

aktiv.





Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 200 000,-
Total ink omk.: Kr 14 200 000,-
Felleskostn.: Kr 6 510,-
Selger: Pål Tallaksen
Sophie Margrethe Bolstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 151/157 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 4046, bnr. 338
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1303250161

SJØPARKEN - Fantastisk toppleilighet over to plan.

Nydelig utsikt og gode

Stor, nyere toppleilighet i fantastiske naturomgivelser i sjøkanten på Agnes mellom Stavern og Larvik omgitt av vakker sjø og fine turområder.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med utsikt til både sjø og kanal. Skjermet og flott stor takterrasse med kveldssol.

Leiligheten inneholder:

3. etasje: Stor gang, spisestue, kjøkken, stue, 2 soverom, bod/walk in, bad/wc, separat wc. Uteplass på begge sider av bygget.

4. etasje: Stue med åpen løsning ned mot hovedetasjen, 2 soverom og bad/wc. Stor takterrasse med fin kveldssol.

Leiligheten fremstår som strøken og i god stand bla. kan nevnes: vannbåren gulvvarme, 2 flislagte bad, flott kjøkken med kjøkkenøy, en-stavs eikeparkett, gode garderobe- og oppbevaringsløsninger mm.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	73
Energiattest	78
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod i garasjeanlegg.

3. etasje

BRA-i: 107 m² Kjøkken, gang, stue, 2 soverom, bad, toalett og teknisk rom.

4. etasje

BRA-i: 44 m² Stue, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m²

4. etasje

34 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjellerbod

Bod i garasjeanlegg: 5.7kvm

3. etg

Kjøkken, gang og stue: 70.5kvm

Soverom1: 10.4kvm

Soverom2: 11.8kvm

Dusjbad: 6.5kvm

Toalettrom: 1.5kvm

Teknisk rom: 3.5kvm

4. etg

Stue: 17.8kvm

Soverom1: 7kvm

Soverom2: 12.5kvm

Dusjbad: 5kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er hovedsaklig fellesareal. Pent opparbeidet med blomster/beplatning.

Beliggenhet

I fantastiske naturomgivelser i sjøkanten på Agnes mellom Stavern og Larvik tar prosjektet Sjøparken form. Omgitt av vakker sjø og fine turområder på land oppstår et helt unikt boligprosjekt.

Her har du umiddelbar tilgang til sjø, strand, bading, kanalliv og tilgang til enestående friareal av svaberg, skog, stier, badestrender og kyststi. Det er et maritimt miljø med alt fra utsikt til hav og Svenner, til rolig skjermet tilværelse langs kanalene. Dette er en unik plass å bo, tett på naturen, hvor både hverdag og ferie kan nytes!

Det er et rikt aktivitetstilbud i Sjøparken med mulighet for å leie gjesteleilighet og selskapslokale, kontormulighet, cafe, brygghus, treningssenter, buldrevegg, kampsport, Nedrum museet og øvrig kunstmiljø.

Kort vei til Stavern sentrum med koselige handlegater, flere spisesteder, kafeer og et yrende liv om sommeren. Stavern er kjent for sine mange soldager, og er flere år kåret til årets sommerby. Strendene i og rundt Stavern er anerkjente og i sentrum er Corntin den mest kjente. Stranda ligger ved Fredriksvern hvor det er store gressletter for soling og lek. Det er to sandstrender i umiddelbar nærhet mange fler i området rundt Sjøparken. Sommerstid går det rutebåt fra Stavern til Svenner fyr - et badeparadis som er verdt å oppleve.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Coop Extra og Meny. Stavern sentrum har sjarmerende handlegater med et bredt utvalg av butikker. Det er ellers kort vei til Larvik sentrum som har alt av bymessige fasiliteter, gode kjøpesentre og servicetilbud. Området har god bussforbindelse til Stavern og Larvik m.m. Nærmeste holdeplass er Skaubakken som ligger ca. 650 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Stavern sentrum, 9 min til Larvik sentrum, 28 min til Sandefjord lufthavn og 30 min til Porsgrunn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Jordet barneskole og Brunla ungdomsskole.

Nærmeste barnehage er Kanvas barnehage som ligger på Sjøparkens egen eiendom. Thor Heyerdahl videregående skole ligger i Larvik sentrum.

Adkomst

Adkomst til Sjøparken er fra fylkesvei 301 (Larviksveien) inn Agnes Allé - følg veien rett frem til den går over i Agnespassasjen.

Ved ferdigstilling av alle øyene er planlagt nedkjøring på Øy 1 og videre via parkeringskjellere og tunneller under bakkeplan. Kjøreveiene på øyene er for utrykningskjøretøy, renovasjon ol.

Bebyggelsen

Et spennende boligområde under utvikling. Totalt sett vil området få ca. 600 boliger av varierende typer. Denne leiligheten ligger på en av prosjektets øyer hvor nærliggende bebyggelse er leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år)

75 barn 0.5 km

Solstad barnehage (1-5 år)

76 barn 1.1 km

Lysheim barnehage (0-5 år)

75 barn 1.8 km

Skoler

Jordet skole (1-7 kl.)

305 elever, 14 klasser 2.8 km

Stavern skole (1-7 kl.)

187 elever, 11 klasser 2.7 km

Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)

213 elever, 10 klasser 1.8 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 8 km

Offentlig kommunikasjon

Buss

Agnes

Linje 01, 04, 206 0.5 km

Tog

Larvik stasjon

Linje RE11, RX11 6.2 km

Bygningssakkyndig

Schau Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført med i all hovedetasjen betong i bærende elements som garasjeskiller, etasjeskiller og deler av bærelinjer. I denne forenklede leilighetsrapporten er ikke byggets konstruksjonsmessige forhold omtalt, ei heller forhold som gjelder andre enheter i bygget. Bred terrasse foldedør i stua i hovedetasjen, terrassedør i overetasjen, samt vinduer med minimal slitasje og betydelig levetid. 34kvm stor takveranda utenfor stue i overetasjen. Gulvdekke av beisede bord anlagt over underliggende tettesjikt. Rekkverk hvor nedre del er i treverk, samt øvrige del i glass og metall. Utenfor stue i hovedetasjen finnes en 6.4kvm kvm stor balkong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Olaf B. Terjesen AS

Beskrivelse: Montering av utekran

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Står i Boligmappa

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Sommerfeldt Elektro AS

Beskrivelse: Installert lys og to panelovner

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

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: I felles garasjeanlegg i kjeller på bodvegg.

Innhold

Leiligheten inneholder:

3. etasje: Stor gang, spisestue, kjøkken, stue, 2 soverom, bod/walk in, bad/wc, separat wc. Uteplass på begge sider av bygget.

4. etasje: Stue med åpen løsning ned mot hovedetasjen, 2 soverom og bad/wc. Stor takterrasse med fin kveldssol.

Standard

Flott nyere leilighet med gjennomført god standard. Fine tregulv med lys en-stavs eikeparkett i alle rom unntatt bad med flis og bod med våtromsbelegg. Innvendige vegger med sparklet og malte gipsplater og betong. To flislagte bad med god standard. Himlinger har sparklet og malt betong/betongelementer eller gipsplater. Kjøkkeninnredning Sigdal Horisont med slette fronter utvidet med flere overskap og kjøkkenøy. Integrerte hvitevarer - oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og induksjonsplatetopp. Praktiske plassbygde gardeover og oppbevaringsløsninger. Boligen fremstår svært velholdt og egentlig uten bruksmerker. Det er montert utekran på takterrassen. Elbil lader på garasjeplass. Montert spotskinner i stue og kjøkken.

I tillegg til at boligen er godt isolert er det gode varmeløsninger med vannbåren varme fra felles energisentral til gulvvarme i stue/kjøkken og entré. Baderommene har elektriske varmekabler. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 3.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom - tilstandsgrad to gis siden selger ikke har samtykket til hulltaking.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i parkeringskjeller. Egen sportsbod på ca. 5 kvm. i underetasjen.

Selger eier i tillegg en ekstra parkeringsplass i parkeringskjelleren. Denne kan medfølge etter nærmere avtale - mot pristillegg og med overtagelse frem i tid. Denne ekstra plassen er bredere enn normalt, men ikke en HC-plass og kan ikke omdisponeres av styret i borettslaget.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Gode varmeløsninger med vannbåren varme fra felles energisentral til gulvvarme i stue/kjøkken og entré. Baderymmene har elektrisk varmekabel. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 14 200 000

Formuesverdi primær

Kr 1 621 985

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 487 941

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bla.: varmtvann til gulvvarme og forbruk, kommunale avgifter, kostnader til Sjøparken driftsforening, TV/internett, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 510

Kommentar fellesgjeld

Andel fellesgjeld er nedbetalt.

Andel fellesformue

Kr 17 832

Andel fellesformue dato

06.10.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

Organisasjonsnummer

929183282

Andelsnummer

13

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag kl. 12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene følger som del av salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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.

Husdyrhold må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4046, bruksnummer 338 i Larvik kommune. Andelsnr. 13 i Sjøparken Agnespassasjen Borettslag med orgnr. 929183282

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3909/4046/338:

23.12.2015 - Dokumentnr: 1205183 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:324

Rett til 16 parkeringsplasser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:326

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2018 - Dokumentnr: 625898 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Agnes Utvikling AS

Org.nr: 987 549 432

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sjøparken Driftsforening

Org.nr: 819 890 382

Pliktig medlem av Sjøparken Driftsforening

Overført fra: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:326

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2020 - Dokumentnr: 2144035 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:337

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2020 - Dokumentnr: 2144035 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:337
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Rett til bruk av renovasjonsanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2022 - Dokumentnr: 727954 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:12
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:326
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:337 Snr:1-24

05.07.2022 - Dokumentnr: 738034 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:345
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2022 - Dokumentnr: 738034 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:12
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:326
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:337 Snr:1-24
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:338
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:345
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Rett til bruk av renovasjonsanlegg

01.11.2022 - Dokumentnr: 1233498 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Bolstad Sophie Margrethe
Rettighetshaver: Eriksen Hanne Selander
Rettighetshaver: Eriksen Thomas Selander
Rettighetshaver: Henning Gunnar Myhre
Rettighetshaver: Tallaksen Pål
Rettighetshaver: Thorsås Unni Irene Roso
Rettighetshaver: Labo Ti AS
Org.nr: 924 713 593

Transport
Fra: Labo Ti AS
Org.nr: 924 713 593
Til: Eriksen Hanne Selander
Til: Eriksen Thomas Selander
Til: Labo Ti AS
Org.nr: 924 713 593
Gjelder en av seks parkeringsplasser markert på kart

Transport
Fra: Labo Ti AS
Org.nr: 924 713 593
Til: Henning Gunnar Myhre
Til: Thorsås Unni Irene Roso
Til: Labo Ti AS
Org.nr: 924 713 593
Gjelder en av seks parkeringsplasser markert på kart

Transport
Fra: Labo Ti AS
Org.nr: 924 713 593
Til: Bolstad Sophie Margrethe
Til: Tallaksen Pål
Til: Labo Ti AS
Org.nr: 924 713 593
Gjelder en av seks parkeringsplasser markert på kart

18.09.2023 - Dokumentnr: 1010630 - Erklæring/avtale
Avtale om fellesfunksjoner
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2020 - Dokumentnr: 2144028 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:326

05.07.2022 - Dokumentnr: 738010 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:326
Vederlag: NOK 10 000
Omsetningstype: Uoppgitt

01.01.2024 - Dokumentnr: 288807 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4046 Bnr:338

24.02.2020 - Dokumentnr: 2144035 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:326
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2020 - Dokumentnr: 2144035 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:326
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2020 - Dokumentnr: 2144035 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:326
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Rett til bruk av lekeplass

04.07.2022 - Dokumentnr: 727954 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:12

04.07.2022 - Dokumentnr: 727954 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:326
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:345 Snr:1-20
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2022 - Dokumentnr: 727954 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:337 Snr:1-24
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2022 - Dokumentnr: 738034 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Rett til bruk av renovasjonsanlegg

05.07.2022 - Dokumentnr: 738034 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4046 Bnr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956 **Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.05.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202403

Navn Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 02.07.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 831 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 240 m

ArealbrukAndre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal 160 m

ArealbrukVeg,Nåværende

Delareal 1 609 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 480 m

ArealbrukUteoppholdsareal,Nåværende

Delareal 380 m

ArealbrukFriluftsområde,Nåværende

Delareal 2 091 m

KPHensynsonenavnH910_1

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 262 m

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavnH560_3

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201209

Navn Sjøparken Agnes

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 23.10.2013

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 60 m

Formål Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn f_G8
Delareal 821 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn f_B3.4
Delareal 172 m
Formål Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
Feltnavn f_S10
Delareal 381 m
Formål Friluftsområde i sjø og vassdrag
Feltnavn o_FS4
Delareal 39 m
Formål Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn f_G.2
Delareal 68 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_V6
Delareal 66 m
Formål Renovasjonsanlegg
Feltnavn f_R2
Delareal 485 m
Formål Uteoppholdsareal
Feltnavn f_U12

Reguleringsplaner under arbeid

Navn Sjøparken Regulering Syd
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering
Id 202503
Navn Sjøparken Agnes
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er p.t. ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger

Omk. kjøper beskrivelse
14 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 201 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
14 209 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
14 212 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 99257756

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

09.10.2025



Toppleilighet over 2 plan med flott beliggenhet i unike Sjøparken



Sjøparken har en unik beliggenhet ved Stavern - bygget på øyer omgitt av kanaler og sjø



Leiligheten har en fin beliggenhet med nydelig sjøutsikt. Flott takhøyde i stuen!



Fra sydvendt balkong er det utsikt både mot sjø og mot kanal



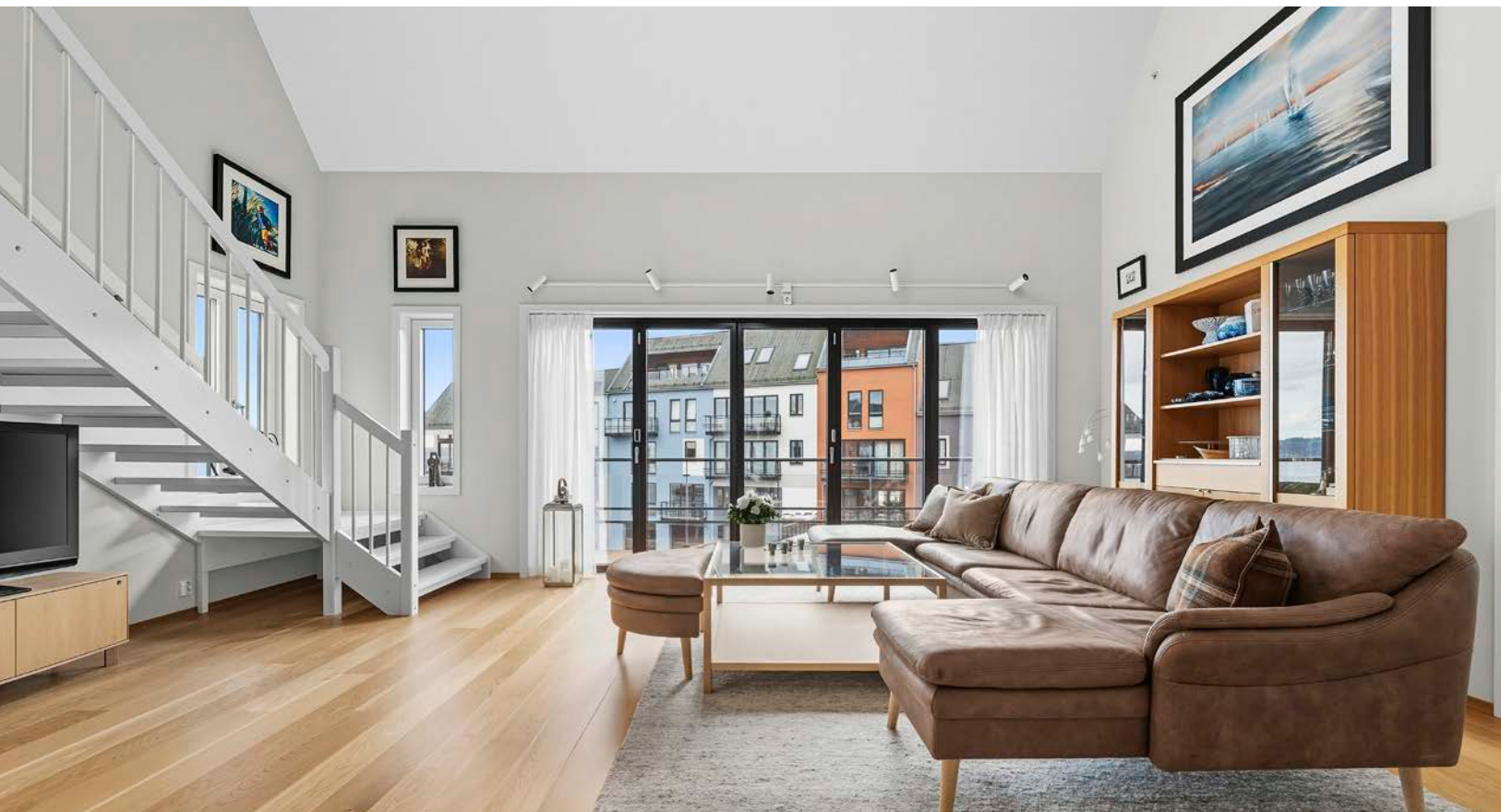
Utsikt fra balkong ut for stuen



Fasade



Stuen har store vindusflater og flott utsikt



Stuen har høy takhøyde og åpen løsning opp mot stuen i 2. etasje



Leiligheten har gjennomført god standard og er meget pent og forsiktig brukt



Stuen har terrassedører som kan åpnes helt opp ut mot balkong slik at skillet mellom inne og ute viskes ut



Stuen er gjennomgående i bygget med kjøkkeninnredning praktisk plassert midt i rommet



Kjøkkenet har stor kjøkkenøy med spise plass



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer (komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys)



Kjøkkenet har godt med skap og benk plass



Leiligheten har en god planløsning med kjøkken beliggende mellom stue og spisestue



Spisestue er plassert ved leilighetens inngangsparti



Fra spisestuen er det også flott utsikt og adkomst ut til uteplass ved inngangspartiet



Stemningsbilde fra kjøkken mot spisestue



Den åpne løsningen i leiligheten gir flotte lysforhold



Utsikt fra balkong ut for stuen



Fra balkongen utenfor stuen har man også flott utsikt over kanalene



Inngangspart med uteplass



Uteplass ved inngangspartiet med ettermiddagssol



Fasade mot syd



Romslig flislagt bad i hovedetasjen



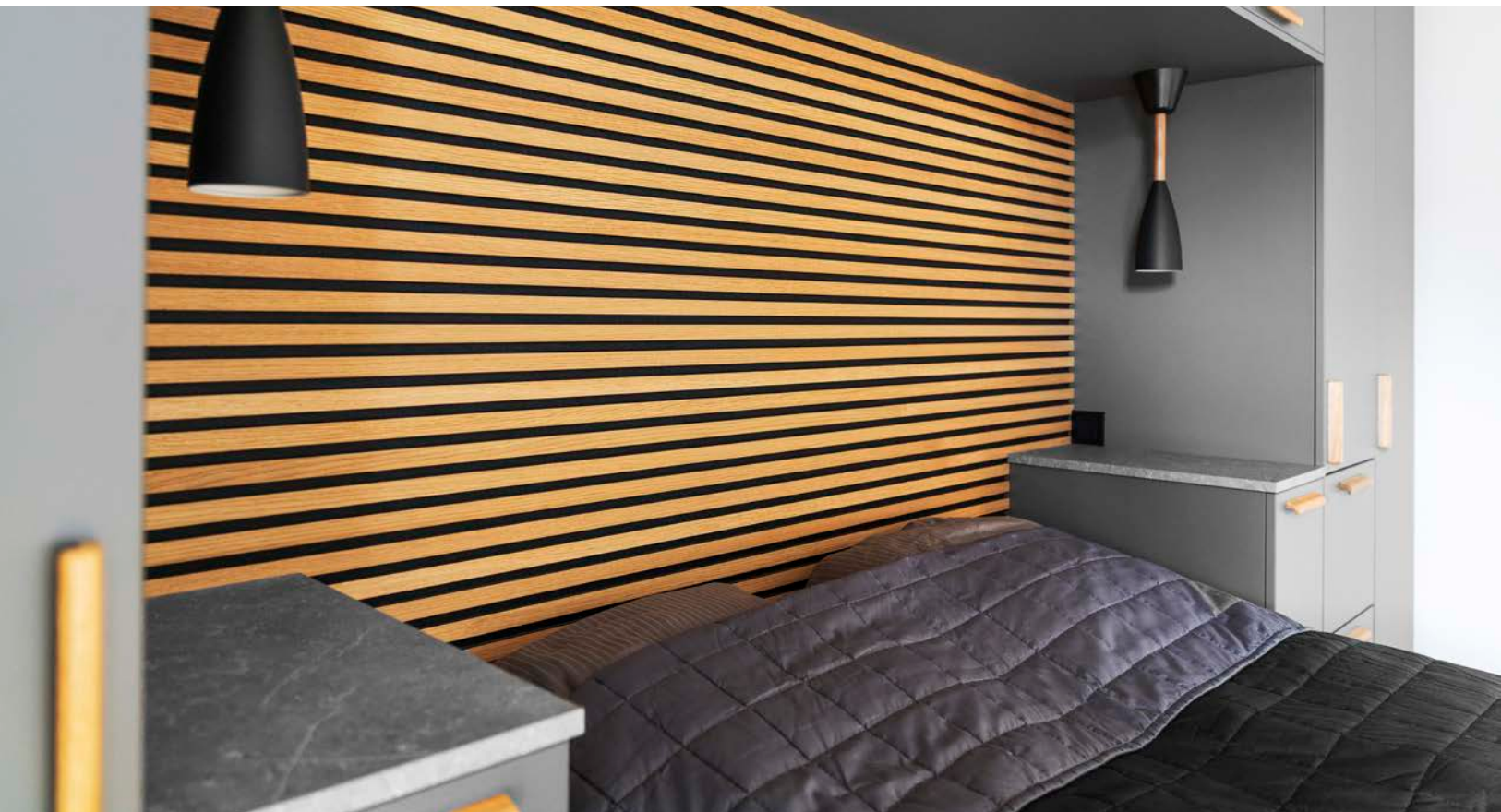
Badet inneholder servant i innredning, vegghengt wc, dusjnisje og opplegg til vaskemaskin



Badet har flott dusjnisse



Hovedsoverommet har stor plassbygget garderobeløsning



Soverommets flotte garderobeløsning inneholder godt med skaplass og nattbordsløsning



Soverom 2 i hovedetasjen har plassbygget skap/kontorløsning. I det store skapet er det tenkt å kunne ha løsning med seng for gjester.





Inngangsparti vist med rommet møblert med sofa



Inngangspart vist med rommet møblert med spise­stue



Gangen har stor skyvedørsgarderobe



Gjestetoalett i hovedetasjen



Stue i toppetasjen med utgang ut til takterrasse



Fra stuen i øverste etasje er det åpent ned mot stuen i hovedetasjen



Stor takterrasse med flott kveldssol



Takterrasse



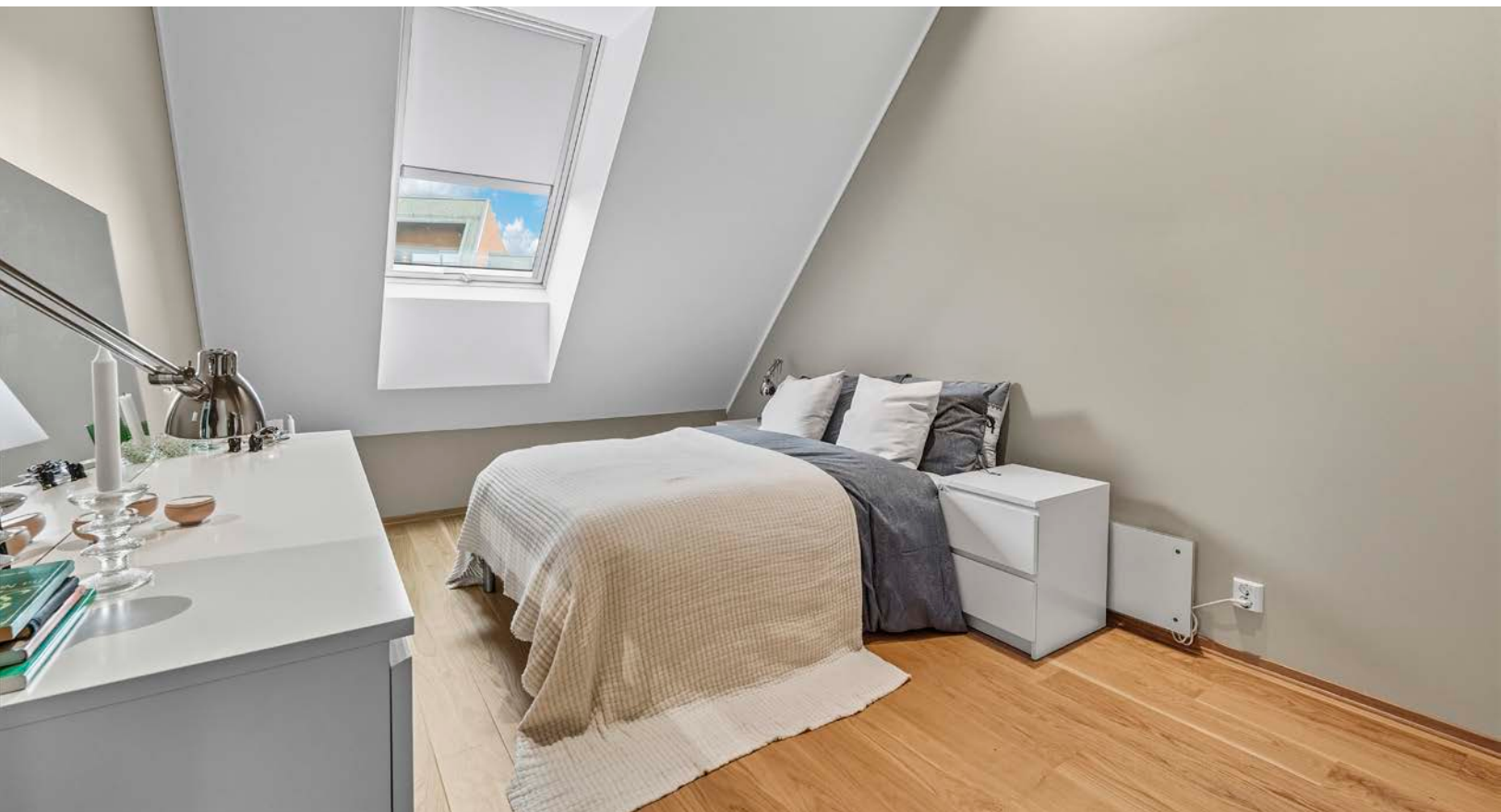
Takterrassen har utsikt og ligger vendt mot nordvest



Stue i toppetasjen



Stue i toppetasjen har også god takhøyde



Soverom i toppetasjen med eget bad i tilknytning til rommet (soverom 3)



Bad i tilknytning til stort soverom i toppetasjen



Soverom 4 - bildet er digitalt ryddet og møblert



Fasade mot syd



Fasade inngangsparti. Det er flott opparbeidede fellesarealer i borettslaget med mye beplantning



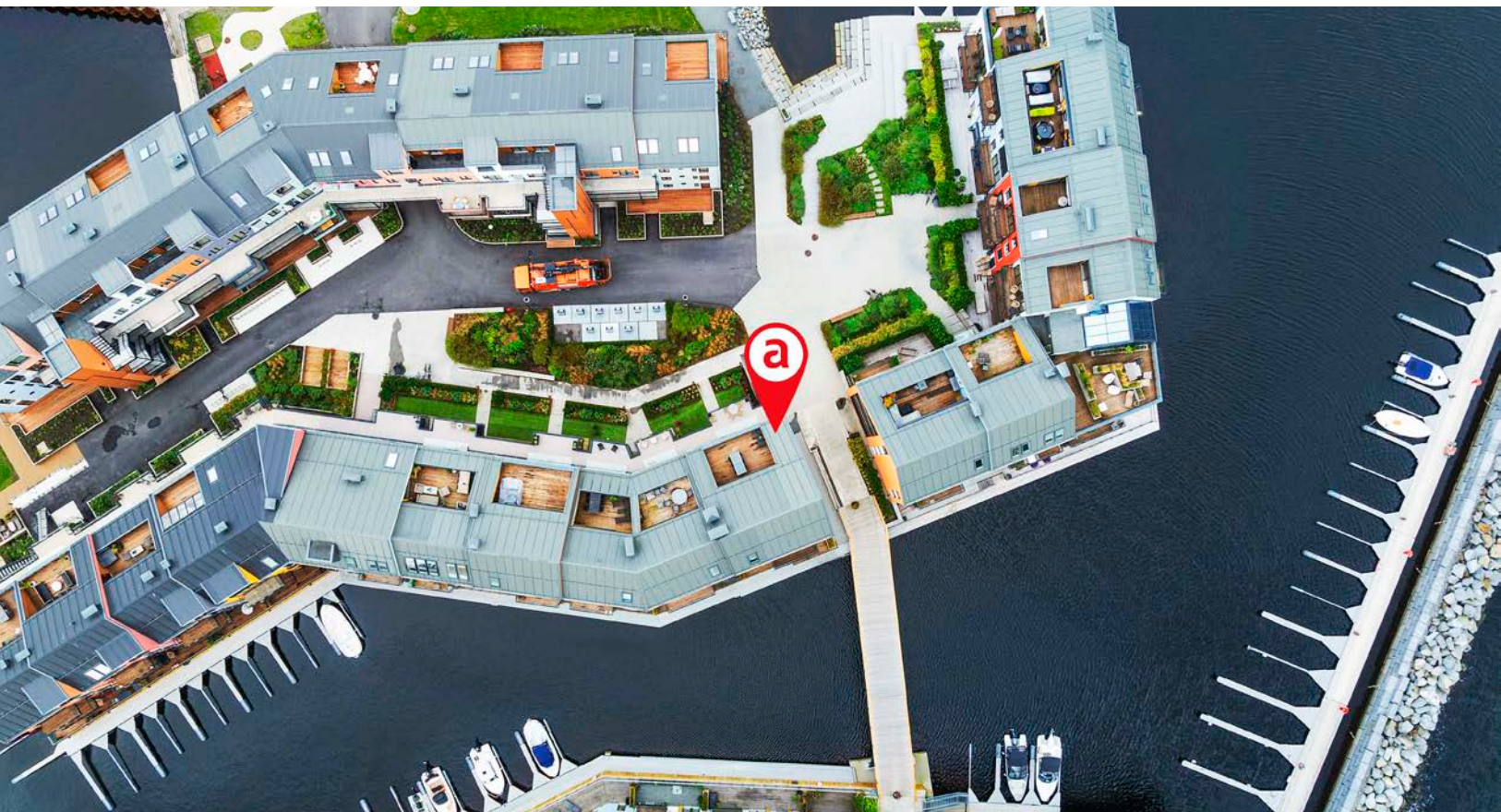
Sjarmerende med broforbindelse mellom øyene



Sjøparken har flotte felles utearealer



Leiligheten går over plan 3 og 4 i bygget



Leiligheten ligger på øy 3 i Sjøparken.



Sjøparken vokser frem og Øy 3 og Øy 4 er nå ferdigstilt.



Sjøparken har en fantastisk beliggenhet med kort vei til Stavern

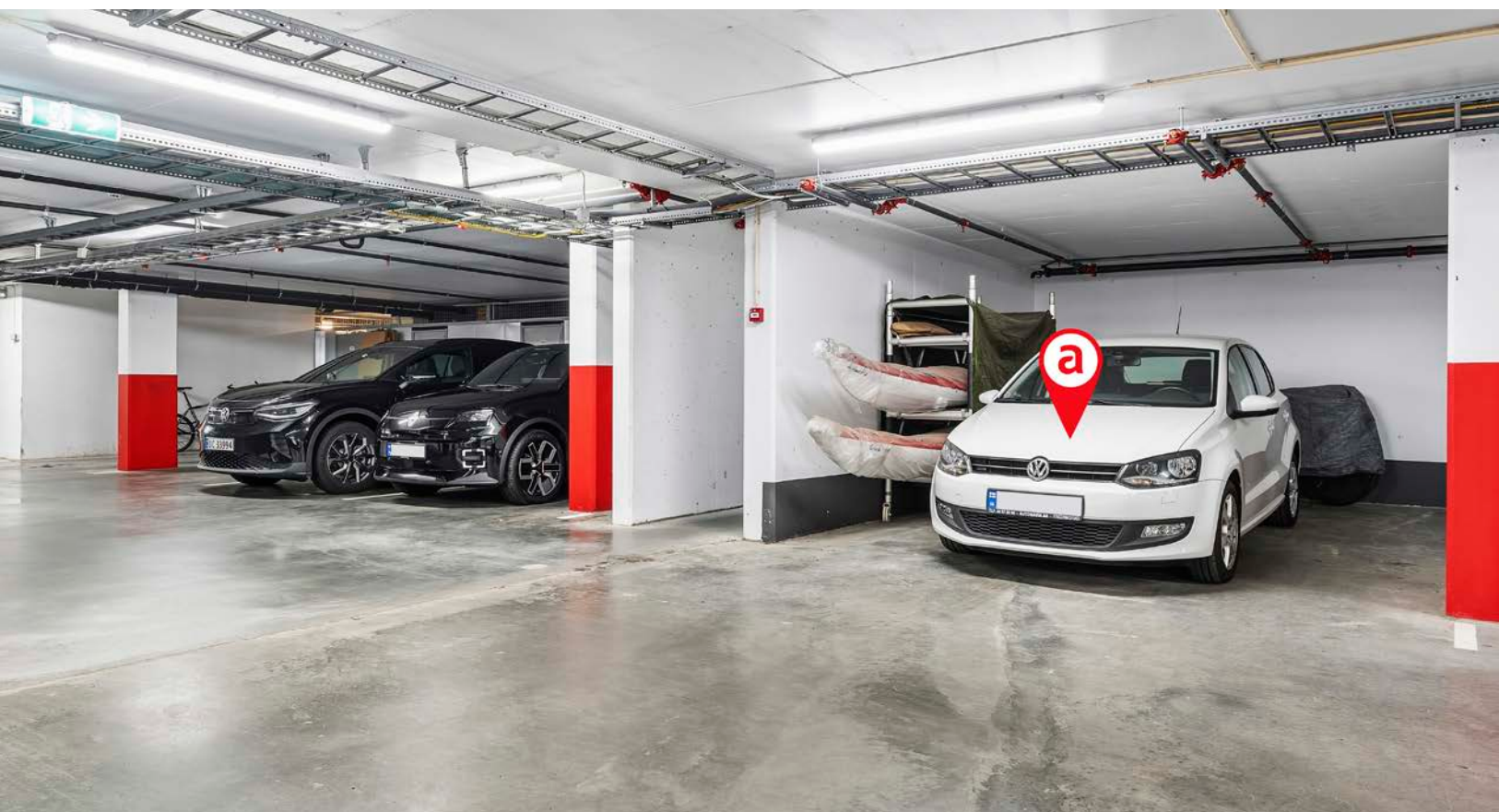


Kveldsstemning fra Sjøparken

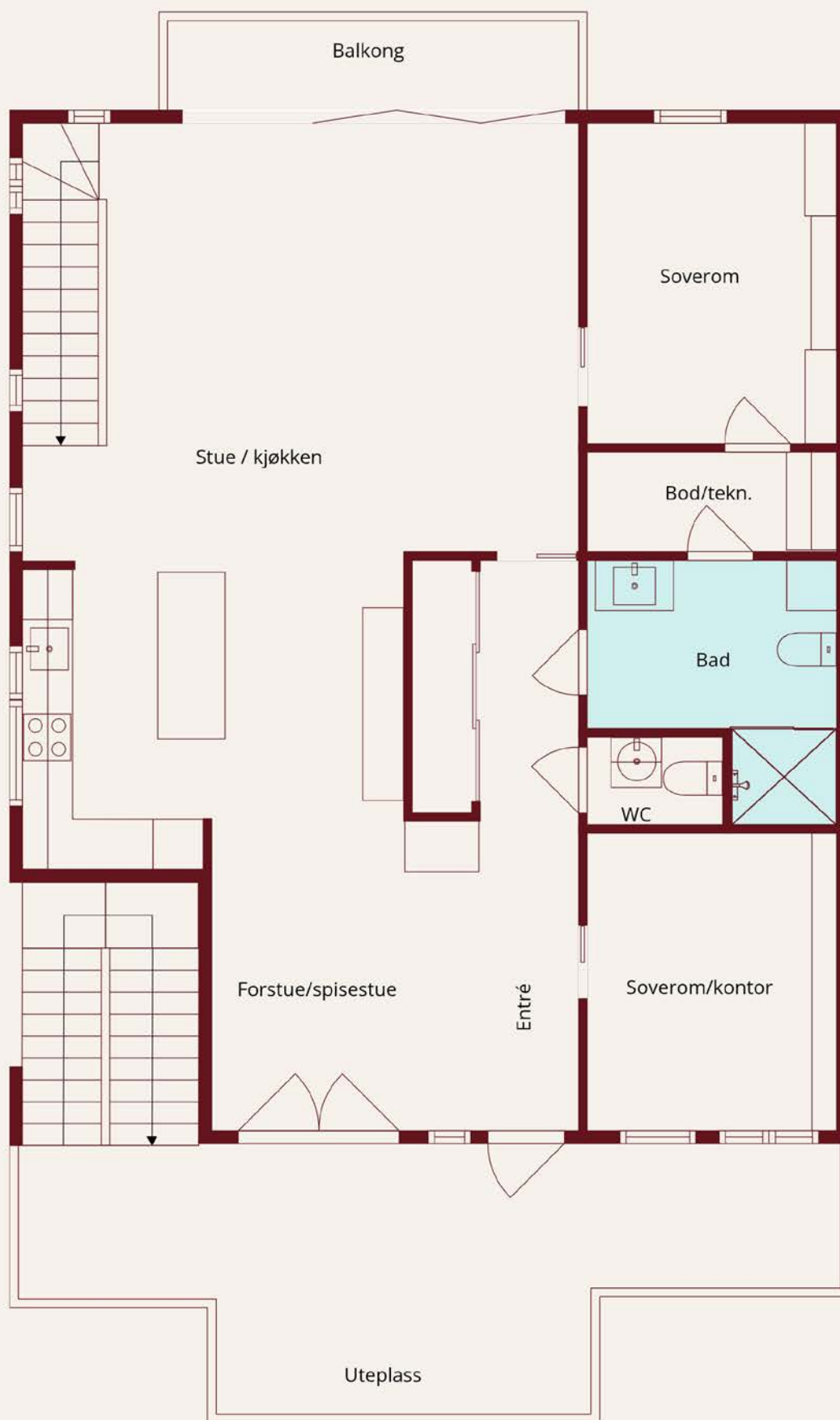




Garasjeplass med bod og elbil lader. Denne følger leiligheten.



Selger har en ekstra garasjeplass. Denne kan medfølge etter nærmere avtale mot tillegg i pris og overtagelse godt frem i tid.



Plantegning hovedetasje (3. plan i bygget)



Plantegning plan 2 (4. plan i bygget)

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet i flermannsbolig



Agnesspassasjen 84, 3290 STAVERN



LARVIK kommune

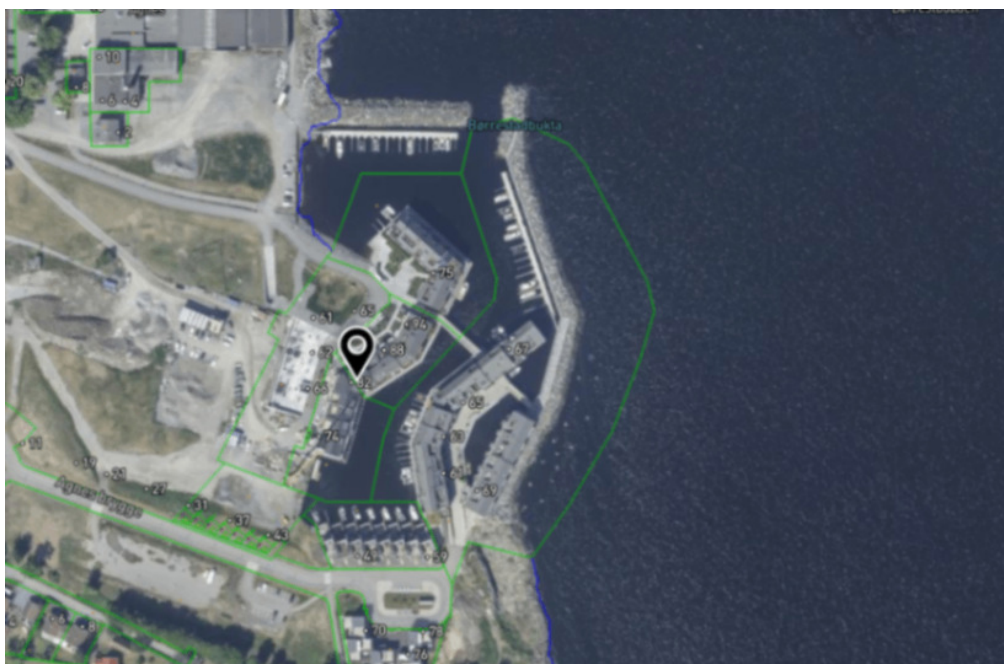


gnr. 4046, bnr. 338



Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 08.10.2025

Oppdragsnr.: 20166-2221

Referansenummer: VG1435

Autorisert foretak: Schau Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau



schau|takst as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Schau Takst AS

Schau Takst AS er et uavhengig, lokalt selskap som leverer bygningstekniske ingeniørtjenester og et bredt spekter av taksering- og tilstandsvurderinger. Siden oppstarten i 2009 har vi levert et betydelig antall tilstandsrapporter i forbindelse med boligsalg, primært i søndre Vestfold og deler av Telemark.

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer på takst@schau.no eller via SMS til 48048000.

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

Rapportansvarlig



Einar Schau

Uavhengig Takstingeniør

einar@schau.no

480 48 000

schau|takst as

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.

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 lovliggheit (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT

Stor andelsleilighet over to plan beliggende i de to øvre boligetasjen av nytt boligprosjekt på Sjøparken i Stavern. Bygget er oppført i 2022 og således skal det hvile full reklamasjonsrett for leilighetens flater og konstruksjonsløsninger i inntil 5 år etter ferdigstillelse.

En stk parkeringsplass følger boligen, samt oppgis å være mulighet for å kjøpe en ekstra plass som selger disponerer. I garasjekjeller følger en bod.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER

Planløsningen i hovedetasjen består av Kjøken, gang, stue, 2x soverom, dusjbad, toalettrom og teknisk rom. Overetasjen har stue, dusjbad og 2x soverom.

De innvendige overflater består eksempelvis av parkett på gulv, samt sparkelt og malt gips på vegger og i himlinger. Boligen besitter god innvendig standard - slitastegraden er minimal.

BYGGEMETODE

Bygget er oppført med i all hovedetasjen betong i bærende elements som garasjeskjeller, etasjeskille og deler av bærelinjer. I denne forenklete leilighetsrapporten er ikke byggets konstruksjonsmessige forhold omtalt, ei heller forhold som gjelder andre enheter i bygget.

Bred terrassedfoldedør i stue hovedetasjen, terrassedør i overetasjen, samt vinduer med minimal slitasje og betydelig levetid.

34kvm stor takveranda utenfor stue i overetasjen. Gulvdekke av beisebord anlagt over underliggende tettesjikt. Rekkverk hvor nedre del er i treverk, samt øvrige del i glass og metall. Utenfor stue i hovedetasjen finnes en 6.4kvm kvm stor balkong.

KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkken beliggende i boligens hovedetasje i åpen løsning med stue. Rommets innredning og integrerte hvitevarer framstår solid og ordentlig.

Leiligheten har to våtrom - ett kombinert dusjbad og vaskerom i hovedetasjen, samt dusjbad i overetasjen. Begge rom bygget av fagpersoner med flislagte overflater. Ingen fuktavvik avdekket.

TEKNISK ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Trykkvannsrør i form av rør-i-rør-system.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men framstår slik det ble ferdigstilt pr byggetidspunkt.

Oppvarming av bygget skjer via vannbåren gulvvarme med fordeling i hovedetasjen. Elektrisk varmekabel på badene.

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert på vegg i teknisk roms - framstår normalt godt fungerende.

Generell informasjon – gjelder alle tilstandsrapporter fra Schau Takst AS. Teksten er ikke spesifikk for boligen omtalt i denne konkrete tilstandsrapporten.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova, og har som formål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn.

Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler bygger på visuelle observasjoner, målinger og tilgjengelig informasjon, og presenteres på en balansert måte som skal gi et realistisk bilde av boligens tilstand på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapporten er et hjelpemiddel i bolighandelen, men erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt.

Det gjøres oppmerksom på at befaringen normalt gjennomføres i en møblert bolig, der innredning og innbo kan hindre full tilgang til alle flater og konstruksjoner. Det må derfor påregnes at enkelte forhold ikke lar seg vurdere, og slike skjulte forhold kan ikke omtales i rapporten.

Informasjonen som inngår i rapporten bygger, der det er aktuelt, på selgers egne opplysninger, dokumentasjon fra offentlige registre og eventuelle fremlagte kvitteringer, vedlikeholdslogger eller annen relevant dokumentasjon. Der slike kilder ikke foreligger, må vurderinger baseres på observasjoner og skjønn. Det gjøres oppmerksom på at det alltid vil være en viss grad av usikkerhet knyttet til informasjonsgrunnlaget.

Rapporten må derfor ikke oppfattes som en garanti eller en absolutt fasit, men som en profesjonell vurdering basert på tilgjengelig informasjon og undersøkelse på befaringstidspunktet.

Det presiseres at bygninger oppført etter tidligere tekniske forskrifter (før TEK17), ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav. Dette kan gi avvik og forhøyede tilstandsgrader selv om bygningsdelen fungerer godt og er vedlikeholdt. Boligens fremtoning på visning eller ved overtakelse vil kunne avvike fra tidspunktet for befaring, og rapporten må vurderes i lys av dette.

Kjøper anbefales å gjøre en grundig egenvurdering av eiendommen, og søke ytterligere faglig bistand der det vurderes som nødvendig. Spørsmål om rapporten kan rettes kostnadsfritt til undertegnede innen rimelighetens grenser, på takst@schau.no eller SMS til 48048000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

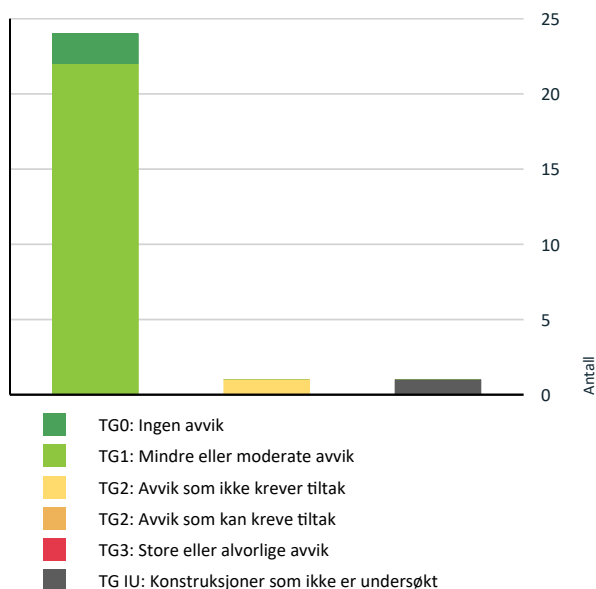
[Gå til side](#)

Leilighet i flermannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i flermannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

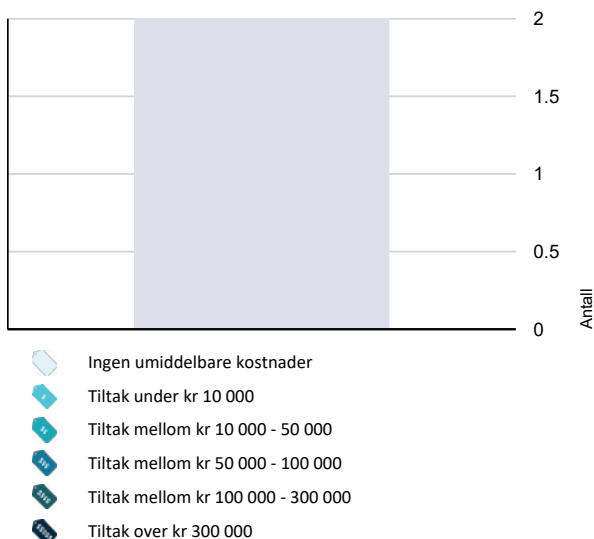
! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 3.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeår oppgitt av selger

UTVENDIG

🕒 TG 1 Vinduer

Vinduer med fabrikk malt rammeverk og utvendig beslag, samt isolerglass. God stand - som nye.

🕒 TG 1 Dører

Terrasseskylvedør med trelags isolerglass i stue overetasjen. I hovedetasjen er montert bred foldedør - begge framstår å være i normalt godt fungerende stand.

🕒 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

34kvm stor takveranda utenfor stue i overetasjen. Gulvdekke av beisebord anlagt over underliggende tettesjikt. Rekkverk hvor nedre del er i treverk, samt øvrige del i glass og metall - total høyde 102cm. Anlagt utvendig vanntappekran.

Utenfor stue i hovedetasjen finnes en 6.4kvm kvm stor balkong. Tilsvarende gulvdekke. 103cm rekkverk av glass og stål.

INNENDIG

🕒 TG 1 Overflater

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen.

Gulv av enstavs eikeparkett.

Vegger av sparklet og malt gips.

Himling av sparklet og malt gips, samt malte betongelementer.

Boligen besitter god innvendig standard. Slitasjegraden er minimal.

🕒 TG 0 Radon

Undertegnede har ikke kjennskap til hvorvidt bygget har underliggende radonsikring mot grunn, men da dette var forskriftskrav på byggetidspunktet er det å forvente at dette er korrekt utført. Radonmåling ikke foretatt - dog skal det presiseres at det heller ikke er krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dette.

Da leiligheten ligger høyt i bygget er ikke radon gitt oppmerksomhet.

VÅTROM

3.ETG > DUSJBAD

Generell

Dusjbad bygget av fagpersoner beliggende i leilighets hovedplan.

Det foreligger dokumentasjon på de utførte arbeider, dog ikke framlagt pr befaringsrapport.

Tilstandsrapport



3.ETG > DUSJBAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.
Himling av malte plater.

Ingen kjente avvik.

3.ETG > DUSJBAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Gulv i dusj er senket i forhold til rommet for øvrig, samt er det anlagt et svakt fall retning sluk i dusjsone. Gulv utenfor dusj er på kontrollerte steder registrert å ha fall retning sluk, dog i grenseland mot plant gulv.

Begrenset terskeloverhøyde ved dør, dog er oppkant silikonert. Hvorvidt det er anlagt slisse i terskel hvor membran er ført opp, eller ikke, kan ikke sies med sikkerhet.



3.ETG > DUSJBAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rektangulært veggsluk i stål i dusj. Begrenset mulighet til å kontrollere membran i dette sluket, dog betyr ikke dette på noen måte at membran ikke er korrekt anlegg.

Tilstandsrapport

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette. I større prosjekter blir det ikke foretatt kontroll av hvert enkelt våtrom, kun stikkprøve-basert - ergo har undertegnede, eller selger, direkte kontroll på hvorvidt dette badet er vurdert.

3.ETG > DUSJBAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjnise, servant med skapinnredning, opplegg til vaskemaskin, samt vegghengt toalett.

3.ETG > DUSJBAD

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg.
Tilluft via spalte under dørblad.

3.ETG > DUSJBAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Selger aksepterer ikke hulltaking. Det er foretatt alternativ fuktmåling direkte i rommet, samt i overflaten fra tilstøtende rom - ingen negative fuktavvik avdekket.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4.ETG > DUSJBAD

Generell

Dusjbad bygget av fagpersoner beliggende i leilighets overetasje.
Det foreligger dokumentasjon på de utførte arbeider, dog ikke framlagt pr befaring.

4.ETG > DUSJBAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.
Himling av malte plater.

Ingen kjente avvik.

4.ETG > DUSJBAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Gulv i dusj er senket i forhold til rommet for øvrig, samt er det anlagt et svakt fall retning sluk i dusjsone. Gulv utenfor dusj er på kontrollerte steder registrert å ha fall retning sluk, dog i grenseland mot plant gulv.
Begrenset terskeloverhøyde ved dør, dog er oppkant silikonert. Hvorvidt det er anlagt slisse i terskel hvor membran er ført opp, eller ikke, kan ikke sies med sikkerhet.

Tilstandsrapport



4.ETG > DUSJBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rektangulært veggsluk i stål i dusj. Begrenset mulighet til å kontrollere membran i dette sluket, dog betyr ikke dette på noen måte at membran ikke er korrekt anlegg.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette. I større prosjekter blir det ikke foretatt kontroll av hvert enkelt våtrom, kun stikkprøve-basert - ergo har undertegnede, eller selger, direkte kontroll på hvorvidt dette badet er vurdert.

4.ETG > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjnise, servant med skapinnredning, opplegg til vaskemaskin, samt vegghengt toalett.

4.ETG > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg.
Tilluft via spalte under dørbord.

4.ETG > DUSJBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling inne i vegg bak dusjsone ikke foretatt grunnet yttervegg, samt brannskillevegg mot nabo. Det er foretatt alternativ fuktmåling direkte i rommet - ingen negative fuktavvik avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

3.ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i boligens hovedetasje i åpen løsning med stue. Rommets innredning er fra byggeår.

Gulv av parkett..
Vegger av sparket og malt gips.
Himling av sparket og malt gips.

Tilstandsrapport

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av heltre eik på kjøkkenøy, samt foliert spon ved vaskekum. Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning.

Trykkvannsrør av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Brukstilstanden oppleves god. Minimal slitasje.



3. ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning til yttervegg.

SPESIALROM

3. ETG > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom i boligens hovedetasje.
Rommet er i opprinnelig stand fra byggeår.

Gulv av parkett.
Vegger av malte plater.
Himling av malte plater..

Av installasjoner finnes vegghengt toalett og servant.
Rommet er ventilert via ventil tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg.
Sensor for vannstopper er montert.

Minimal slitasje. Som nytt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

På vegg i teknisk rom hovedetasjen finnes koblingsskap for rør-i-rør-system. Skapet er drenert til rom med sluk – dette medfører at prinsippet med systemet ivaretas i skapet ved en eventuelle lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert på vegg i teknisk rom.

1 TG 1 Vannbåren varme

Montert koblingsskap for vannbårent gulvvarmeanlegg i teknisk rom. Opplyses å ligge varme i gulv i hovedetasjen.

1 TG 1 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.

Elektrisk anlegg i opprinnelig stand fra byggeår.

Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegget er utført som ufaglært egeninnsats.

Det er framlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

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

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

2022

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ja, oppgis å foreligge

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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

Tilstandsrapport

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?

Nei

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 forenklete 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.

Røykvarsler i himling som undertegnede mener å være tilkoblet fast anlegg/220v, dog er ikke denne demontert og tilkoblingsløsning kan ikke konkluderes med sikkerhet.

Brannslukningsapparat finnes i leilighet.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

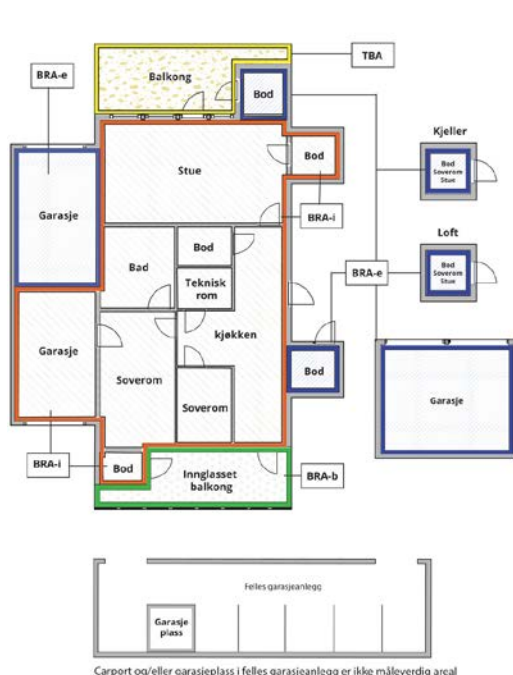
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Leilighet i flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasjekjeller		6		6	
3.etg	107			107	6
4.etg	44			44	34
SUM	151	6			40
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasjekjeller		Bod	
3.etg	Kjøkken, gang, stue, soverom 1, soverom 2, dusjbad, toalettrom, teknisk rom		
4.etg	Stue, soverom 1, soverom 2, dusjbad		

Kommentar

Kjellerbod
Bod i garasjeanlegg: 5.7kvm

3.etg
Kjøkken, gang og stue: 70.5kvm
Soverom1: 10.4kvm
Soverom2: 11.8kvm
Dusjbad: 6.5kvm
Toalettrom: 1.5kvm
Teknisk rom: 3.5kvm

4.etg
Stue: 17.8kvm
Soverom1: 7kvm
Soverom2: 12.5kvm
Dusjbad: 5kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nybygget.

Info fra selger: "Vi har fått montert lys og to varmeovner (Sommerfeldt Elektro AS) samt at vi har fått montert utvendig kran (Olaf B. Terjesen AS)."

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4046	338		0	2091 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Agnespassasjen 84

Hjemmelshaver

Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SJØPARKEN AGNESPASSASJEN BORETTSLAG	929183282			Tallaksen Pål, Bolstad Sophie Margrethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
127 895 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	
2	09.10.2025	
3	10.10.2025	Korrigert info om hulltaking/type veggkonstruksjon for bad overetasje

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250161	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sophie Margrethe Bolstad	Pål Tallaksen

Gateadresse	
Agnesspassasjen 84	

Poststed	Postnr
STAVERN	3290

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1303250161

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av utekran
Arbeid utført av	Olaf B. Terjesen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Står i Boligmappa
-------------	-------------------

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

Beskrivelse	Fuktinnsig i trapp i garasjeanlegg i kjeller. Dette er under utbedring av byggherre.
-------------	--

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 faglært
Beskrivelse	Installert lys og to panelovner
Arbeid utført av	Sommerfeldt Elektro AS

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	I felles garasjeanlegg i kjeller på bodvegg.
-------------	--

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

Document reference: 1303250161

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1303250161

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1303250161

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sophie Margrethe Bolstad	89d0a50f863593a5bc5e6 d83563f6d71037c7623	07.10.2025 11:45:41 UTC	Signer authenticated by One time code

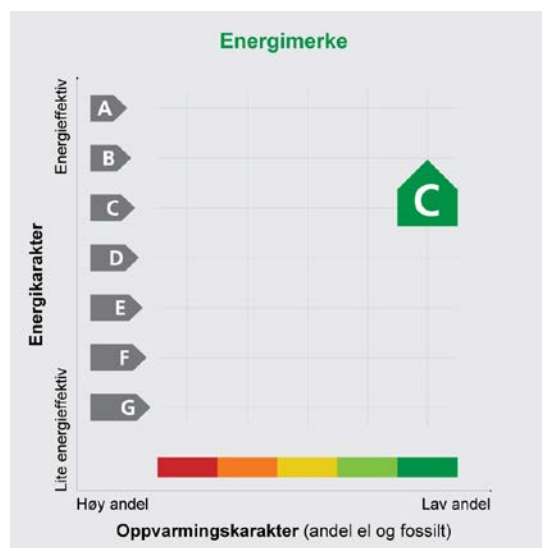
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Tallaksen	d165daaf68e548fdb9fa20 063b9eb113c8aa443d	07.10.2025 11:47:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1303250161

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Agnespassasjen 84
Postnr	3290
Sted	STAVERN
Leilighetsnr.	
Gnr.	4046
Bnr.	338
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300841427
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1377522
Dato	30.03.2022

Innmeldt av Agon Ademi



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

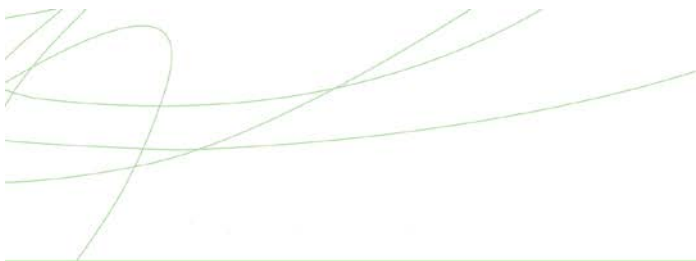
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

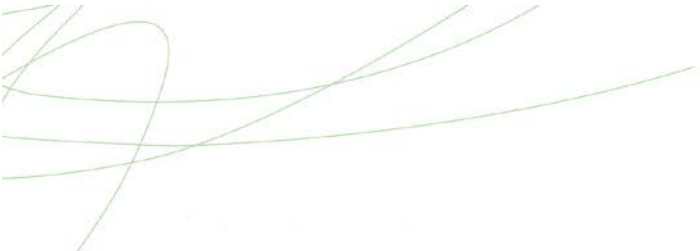
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



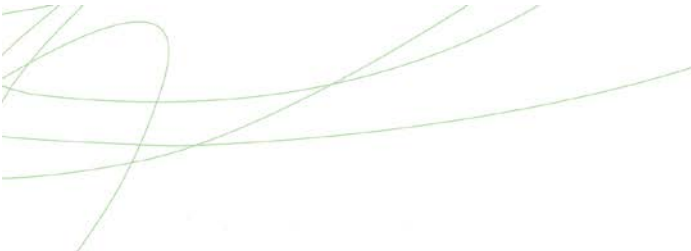
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	2022	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	151,2	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2016	Angis kun for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme	
Ventilasjon:	Balansert	
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler	

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2023 for Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Sjøparken Agnespassasjen Borettslag:

tirsdag 14.05.2024 18:00 på i lokalene til Sjøparken "Et sted å være"

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

4.3 Valg av varamedlem for 1 år

4.4 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

4.5 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.6 Valg av valgkomité

5 Godtgjørelse til styret

6 Sak vedr. beplantning fra Sophie M. Bolstad

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2024.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall fullmakter:

Antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Thomas Selander Eriksen er på valg

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Sissel Iren Lindhjem er på valg

4.3 Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem Sylvia Frølich er på valg

4.4 Valg av 2 representanter til årsmøte i Sjøparken Driftsforening

4.5 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.6 Valg av valgkomité

5. Godtgjørelse til styret

6. Sak vedr. beplantning fra Sophie M. Bolstad

Informasjon fra styret for året 2023 Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

Generelle opplysninger om Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 19 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929183282.

Borettslaget har avtale omkring vaktmestertjenester med Norsk drift og personell AS.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Thomas Selander Eriksen

Styremedlem, Werner Riesenmey

Styremedlem, Sissel Iren Lindhjem

Varamedlem, Sylvia Frølich

Valgkomité

Valgkomité har bestått av:

Gunnar Myhre Henning

Per Christian Andersen

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås primært via e-post: sjoparken@mittlabo.no eller mobiltelefon: 92453253 (styreleder)

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter.

Saker som styret har arbeidet med

a) Dialog med Driftsforeningen, garasjeforeningen, velforeningen og Agnes utvikling AS.

b) Dialog med nytt styre i bygg C.

c) 1 års befaring av bygget og fellesområder for bygg B med Backe i uke 23 og 24 i 2023. Aktuelle pkt beskrevet i rapport. Samt oppfølgingsmøter og befaringer, for oppfølging av punkter i rapporten.

d) Regnskapet for borettslaget, Sjøparken Agnespassasjen Borettslag. Inkl dialog med styret i bygg C for fordeling av kostnader som skal deles mellom bygg B og C.

e) Revisjon av eksisterende avtaler. Resultat: inngår felles HMS avtale med bygg A? Inngår ny forsikringavtale for bygg B med Storebrand (tidligere If).

f) Beising av terrasser og bryggeanlegg, bygg B.

g) Etablert 1 stk gjesteparkering for båt, ved bryggeskillet mellom bygg B og bygg C, mot kanalen. Denne er godkjent av Driftsforeningen og Bryggesameiet i mars 2024.

h) Dugnad sammen med bygg A og C, 10.05.24 kl 15:00.

i) Vask av felles garasje og p-plasser 10.05.24.

Saker som styret har under arbeid og planlegging (fremtidig vedlikehold)

a) Følge opp pkt beskrevet i rapporten fra 1 årsbefaringen med Backe. Både for bygg B og garasjeområdet tilhørende bygg B.

b) Leie p-plass i garasjen for sykkeloppstillingsplass?

c) Oppfordrer alle til å sørge for at postkassen er merket med navn. Oppfordrer alle til å benytte navnskilt tilsvarende dem som allerede er benyttet av øvrige beboere.

d) Oppfordrer alle til å benytte Labo sin portal for informasjon.

e) Etablere dørstopper/-brems for ytterdørene til boenhetene?

f) Etableres en felles bod i teknisk rom (kodelås til nøkkelskap: 3290). Innspill til felles verktøy ect som bør være tilgjengelig i boden?

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Larvik Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i IF Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning

I 2023 har det ikke blitt omsatt noen boliger i borettslaget.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

Utleie er tillatt i inntil 30 dager per år uten søknad til styret. Ut over dette er utleie avhengig av at det på forhånd er søkt og at det er gitt tillatelse fra styret. Hovedregelen er at boligen kan leies ut i inntil 3 år dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på LABOs hjemmesider, www.labo.no

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i LABO. Boliger med forkjøpsrett blir annonsert på www.labo.no. Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett kan melde seg direkte via LABOs forkjøpsrettsportal på www.labo.no. Ved spørsmål om forkjøpsrett kan du henvende deg til LABO på mobil 483 24 186 eller sentralbord 33 13 85 00.

Min Side

Har du husket å registrere deg på MinSide? På MinSide finner du viktig informasjon om din bolig og ditt medlemskap.

Borettslaget, LABO og samfunnet ellers, ønsker å bli mest mulig digitale. MinSide er ikke viktig bare for å få informasjon, det er også den kanalen som blir brukt for å gi deg tilgang til dokumentene som vedrører de lovpålagte møtene i ditt borettslag. Gå inn på www.labo.no – MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre.

Protokoll fra årets generalforsamling vil bli publisert på MinSide senest 20 dager etter avholdt møte.

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2024. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Stavern, 17.04.2024

Styret i Sjøparken Agnesspassasjen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	130 531	0	130 531	133 742
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	3 211	35 531	68 000	17 500
Fradrag for påkostninger	0	-128 140 000	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	0	76 884 000	0	0
Innbetalt IN andelseiere	2 900 000	10 840 000	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-2 900 000	-10 840 000	0	0
Innbetalt borettsinnskudd	0	51 256 000	0	0
Endring andelskapital	0	95 000	0	0
B. Årets endring disponible midler	3 211	130 531	68 000	17 500
C. Disponible midler	133 742	130 531	198 531	151 242

Resultatregnskap 2023 for Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		888 324	386 608	888 000	1 104 000
Innkrevde l³ nekostnader		2 888 213	1 109 589	2 974 000	3 763 000
Andre driftsinntekter	1	294 422	109 330	258 000	295 000
Sum inntekter		4 070 959	1 605 527	4 120 000	5 162 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	6 345	0	6 000	7 000
Styrehonorar		45 000	0	45 000	47 000
Revisjonshonorar		5 904	4 000	5 000	5 000
Forretningsfj³rerhonorar		61 398	28 500	54 000	65 000
Kontingent LABO / NBBL		7 602	0	2 000	8 000
Vedlikehold	3	55 032	23 265	100 000	102 500
Kabel-tv og bredb³ nd		107 961	51 344	108 000	120 000
Forsikring		66 821	34 413	67 000	70 000
Kommunale avgifter	4	248 018	103 652	265 000	298 000
Eiendomsskatt		75 620	0	0	159 000
Energi og str³m		356 947	154 201	250 000	325 000
Andre driftskostnader	5	180 622	61 761	176 000	176 000
Sum kostnader		1 217 270	461 136	1 078 000	1 382 500
Driftsresultat		2 853 690	1 144 391	3 042 000	3 779 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 139	729	0	1 000
Rentekostnader		2 853 617	1 109 589	2 974 000	3 763 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 850 478	-1 108 860	-2 974 000	-3 762 000
³ rsresultat		3 211	35 531	68 000	17 500

Balanse pr 31.12.23 for Sjønparken Agnespassasjen Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	128 140 000	128 140 000
Sum anleggsmidler		128 140 000	128 140 000
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		31 855	23 285
Forskuddsbetalte kostnader		109 500	91 289
Andre fordringer		36 126	7 984
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående p³ driftskonto		135 081	239 414
Sum omløpsmidler		312 562	361 972
SUM EIENDELER		128 452 562	128 501 972

Balanse pr 31.12.23 for Sjønparken Agnespassasjen Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	95 000	95 000
Opptjent egenkapital	7	38 742	35 531
Sum opptjent egenkapital		133 742	130 531
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	63 144 000	66 044 000
Gjeld til andelseiere (IN)	8	13 740 000	10 840 000
Borettsinnskudd	9	51 256 000	51 256 000
Sum langsiktig gjeld		128 140 000	128 140 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	14 613
Leverandørgjeld		78 619	109 771
P ³ løypte renter		18 099	41 560
Annen kortsiktig gjeld		82 102	65 497
Sum kortsiktig gjeld		178 820	231 441
Sum gjeld		128 318 820	128 371 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 452 562	128 501 972
Pantestillelser	10	128 140 000	128 140 000

Larvik, 31.12.2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Regnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt fjres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og fjres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påføres.

IN-ordning.

Borettslaget benytter gjeldsmetoden, som innebærer at man ved innbetalinger fra andelseiere bokfører det innbetalte beløp som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjon av gjelden til andelseierne skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseierne blir inntektsført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalings tid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil være forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Strøm felles garasje	44 123	0
Bredband og tv-dekoder	108 072	51 186
Strøm elbil	41 908	7 984
Velforeningskontingent	100 320	50 160
Sum	294 422	109 330

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	6 345	0
Sum	6 345	0

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og service heis	19 761	10 868
Vedlikehold garasjer/parkering	12 705	1 948
Vedlikehold brann/alarm/lyddlys/sprinkleranlegg	7 254	0
Vedlikehold ventilasjon	15 313	10 450
Sum	55 032	23 265

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vannavgift, avløpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renhold, evnt. matter	23 250	3 500
Innkjøp av inventar og utstyr	4 721	0
Driftsmateriell	133	0
Snørydding/sandstrøing	8 719	2 781
Vakthold/alarm	9 917	1 065
Vaktmestertjenester	21 734	0
Velforeningskontingent	100 320	53 119
Felleskostnader garasjeforening	7 964	0
Serverting/tilstelning beboere	1 850	0
Bank- og betalingsgebyr	2 014	1 296
Sum	180 622	61 761

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet ³ r:	2022
Kostpris	128 140 000
Bokført verdi 31.12	128 140 000

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	95 000	95 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	35 531	0
+/- i rets resultat	3 211	35 531
Sum egenkapital pr 31.12	133 742	130 531

Innskutt andelskapital best³ r av 19 andeler p³ lydende kr. 5 000,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS
Formål:	Oppføring
L³ nenummer:	25107007132
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.30 %
Betingelser:	Avdragsfritt tom juni 2042
Beregnet innfridd:	30.05.2067
Opprinnelig lånebeløp:	76 884 000
L³ nesaldo 01.01:	66 044 000
Avdrag i perioden:	2 900 000
L³ nesaldo 31.12:	63 144 000
Saldo 5 år frem i tid:	63 144 000
Andelssaldo 01.01:	10 840 000
Innbetalt IN i perioden:	2 900 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	13 740 000
Sum pantegjeld for lånet:	76 884 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lånet 25107007132	1	6 042 000	6 042 000
	1	5 490 000	5 490 000
	1	4 680 000	4 680 000
	1	4 590 000	4 590 000
	1	4 050 000	4 050 000
	1	3 990 000	3 990 000
	2	3 930 000	7 860 000
	1	3 882 000	3 882 000
	2	3 735 000	7 470 000
	1	3 600 000	3 600 000
	1	3 360 000	3 360 000
	1	2 460 000	2 460 000
	1	2 400 000	2 400 000
	1	2 370 000	2 370 000
	1	900 000	900 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	1	6 042 000	9 540
L³ n 25107007132 har første avdrag 30.07.2042 med kr 99 704	1	5 490 000	8 669
	1	4 680 000	7 390
	1	4 590 000	7 248
	1	4 050 000	6 395
	1	3 990 000	6 300
	2	3 930 000	6 205
	1	3 882 000	6 130
	2	3 735 000	5 898

Langsiktig gjeld

1	3 600 000	5 684
1	3 360 000	5 305
1	2 460 000	3 884
1	2 400 000	3 790
1	2 370 000	3 742
1	900 000	1 421

Annen langsiktig gjeld:

IN-Þ n (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til   foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til   innfri fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med   nets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	51 256 000	51 256 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	51 256 000	51 256 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 128 140 000,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 128 140 000,-.

Resultat og balanse med noter for Sjøparken Agnespassasjen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

Styreleder	Thomas Selander Eriksen (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Sissel Iren Lindhjem (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Werner Riesenmey (sign.)	22.04.2024



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sjøparken Agnespassasjen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøparken Agnespassasjen Borettslag 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: NSF54-VF3VD-UUJ2Z-BZAAC-6HOBJ-WMISK



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Olavesen, Lars Egill

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 81.166.xxx.xxx

2024-04-24 03:50:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N5FS4-VF3VD-UUJ2Z-BZAAC-6HOB-J-WMISK

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 originalen?

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

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

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

Tittel:Beplantning

Status:Innmeldt

Innmeldt av:Sophie M. Bolstad - 25.02.2024

[Skjul detaljer](#)

Beskrivelse:

Hei!

Vi har sett at beplantningen utenfor bygg B3 som er borettslaget og driftsforeningens ansvar, ikke er slik vi ønsker det her.

Vi ønsker at styret i borettslaget avklarer med driftsforeningen slik at borettslaget på generalforsamling kan fatte vedtak om vedlikehold av beplantning.

Pål har vært i kontakt med gartner og vist bilde av beplantning. Gartner sier at ved planting må det tas hensyn til om plantene fortetter seg eller forblir samme størrelse og form. Han foreslår derfor at noe av beplantningen erstattes til blomstrende som følger årstidene. Han foreslår videre at det bør bakes grundig slik at vedlikeholdsbarking kan foretas hvert femte år og at alle planter må gjødsles.

Forslag til vedtak:

Vi foreslår at noen planter byttes ut, at det bakes grundig og gjødsles i forbindelse med lusing og istandsetting etter vinteren.

Nabolagsprofil

Agnespassasjen 84 - Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Agnes Linje 01, 04, 206	7 min 0.5 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

Skoler

Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	5 min 2.8 km
Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	5 min 2.7 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	21 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	24 min 21.8 km

«Stille, lite trafikk og veldig hyggelige naboer. Mulighet å handle i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

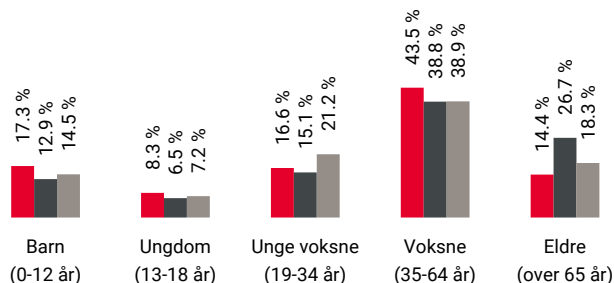
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Agnes/Brunla	1 497	692
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) 75 barn	6 min 0.5 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	13 min 1.1 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Stavern Post i butikk	16 min 1.4 km
Coop Extra Holmejordet PostNord	17 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



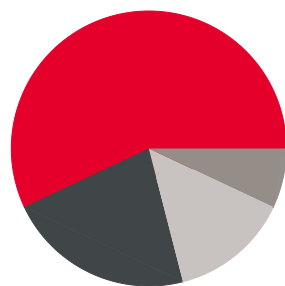
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Agnes aktivitespark	10 min	🚶
Nærmiljøanlegg	0.7 km	
⚽ Stagbanen	16 min	🚶
Ballspill, fotball	1.5 km	
🏹 Mudo Stavern	16 min	🚶
🏹 Family Sports Club Langestrand	9 min	🚗

Boligmasse



57% enebolig
22% rekkehus
7% blokk
14% annet

«Naturskjønt og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Fritzøe Brygge

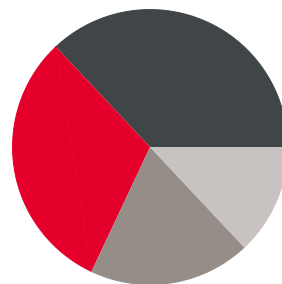
8 min 🚗



Vitusapotek Stavern

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



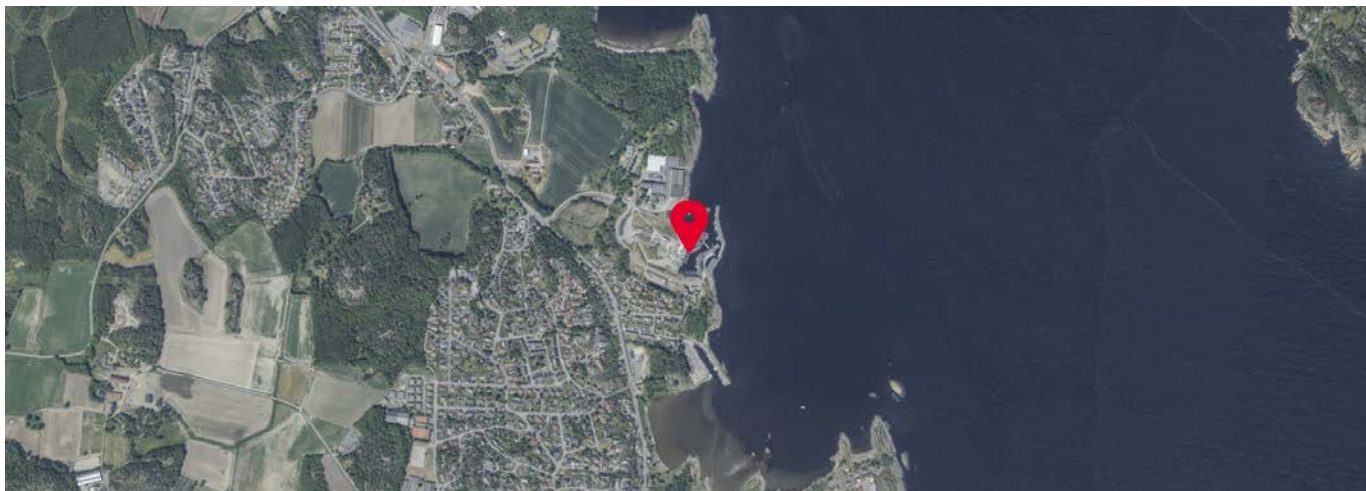
0%

43%

Agnes/Brunla
Stavern
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Agnespassasjen 84
3290 STAVERN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Berg

Telefon: 975 92 250
E-post: aleksander.berg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre