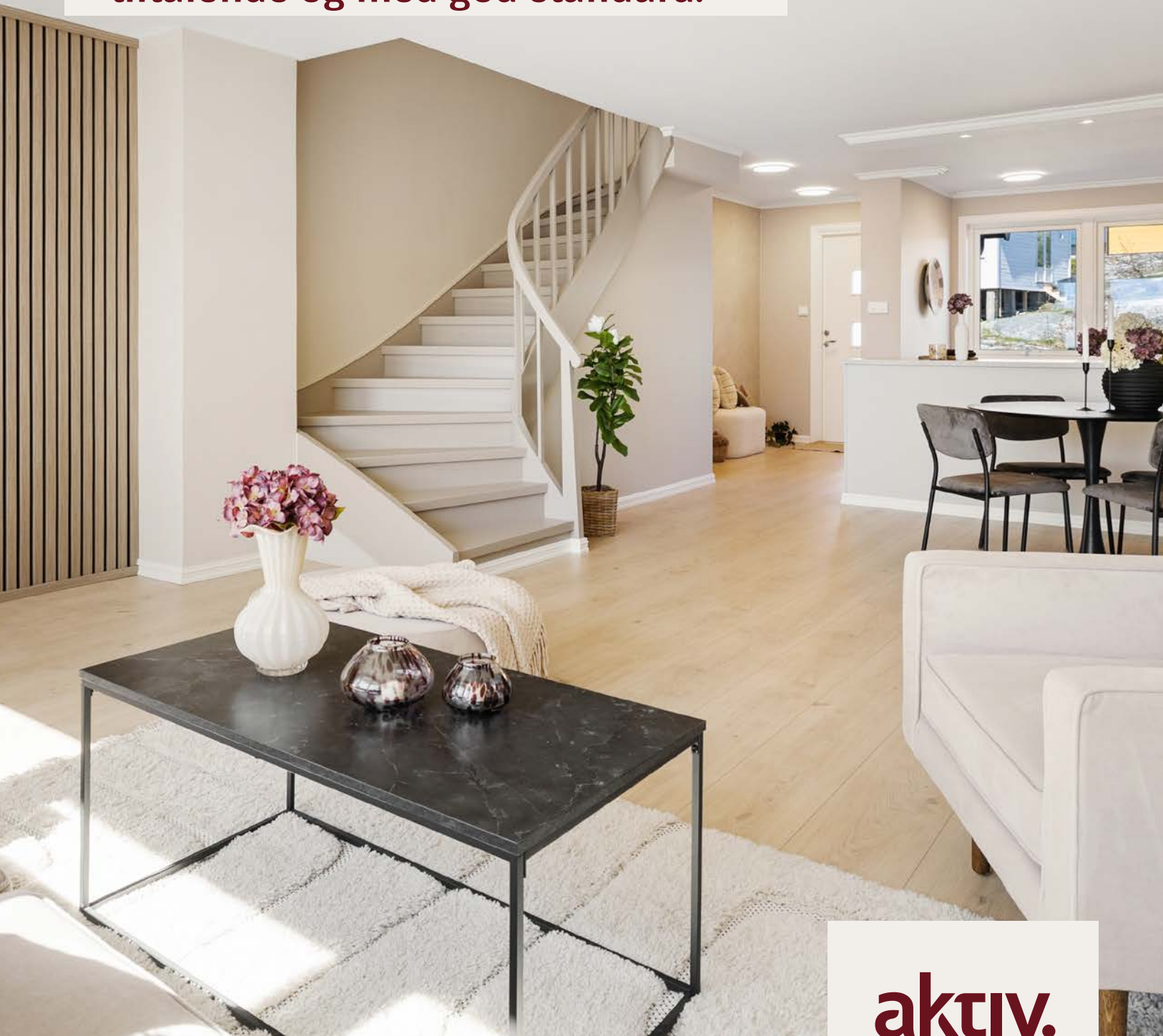


Skytterveien 6C, 3290 STAVERN

**STAVERN/TORSRØD - Lekkert
rekkehus med fin beliggenhet.
Innvendig renoverert svært
tiltalende og med god standard.**



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 4 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 98 087,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 349 477,-
Felleskostn.: Kr 4 359,-
Selger: Heidi Linden Anthonisen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 141/141 kvm
Tomtstr.: 13744 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 5001, bnr. 773
Andelsnr.: 23
Oppdragsnr.: 1303260062

STAVERN/TORSRØD - Lekkert rekkehus med fin beliggenhet. Innvendig renovert.

Rekkehuset går over to plan + kjeller.

Inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken og stue/spisestue i åpen løsning med utgang til hage.

2. etasje: gang, 3 soverom og bad.

Kjeller: vaskerom, bod samt kjellerstue (ikke godkjent rømningsvei/bruksendret)

Garasje i garasjerekke tilhører boligen.

Boligen er nylig renovert og fremstår svært tiltalende med tidsriktige farge- og materialvalg samt god kvalitet både på produkter og utførelse. Alt av innredninger og innvendige overflater er nytt med unntak av innvendige trapper som kun er pusset opp. Vann/avløp og el.anlegg har alt nytt så langt man får til å gjøre i ett rekkehus.

Veletablert barnevennlig boligområde med kort vei til skoler, Stavern sentrum, idrettsanlegg, sjøen, badestrender, fine turområder m.m.

Bør ses. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	116
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 140.8 kvm

BRA totalt: 140.8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 44.8 kvm Kjellerstue, bad/vaskerom, bod.

1. etasje

BRA-i: 48.4 kvm Stue, kjøkken, trappegang

2. etasje

BRA-i: 47.6 kvm 3 soverom, bad, gang

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller/underetasje

Kjellerstue 31.0 m²

Dusjbad / vaskerom 10.8 m²

Bod 3.0 m²

1. etasje

Stue / kjøkken / trappegang 48.4 m²

2. etasje

Soverom 1 15.8 m²

Soverom 2 10.2 m²

Soverom 3 8.3 m²

Dusjbad 5.9 m²

Gang 7.4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13744 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesarealer. Borettslagets tomt er 13 744 kvm. Det naturlig tilhørende arealet til boligene disponeres og stelles av den enkelte eier. Klipping av plen på fellesarealer gjøres av beboerne på deling.

Beliggenhet

Vestre Torstrød / Stavern - Veletablert barnevennlig boligområde med kort vei til skoler, Stavern sentrum, idrettsanlegg, sjøen, badestrender, fine turområder m.m.

Adkomst

Direkte fra Skytterveien.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

BARNEHAGER

Grevle barnehage (1-5 år)

79 barn 1.7 km

Solstad barnehage (1-5 år)

76 barn 2.5 km

Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år)

75 barn 3.6 km

SKOLER

Stavern skole (1-7 kl.)

187 elever, 10 klasser 1.3 km

Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)

221 elever, 9 klasser 1.5 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 10.6 km

Offentlig kommunikasjon

BUSS

Minnehallveien

Linje 01, 04, 206 0.9 km

TOG

Larvik stasjon

Linje RE11, RX11 8.8 km

Bygningssakkyndig

Schau Takst AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder. Bygget er fundamentert mot underlag av løsmasser fra marin avsetning med støpt betongdekke og murer av blokker og betong fra byggeår. Yttervegger er en kombinasjon av betong, samt partier med treverk påmontert både liggende- og stående trepanel. Partier med teglstein. Kledningen framstår å være merket nyere enn byggeår og framstår overordnet i OK stand. Vinduer, inngangsdør og terrassedør i stue 1.etg er skiftet i 2022. Trelags isolerglass og malt rammeverk. God stand.

Etasjeskiller av betong/elementer. Boligens tak er tekket med banelagt papp hvor alder er ukjent. Taket faller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar.

Innhold

Rekkehuset går over to plan + kjeller.

Inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken og stue/spisestue i åpen løsning med utgang til hage.
 2. etasje: gang, 3 soverom og bad.
- Kjeller: vaskerom, bod samt kjellerstue (ikke godkjent rømningsvei/bruksendret)

Garasje i garasjerekke tilhører boligen.

Standard

Boligen er innvendig totalrenovert og fremstår svært tiltalende med god håndverksmessig utførelse og gode, tidsriktige farge- og materialvalg. Boligen er ikke bebodd etter oppussing og er innflyttingsklar. Alt innvendig i boligen er renoveret/pusset opp nylig. Alt røropplegg for avløp er nytt til hovedledning under kjellergulv. Alt røropplegg for vann er nytt fra inntak til boligen - rør-i-rør. Alt elektrisk anlegg er nytt i hele boligen. Arbeider med vann/avløp og el. anlegg er utført av fagkyndige. Alle innvendige innredninger og overflater er renoveret med unntak av innvendige trapper som er pusset opp. Nytt lekkert kjøkken fra Drømmekjøkkenet med integrerte hvitevarer inkl. vindskap. Flott nytt bad i 2. etasje og tilsvarende bad/vaskerom i kjelleren. Nye gulv i av laminat i hele boligen. Boligen gir kort oppsummert et svært godt helhetsinntrykk med tidsriktige farge- og materialvalg samt god kvalitet både på produkter og utførelse.

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:

- Innvendige trapper - kun håndløper på en side noe som ikke tilfredstiller krav i gjeldende forsikringskrav.
- Fall ved terskel/utenfor dusjsone er under mistekravet slik at lekkasjevann utenfor dusjnische ikke ledes tilstrekkelig mot sluk.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen.

Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom

årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon.

2022 - Ny ytterdør

2022 - Nye vinduer og ny terrassedør

2026 - Totalrenovert kjøkken

2026 - Totalrenovert bad kjeller

2026 - Totalrenovert bad 2. etasje

2026 - Alle nye innvendig overflater nye

2026 - Nytt trykkvannsrør i form av rør-i-rør-system

2026 - Nye avløpsrør

2026 - Ny luft til luft varmepumpe montert

2026 - Nytt el.anlegg

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000562076

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke tegnet Norgespris på strøm.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

98 087 (Andel av fellesgjeld)

4 348 087 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

13 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

16 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 349 477 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 361 377 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 364 177 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 696 586 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 786 342 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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

Felleskostnader inkl.: Bredbånd/internett, snøbrøyting, forretningsførsel, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring på bygningen, strøm i fellesarealer, kabel-tv og annen drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 359

Andel Fellesgjeld

Kr 98 087

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

07.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25102251841, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 07.05.2026: 4 320 573

Andel av saldo: 98 087

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2045)

Andel fellesformue

Kr 36 299

Andel fellesformue dato

07.05.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Søndre Torsrød Borettslag

Organisasjonsnummer

953361760

Andelsnummer

23

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

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 vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. 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

Det må søkes styret om tillatelse til husdyrhold (hund og katt). Det er en forutsetning at den enkelte dyreeier tar omsorg for sitt dyr. Ved lufting m.v. plikter eieren å fjerne eventuelle ekskrementer straks. Det er ikke tillatt å ha hunder løse (ukoplet) innen lagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5001, bruksnummer 773 i Larvik kommune. Andelsnr. 23 i Søndre Torsrød Borettslag med orgnr. 953361760

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/5001/773:

04.10.1971 - Dokumentnr: 4718 - Rettigheter iflg. skjøte Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1971 - Dokumentnr: 4710 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3909 Gnr:5001 Bnr:701

01.01.2018 - Dokumentnr: 6552 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0709 Gnr:5001 Bnr:773

01.01.2020 - Dokumentnr: 1769236 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0712 Gnr:5001 Bnr:773

01.01.2024 - Dokumentnr: 703107 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:5001 Bnr:773

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201812

Navn Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 6 m

Arealbruk Turdrag,Nåværende

Delareal 5 m

Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Delareal 13 672 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 13 618 m

BestemmelseOmrådenavnENH_1

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 13 741 m

KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur

KPHensynsonenavnH540_1

Delareal 61 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202403

Navn Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037

Status Planforslag

Plantype Kommunedelplan

Id 201812

Navn Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommunedelplan

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Status Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 215.01

Navn Torsrød Søndre

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 24.05.1971

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/997/>

215.01_Bestemmelser_1406.pdf

Delarealer Delareal 13 m

Formål Kjørevei

Delareal 12 859 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Delareal 59 m

Formål Blokkbebyggelse

Delareal 814 m

Formål Offentlig friområde

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

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.

Boplikt

Det er boplikt i denne delen av Larvik Kommune og kjøper må undertegne egenklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 egenklæring. 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 eiendomsmeidler 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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 58 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- markeds pakke kr 17 500,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 350,- og visninger kr 2 500,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 841,-. Utleggene omfatter tinglysning av urådighet kr 545,- eierskiftegebyr til forretningsfører kr 6 725,- fotograf kr 4 850,- kommunale opplysninger kr 1 996,- oppgjørshonorar kr 4 875,- opplysninger til forretningsfører kr 4 850,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

13.05.2026















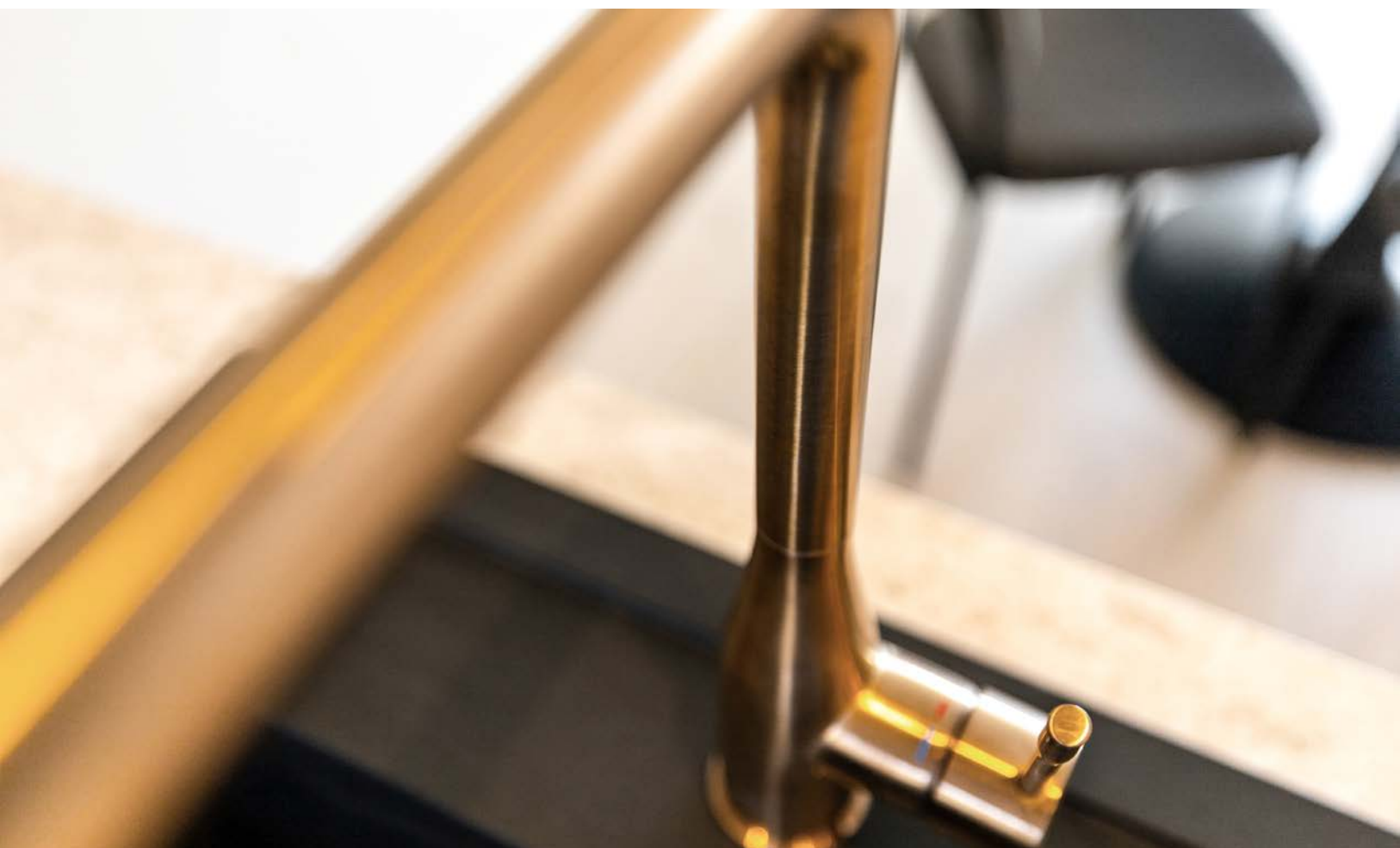


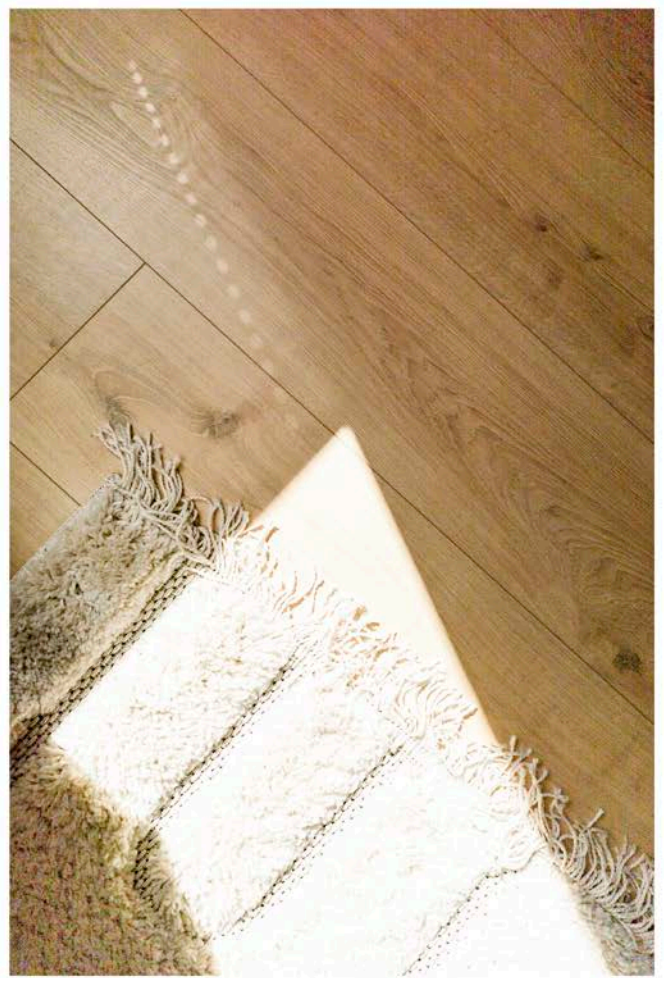
















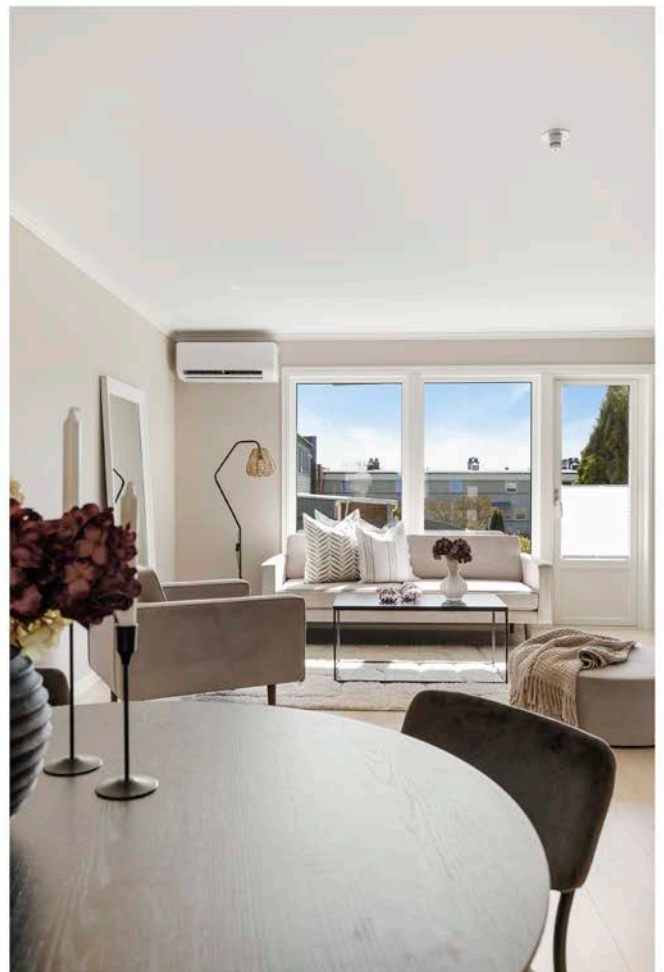


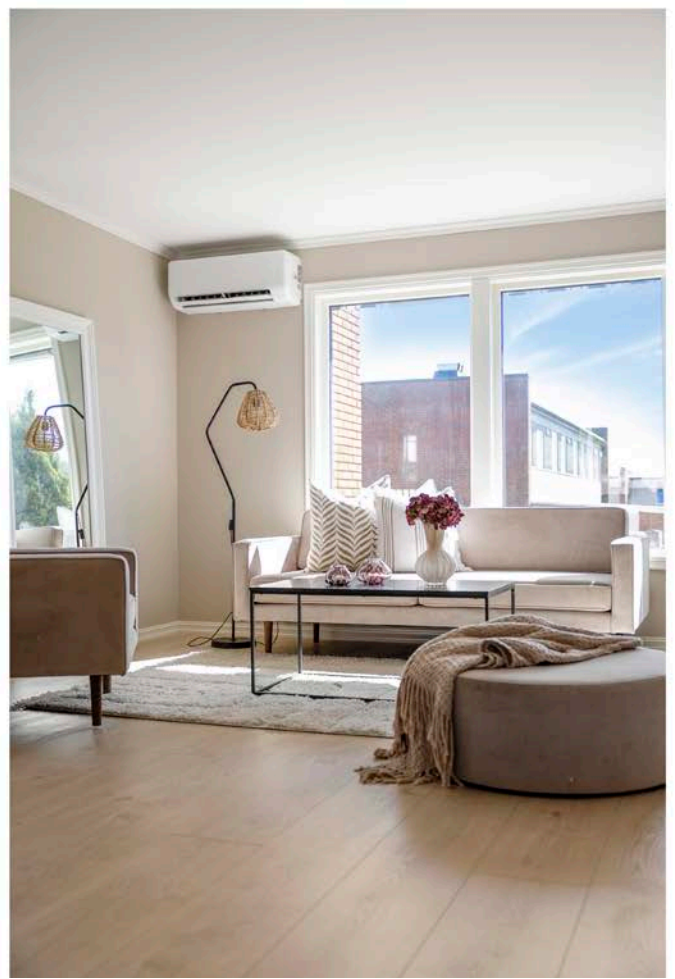
















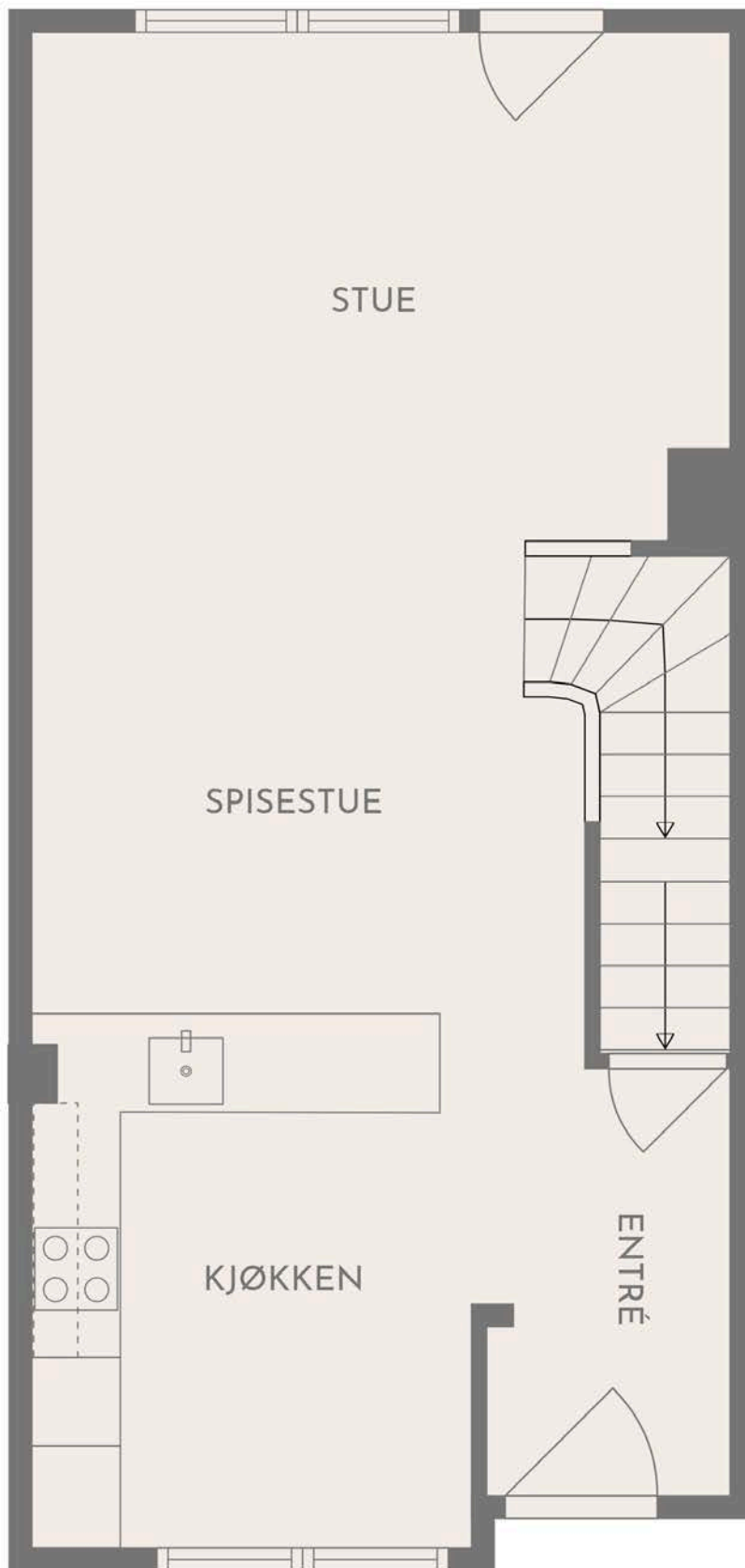




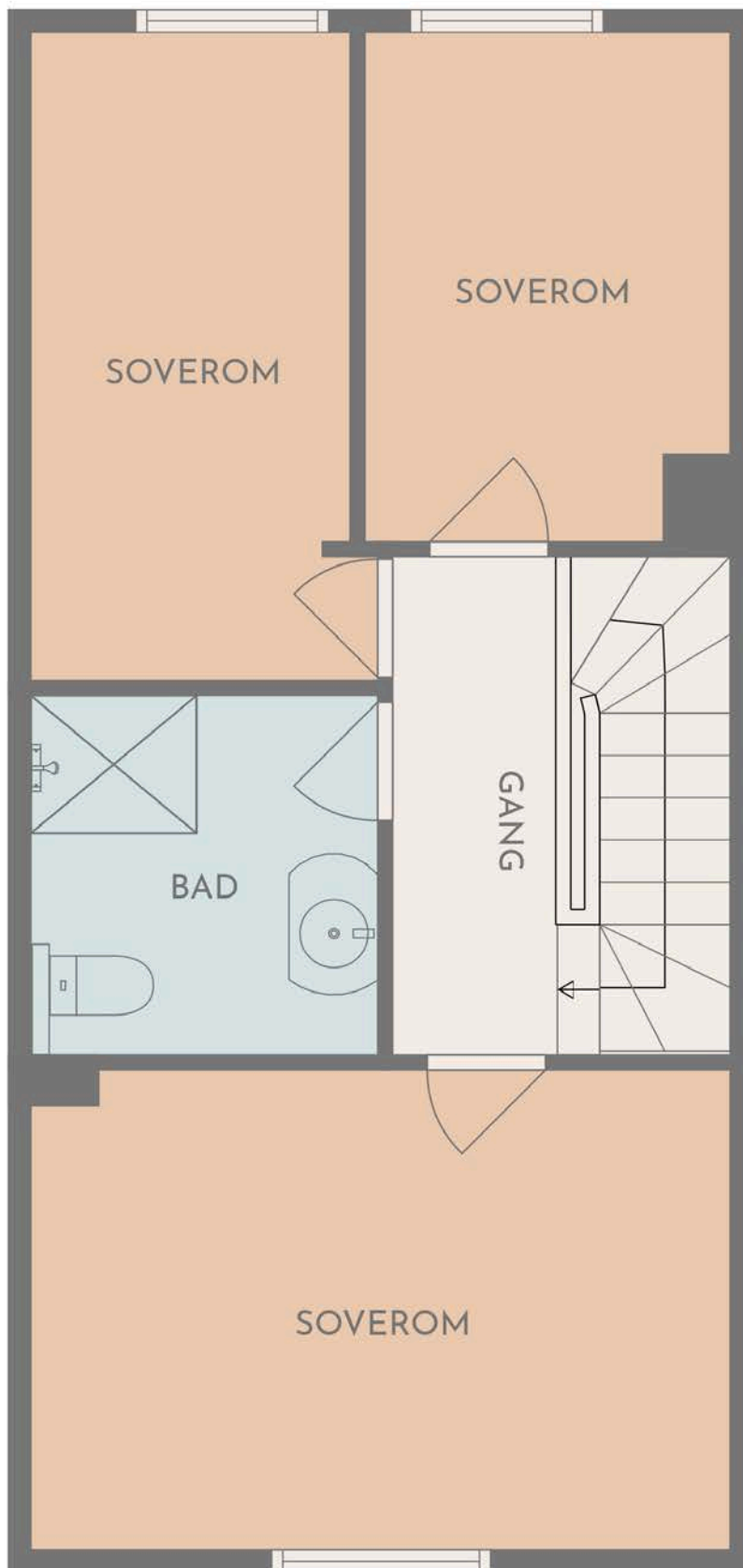




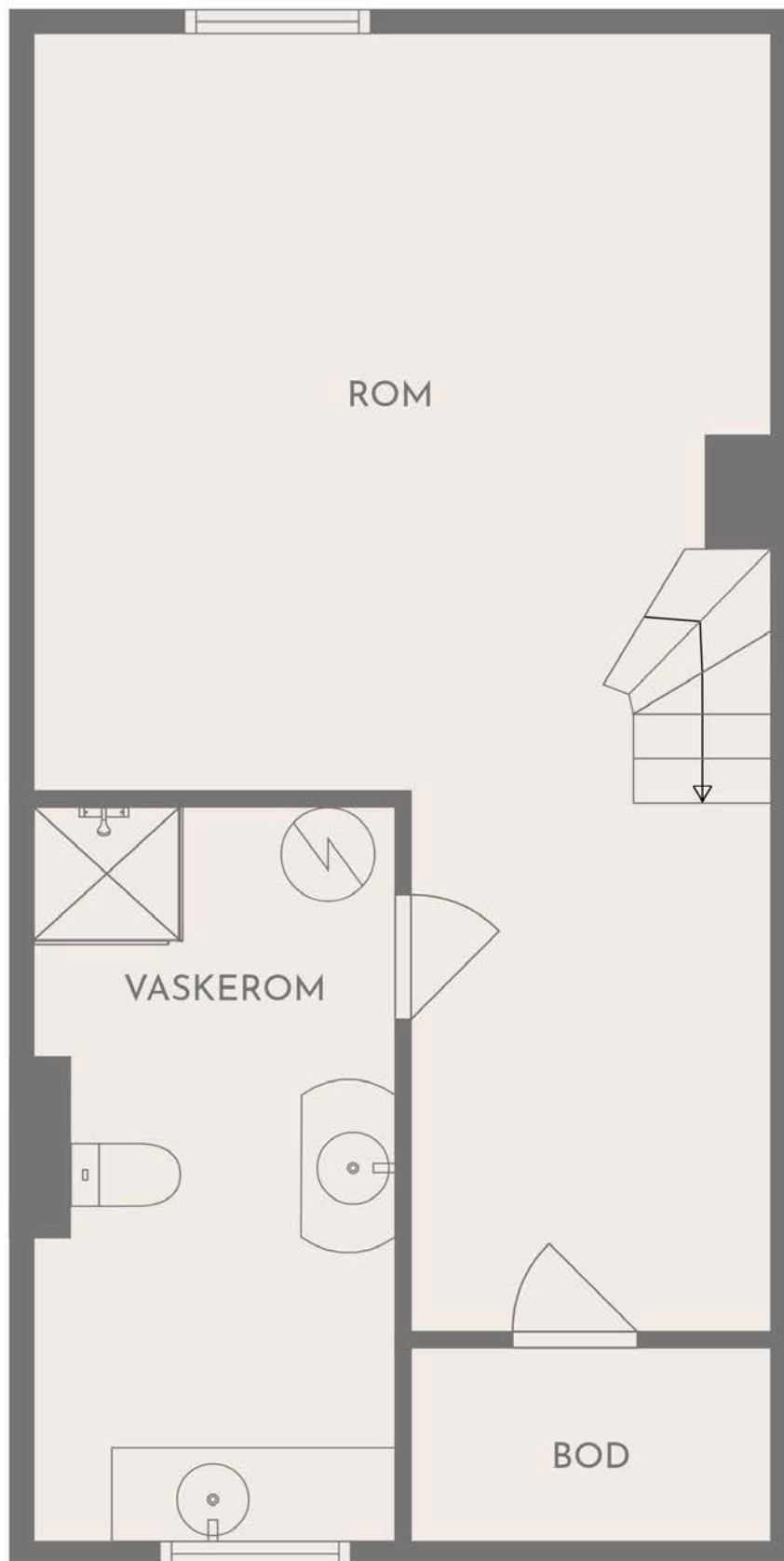




MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



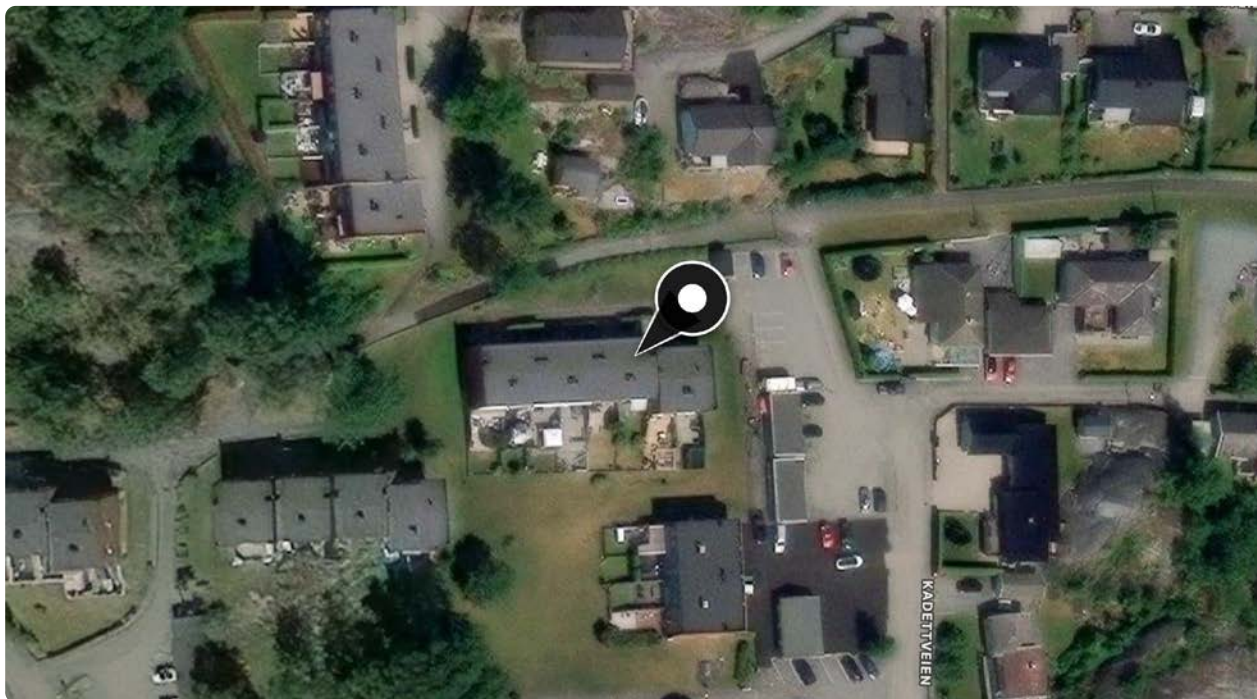
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Vedlegg

Tilstandsrapport for bolig

Skytterveien 6C, STAVERN

Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Skytterveien 6C 3290 STAVERN Gnr: 5001 Bnr: 773	Rekkehus	1975	141 m ²	141 m ²	—
	Garasje	1975	13 m ²	—	13 m ²
Oppdragsnr.	260427-001				
Befaring / Rapport	26.04.2026 / 13.05.2026				
Tilstede	Selger og undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

Generelt	Rekkehus med kjeller beliggende i veletablert borettslag på Torsrød/Ausrød i Stavern, opprinnelig oppført i 1975. I 2025-2026 har dagens eier foretatt en så godt som totalrenovering av alle innvendige overflater og installasjoner - inkludert el.anlegg, røranlegg, kjøkken og våtrom. Deler av arbeidet er utført som egeninnsats - deler av lokale håndverksbedrifter.
Planløsning	Planløsningen i kjeller består av dusjbad/vaskerom, bod og kjellerstue. 1.etg har stue, kjøkken og trappegang. 2.etg består av gang, 3x soverom og dusjbad. Innvendige overflater er laminat på gulv, malte plater og panel på vegger og himlinger. Overflatene opplyses totalrenovert nylig, og boligen fremstår med som-ny innvendig standard.
Byggemetode	Vinduer og terrassedører opplyses skiftet i 2022-2023, ytterdør i 2022. Vinduer og terrassedør tvendig kledning er av aluminium. Flattaket er fra byggeår uten dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller senere arbeider. I denne forenklete leilighetsrapporten er ikke de bygningstekniske forhold ytterligere omtalt.
Kjøkken og våtrom	Kjøkken i 1.etg med innredning fra 2026 er nytt og ubrukt. Bygget har totalt 2x våtrom — dusjbad/vaskerom i kjeller/u.etg, opplyst renoverert i 2026, og dusjbad i 2.etg renoverert 2026 med flislagt gulv og vegger. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene. Våtrommene er ubrukt.
Tekniske anlegg	VVS-anlegget er totalrenovert i 2026. Oppvarming skjer via luft/luft-varmepumpe. Det elektriske anlegget er oppgradert med automatsikringer og jordfeilbrytere, og samsvarserklæring foreligger. Alt er nytt.
Sidebygninger	13kvm stor garasje i frittliggende, felles garasjebygg følger leiligheten. Garasjebygg er slitent og ikke ytterligere omtalt i denne rapporten.
Tiltaksoversikt	Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon. 2022 - Ny ytterdør 2022-2023 - Nye vinduer og ny terrassedør 2026 - Totalrenovert kjøkken 2026 - Totalrenovert bad kjeller 2026 - Totalrenovert bad 2. etasje 2026 - Alle nye innvendig overflater nye 2026 - Nytt trykkvannsrør i form av rør-i-rør-system 2026 - Nye avløpsrør 2026 - Ny luft til luft varmepumpe montert 2026 - Nytt el.anlegg

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål: Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0-3) for hver bygningsdel.

Omfang: Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

Begrensninger: Rapporten er basert på visuell befarings og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.

Kjøpers undersøkelsesplikt: I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningsakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

Dokumentasjonsgrunnlag: Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdsløgger, samsvarserklæringer).

Informasjon fra takstmannen

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 beskrivelsesom gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befærer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befarings, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befarings, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdsløgger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringsstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere

ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplyste faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

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

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. mva. Anslagene er sjablonmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid – den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

Slik leser du den

Boksen viser prosent medgått levetid (venstre), alder mot typisk levetid (høyre), og en horisontal bar nederst. Bar-fyllet bruker en nøytral mørkblå farge – indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %

Når komponenten har passert sin typiske levetid, kan prosenten overstige 100 %. Det betyr ikke at den må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder

NS 3600:2025 Vedlegg C (Tabell C.1-C.8). Byggforskerien 700 (bl.a. 700.530). DiBK-veiledere for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befarings, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- Den bygningsakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
- Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.

5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befæringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befæringsstidspunktet.

Eiendomsopplysninger

Skytterveien 6C, 3290 STAVERN

Gnr 5001 / Bnr 773 ·

Byggeår 1975 (BF69)	Boligtype Rekkehus	BRA 141 m²
Oppvarming Varmepumpe	Ventilasjon Naturlig ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Heidi Linden Anthonisen	Tilstede / oppl. Selger og undertegnede	—
Byggemåte Betongkonstruksjoner i bærende vegger og etasjeskiller. I denne forenklede leilighetsrapporten er ikke de øvrige bygningstekniske forhold omtale.		

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (ÅDT 2200 / 50 km/t)
Høyde over havet	33 moh
Terrengvurdering	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra N. Drenering bør prioriteres på denne siden.
Terrengfall mot eiendom	Fra N (+5.1m), NV (+4.5m), V (+0.7m), NØ (+0.6m)
Fall mot grunnmur	N-vegg: 8.3%, V-vegg: 4.1%
Vær ved befaring	6.9 °C, delvis skyet, 3.6 m/s (NØ), 51 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 82 mm (11 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningssakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Ikke framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
● Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)



- TG 0** Ingen avvik — Ingen bemerkelsesverdige avvik. Så godt som nytt.
- TG 1** Mindre/moderate avvik — Normal aldersslitasje. Liten praktisk betydning. Ingen tiltak pr nå.
- TG 2** Vær oppmerksom — Bør planlegges utbedret. Vil gi redusert funksjon over tid.
- TG 3** Påregn utbedring — Vesentlig avvik. Kostnadsanslag oppgis.
- TG IU** Ikke undersøkt — Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives separat.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 2 Avvik å være oppmerksom på (3 KP)

VÅTROM 2 KP

- Dusjbad/vaskerom — Kjeller/u.etg - Gulv** Lokalt fall ved terskel er under TEK17 §13-15 minstekrav på 1:100. Gjelder gulv utenfor dusj.
- Dusjbad — 2.etg - Gulv** Lokalt fall ved terskel er under TEK17 §13-15 minstekrav på 1:100. Gjelder gulv utenfor dusj.

INNVENDIGE TRAPPER

- Samlet vurdering** Kun rekkverk/håndløper på én side — noe som ikke tilfredsstillt krav i gjeldende forskrift.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	44.8 m ²	44.8 m ²	—	—	—	—
1. etasje	48.4 m ²	48.4 m ²	—	—	—	—
2. etasje	47.6 m ²	47.6 m ²	—	—	—	—
Sum	141 m²	141 m²	—	—	—	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. eksternt bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Målereglene iht. NS 3940:2023

Kjeller/underetasje	m ²	1. etasje	m ²
Kjellerstue	31.0 m ²	Stue / kjøkken / trappegang	48.4 m ²
Dusjbad / vaskerom	10.8 m ²		
Bod	3.0 m ²		

2. etasje	m ²
Soverom 1	15.8 m ²
Soverom 2	10.2 m ²
Soverom 3	8.3 m ²
Dusjbad	5.9 m ²
Gang	7.4 m ²
Sidebygninger / uthus	m ²
Garasje	13.3 m ²

Rom uten rømningsvei (§ 2-21)

Kjellerstue har ikke rømningsvindu eller tilstrekkelig lysinnslipp ivaretatt

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Skjevhet og høydeforskjeller

TG 1

Etasjeskiller av betong/lettbetongelementer. Gulv fremstår stabile uten knirk eller merkbar fjæring.

Levetid:  64 % • 51/80 år

Innvendige trapper

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Trapper – Samlet vurdering

TG 2

Tretrapp med malte trevanger og åpne trinn uten opptrinn. Håndløper mangler langs vegg på venstre side. Vertikalåpning mellom trinnene overstiger minstemål etter gjeldende krav.

Årsak til forhøyet TG: Kun rekkverk/håndløper på én side — noe som ikke tilfredsstiller krav i gjeldende forskrift.

Konsekvens: Manglende håndløper fungerer i praksis — men bryter med dagens forskriftskrav.

Levetid:  127 % • 51/40 år



Vinduer og dører

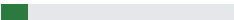
TG 1

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vinduer (innvendig)

TG 1

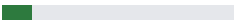
Vinduer og enkeltfløyde terrassedører skiftet i 2022-2023 med trelags isolerglass og malte trekarmer. Karmer og glass fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Levetid:  11 % • 4/35 år

Dører (innvendig)

TG 1

Ytterdør skiftet i 2022. Dører kontrollert for funksjon — lukking, lås og tetting uten anmerkning.

Levetid:  13 % • 4/30 år

Takkonstruksjon/loft

IU

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Konstruksjon

TG IU

Flattak-konstruksjon uten tilkomst eller vurderingsgrunnlag innenfra. Konstruksjonstype og oppbygging er ukjent. Levetiden er utgått.

Dusjbad/vaskerom — Kjeller/u.etg

TG 2

Kjeller/underetasje

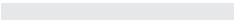
NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vann tett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling

TG 0

Vegger av våtromsplater og keramiske fliser i dusjnisje. Himling av malt plate. Overflater fremstår uten riss, sprekker eller fuktindikasjoner.

Levetid:  0 % • 0/20 år

Gulv

TG 2

Målt fall ved dørterskel 0,1° (0,2:100) — under minstekrav på 1:100. Fall 0,2° (0,3:100) i 40 cm avstand fra senter sluk — også under krav. Fall i dusjnisje retning sluk 0,6° (ca. 1:100) — akkurat på grensen.

Årsak til forhøyet TG: Utilstrekkelig fall lagt ved renovering i 2026 — bruksvann utenfor dusjnisje ledes ikke tilstrekkelig mot sluk.

Konsekvens: Stående vann på gulvflaten kan gi fuktbelastning mot konstruksjonen over tid.

Levetid:  0 % • 0/20 år

Vegger og himling TG 0	Vegger av våtromsplater og keramiske fliser i dusjnisje. Himling av malt plate. Overflater fremstår uten riss, sprekker eller fuktindikasjoner.
Sluk, membran og tettesjikt TG 0	To gulvsluk med synlig slukmansjett og membran under klemring begge steder. Renovert i 2026 — lang gjenværende levetid for membran og sluk. Levetid: <input type="text"/> 0 % • 0/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 0	Rør-i-rør-system med koblingskap synlig i rommet. Oppgitt utført av fagpersoner i 2026. Synlige rør og koblinger fremstår uten lekkasjesymptomer. Levetid: <input type="text"/> 0 % • 0/50 år
Ventilasjon TG 0	Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg. Fremstår i tilfredsstillende stand.
Utstyr og innredning TG 0	Vegghengt toalett med innbygget systerne og synlig drengsåpning. Vaskekum i stål, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin. Innredning fremstår uten synlige skader eller svelling. Levetid: <input type="text"/> 0 % • 0/15 år
Innfelte installasjoner TG 0	Koblingskap for rør-i-rør-system synlig og tilgjengelig for ettersyn. Fremstår uten avvik.
Fuktmåling og hulltaking TG 0	Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nyrenovert i 2026 og ikke tatt i bruk. Unntak fra hulltakingskravet er vurdert som gjeldende — rommet er i praksis nybygget.
Dokumentasjon vannrett sjikt	<i>Rommet er oppgitt totalrenovert i 2026 av fagpersoner. Kvittering foreligger kun for deler av arbeidet — fullstendig dokumentasjon på vannrett sjikt er ikke fremlagt.</i>





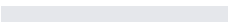
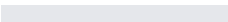
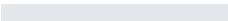
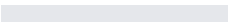
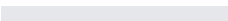
Dusjbad — 2.etg

TG 2

2. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling TG 0	Keramiske fliser på vegger og malt betong/puss i himling. Rommet er nylig renovert og ikke tatt i bruk — overflater uten registrerte avvik. Levetid:  0 % • 0/20 år
Gulv TG 2	Keramiske gulvfliser i stort format. Målt fall 1° (1,7:100) i 80 cm avstand fra rennesluk — tilfredsstillende TEK17-grensen på 1:100. Målt fall ved terskel er 0,1° (0,2:100) — under TEK17-grensen på 1:100 (0,573°). Årsak til forhøyet TG: Lokalt fall ved terskel er under TEK17 §13-15 minstekrav på 1:100. Konsekvens: Bruksvann kan bli stående ved terskel. Levetid:  0 % • 0/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 0	Rennesluk i dusjone. Selger har fremlagt foto på opptrekk av membran. Terskeloppkant er minst 30 mm og tilfredsstillende krav. Rommet er nylig renovert og ikke tatt i bruk. Levetid:  0 % • 0/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 0	Synlige armaturer og rennesluk fremstår uten lekkasjesymptomer. Rommet er nylig renovert og ikke tatt i bruk. Levetid:  0 % • 0/50 år
Ventilasjon TG 0	Elektrisk avtrekksvifte synlig øverst på vegg. Funksjon er ikke verifisert med papirtest da rommet ikke er tatt i bruk.
Utstyr og innredning TG 0	Vegghengt toalett med innbygget siserne bak flislagt vegg, servant med frittstående kum på trebasert underskap og benkeplate av steinimitasjon. Rommet er nylig renovert og ikke tatt i bruk — ingen riss eller skader på sanitærutstyr registrert. Levetid:  0 % • 0/15 år
Innfelte installasjoner TG 0	Innbygget siserne bak flislagt vegg med synlig spylknapp. Kontrollert uten anmerkning — ingen avvik ved gjennomføringer registrert.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 0	Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nylig renovert og ikke tatt i bruk. Rommet har ikke vært utsatt for fuktbelastning fra bruk.

Vegger og himling
TG 0

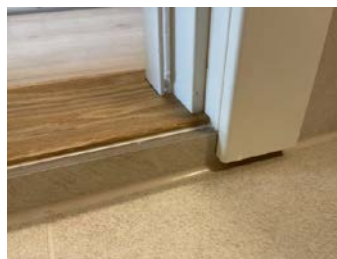
Keramiske fliser på vegger og malt betong/puss i himling. Rommet er nylig renovert og ikke tatt i bruk — overflater uten registrerte avvik.

Dokumentasjon vanntett sjikt

Selger har fremlagt foto på opptrekk av membran. Fullstendig skriftlig dokumentasjon i form av ferdigattest, bransjenorm (BVN) eller vanntest med rapport foreligger ikke — kvittering er kun delvis fremlagt. Selger har fremlagt foto på opptrekk av membran. Fullstendig dokumentasjon i form av ferdigattest, bransjenorm (BVN) eller vanntest med rapport foreligger ikke — kvittering er kun delvis fremlagt.

Diffusjonstetting mot kald sone

Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone er ikke fremlagt. Rommet er nybygget i 2026, men ferdigattest med uavhengig kontroll er ikke forevist.



Kjøkken

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Overflater - Vegger og himling

TG 0

Vegger av sparklet og malt gips med keramiske fliser over kjøkkenbenk. Himling av malt betong. Overflater fremstår i ny stand uten riss, fuktskjolder eller misfarging.

Overflater - Gulv

TG 0

Gulv av laminat installert i 2026. Fremstår uten synlige skader, svelling eller fuktmerker.

Ventilasjon

TG 0

Ventilator integrert i platetopp med utblåsning til friluft er montert. Komfyrvakt er montert.

Vann-/avløp

TG 0

Grå PVC-avløp og fleksible vannslanger under vask fremstår uten lekkasje eller misfarging. Fuktføler med automatisk vannstoppventil er montert under vask.

Innredning og utstyr

TG 0

Innredning fra Drømmekjøkken installert i 2026. MDF-fronter og benkeplate av kompositt fremstår uten skader, svelling eller fuktskjolder.

Levetid: 0% • 0/25 år



Overflater innvendig

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

0% av forventet levetid medgått

0 av 20 år

Overflater - Vegger og himling

TG 0

Vegger av malte plater og trepanel (lamellvegg). Himling av malte plater. Overflatene fremstår uten synlige skader.

Overflater - Gulv

TG 0

Laminatgulv i god stand. Gulvlister ikke ferdig montert langs lamellvegg.



Rom under terreng

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfarergulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningsskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.

Vegger og himling TG 1

Vegger og himling fremstår uten synlige fuktskjolder eller biologisk vekst på tilgjengelige overflater etter nyinnredning i 2026. Konstruksjonen bak utforing er ikke undersøkt.

Gulv TG 1

Gulv fremstår uten synlige fuktrelaterede avvik etter nyinnredning i 2026. Konstruksjonen under tilfarergulvet er ikke undersøkt, og tilstanden i undergulvet er ukjent.

Tilfarergulv og utforede vegger TG 1

Kjeller nyinnredet i 2026 med utforede vegger og tilfarergulv. Hulltaking er ikke utført — konstruksjonsoppbygging bak utforing og under tilfarergulv er ikke verifisert. Innvendig utforing av kjellervegg fra byggeår innebærer risiko for fuktfele dersom dampspærre mangler eller er feilplassert, samt vil det erfaringsmessig oppstå fuktbelastning fra terreng.

Innfelte installasjoner mot kald sone TG 1

Innfelte installasjoner mot kald sone er ikke verifisert etter nyinnredning i 2026. Dampspærrens tilstand og eventuelle gjennomføringer er ikke undersøkt — konstruksjonen er ikke åpnet.

Nedbør siste 30 dager: 82 mm (moderat) fordelt på 11 nedbørsdager. Høy nedbørsmengde øker risikoen for fuktbelastning på konstruksjoner under terreng.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Skadedyr

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Skadedyr og fuktkevende insekter

TG 0

Ingen skadedyr avdekket pr befaring. Selger kjenner heller ikke til skadedyr i boligen.

Ventilasjon

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Tilluft og luftskifte

TG 1

Tilluft via naturlige ventiler i fasade. Mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken supplerer luftskiftet.

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk

TG 1

Elektriske avtrekksvifter i våtrom og ventilator på kjøkken er registrert. Ventilasjon på kjøkken og bad er ivarett.

VVS

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

De 6 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vannledninger

TG 0

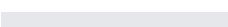
Rør-i-rør-system (Uponor Aqua PLUS) med PEX-rør i korrugert kappe og fordelerskap med messingkoblinger. Kurser nummerert 1–11 for kaldtvann og 1–7 for varmtvann, med håndskrevet kursoversikt. Selger opplyser at skapet har avløp til gulv med sluk.

Levetid:  0 % • 0/30 år

Avløpsledninger

TG 0

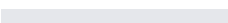
Stakeluke for 110 mm avløpsrør registrert i kasse ved toalett. Nye avløpsrør ifølge eier installert i 2026.

Levetid:  0 % • 0/30 år

Varmtvannsbereder/varmesentral

TG 0

Ny 200liter varmtvannstank montert i rom med sluk. Tilkoblet strøm via fast anlegg med bryter. Fundamentert på underlag av fliser over betong.

Levetid:  0 % • 0/35 år

Varmepumpe

TG 0

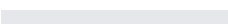
Luft-til-luft varmpumpe opplyses montert ny i 2026. Fremstår i tilfredsstillende stand ved befaring.

Levetid:  0 % • 0/30 år

Vannledninger (utvendig)

TG 1

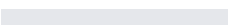
Rørføringer i grunn har ukjent alder. Utvendig stengeventil er ikke lokalisert ved befaring.

Levetid:  0 % • 0/40 år

Avløpsledninger (utvendig)

TG 1

Utvendige avløpsledninger er unntatt fra tilstandsanalysen og er ikke kontrollert ved befaring. Tilstanden bør ved behov undersøkes av fagkyndig.

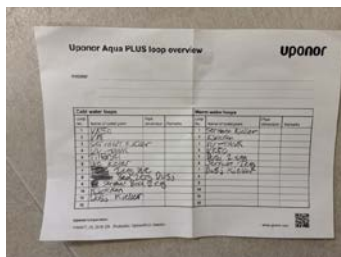
Levetid:  0 % • 0/40 år

Septik/slamavskiller

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg. Septik/slamavskiller er ikke aktuelt.

Oljetank (utvendig)

Oljetank utvendig er ikke registrert ved befaring og vurderes ikke som aktuelt for denne boligen.



Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være oppgradert. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere (Eaton/Hakel) er montert, og digital AMS-måler (Aidon) er installert. Samsvarserklæring fra Bravida Norge AS foreligger, datert 2018. Kursfortegnelse er komplett og leselig med kurser 1-13 merket.



Branntekniske forhold

Røykvarsler og branddetektor	Røykvarsler er registrert montert i himling. Funksjon er ikke kontrollert under befaringen.
Sløkkeutstyr	Brannslukker montert i boligen.
Rømningsveier	Dører og vinduer fungerer som rømningsveier.
Brannceller og brannskille	Branncellebegrensende konstruksjoner ikke vurdert.

Radon

Radonsikring er ikke etablert, noe som er i tråd med kravene som gjaldt ved byggetidspunktet. Ingen dokumentasjon på radonmåling er fremlagt.

Radon aktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av taksmannen. Feil kan forekomme.

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvable metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundament) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktlokkende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Heidi Linden Anthonisen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skytterveien 6C

3290 STAVERN

3909-5001/773/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Morten Pettersen AS og ABC Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert fra kloakk under kjeller og nytt vann fra inntak i leilighet. To nye bad fra bunn

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Labo service

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer og veranda dører/ utgangsdør

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Abc Rør

Beskrivelse av arbeidet: Alt innvendig er nytt

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Morten Pettersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle piper er pusset på nytt

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Alt innvendig er nytt

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Trenger vedlikehold.. dårlig garasjeport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ORDENSREGLER
FOR
SØNDRE TORSRØD BORETTSLAG

A. GENERELLT

1. Disse ordensregler bygger på de alminnelige ordensregler som er fastsatt for Larvik Boligbyggelag. (Labo).
2. Prinsipielt gjelder at beboerne plikter å ta tilbørlig hensyn til hverandre og ikke ved sine forhold er til belastning for andre.
3. Beboerne skal til enhver tid rette seg etter de påbud som styret gir for å beholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av lagets eiendommer.
4. Overtredelse av disse regler kan meldes til styret som da plikter å ta nødvendige forholdsregler.

B. BILKJØRING OG PARKERING

5. Største tillatte kjørehastighet innen lagets område er 20 km./time. Kjøring innen boligområdet i tidsrommet 23.00 - 07.00 må bare skje i helt spesielle tilfeller.
6. Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser. Unntatt herfra er kortvarige parkeringer for inn og utlasting av gods og passasjerer. Hensetting av campingvogner avtales med styret.
7. Beboere som disponerer garasje skal i størst mulig utstrekning nytte denne ved parkering, slik at utendørs plasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v.

C. HUSDYRHOLD

8. Det må søkes styret om tillatelse til husdyrhold (hund og katt). Det er en forutsetning at den enkelte dyreeier tar omsorg for sitt dyr. Ved lufting m.v. plikter eieren å fjerne eventuelle ekskrementer straks.
9. Det er ikke tillatt å ha hunder løse (ukoplet) innen lagets område.

D. VASK OG TØR KING

10. Stovvask bør ikke henge ute på søn- og helligdager. Risting/banking av sengeklær ut av vinduer bør unngås.
11. I sommerhalvåret, når vanning pågår, må tørking av tøy ikke skje etter kl. 18.00 på stativer som er plassert slik at vanning blir hindret.
12. Tørkeplassene og stativene skal ikke nyttes som lekeplasser. Laget erstatter ikke tørkestativer som er ødelagt på grunn av lek eller misbruk.

E. RO OG ORDEN

13. Naboer skal ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radioer, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.
14. Avfall skal bare anbringes i de dertil bestemte avfallssekker.

F. YTRE ORDEN

15. De ytre anlegg er lagets ansikt utad. Enhver beboer plikter å holde området pent og ryddig, samt verne om plener, vegetasjon, gjerder osv. Beboerne plikter også å delta i nødvendige arbeider så som vanning, klipping av plener m.v.
16. Bare barn under skolepliktig alder kan drive ballspill på lagets plener. Øvrige henvises til sletta ved Speiderhytta.
17. Plener og beplantninger må vernes så vel sommer som vinter. Det er derfor ikke tillatt å legge snarveier over plenene. Særlig ømtålige er plenene i vinterhalvåret og om våren.
18. Enhver nedhogging av trær og busker er forbudt. Slik klausul er gitt at Stavern kommune i forbindelse med overdragelse av området til laget.
19. Det gjøres oppmerksom på at loven hjemler foreldreansvar for ødeleggelse m.v. som følge av barns lek. En henstiller derfor til foreldre å holde et nødvendig oppsyn med hva barna foretar seg.

Stavern, 15/11-1994

Ordensreglene er gjennomgått og lest: Dato..... Underskrift:

Vedtekter

for Søndre Torsrød borettslag org. nr. 953 361 760

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.6.1971, sist endret den 08.04.19
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005. Sist endret 23.03.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Larvik boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

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

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

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

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

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i

verandatrapp, levegger, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting, herunder vedlikehold, reparasjoner og utskifting av varmekabler, sluk og av rør som ikke er felles, selv om disse er bygd inn i bærende konstruksjoner. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon (herunder bl.a. skifte av lås og sylindere), se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseier har også ansvar for drift og vedlikehold av markiser, varmepumper og evt. annet utstyr som for egen kostnad monteres på yttervegg.

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

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

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

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

(7) Garasje følger leiligheten, men eies av andelseier, ikke av borettslaget. Vedlikehold, strøm og forsikring bekostes/utføres av eierne. Garasjen kan leies ut hvis leilighetsinnehaver ikke har bil selv, men skal følge leiligheten når denne selges. Garasjen kan ikke selges uavhengig av leiligheten. Hvis innehaver har bil, kan ikke garasjen leies ut. Hver eier forsikrer sin andel av fellesgarasjen.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

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

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

(6) Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold, med unntak av veranda, verandatrapp og levegger. Disse har den enkelte beboer plikt til selv å vedlikeholde, samt male leveggene i samme farge som huset.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Søndre Torsrød Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Søndre Torsrød Borettslag:

mandag 23.03.2026 18:00 på Speiderhytta i Stavern

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.4 Valg av valgkomité

5 Godtgjørelse til styret

6 Vedtektsendringer

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2026.

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:

Antall fremmøtte stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totalt 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 og møterefereent

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Charlotte Frost og Iselin Isaksen er på valg.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Elin Andersen, Nan Heidi Fjeldheim, Nana Gundersen, Geir Ramberg og Kristin Sandersen er på valg.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.4 Valg av valgkomité

5. Godtgjørelse til styret

6. Vedtektsendringer

Styret har bedt om bistand til å utarbeide et forslag til endring av borettslagets vedtekter. Ønsket er en endring som flytter ansvaret for reparasjon og utskifting av sluk på bad, samt rør som ikke er felles, men som er bygd inn i bærende konstruksjoner, fra borettslaget og over på andelseier.

Styret har ikke uttalt noe om varmtvannsberedere. I dagens vedtekter står det at borettslaget er ansvarlig for utskifting av disse. Det foreslås at dette endres, slik at andelseierne får ansvaret. Dette samsvarer bedre med at innvendig vedlikehold tilligger andelseier og sannsynligvis vil mange anta at de har ansvar for utskift av varmtvannstankene. Det er også svært sjeldent i dag at borettslaget påtar seg ansvaret for utskifting av varmtvannstanker, når disse ligger inne i den enkelte bolig.

På bakgrunn av dette har jeg laget et forslag til endring av vedtektene. Det er i tillegg til ovennevnte også foreslått noen endringer i tråd med nye, oppdaterte standardvedtekter fra NBBL hvor mye handler om en opprydding og en språklig forenkling.

Se vedlegg til saken.

Informasjon fra styret for året 2025 Søndre Torsrød Borettslag

Generelle opplysninger om Søndre Torsrød Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 44 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953361760.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Pål Linden Anthonisen
Styremedlem, Charlotte Frost
Styremedlem, Iselin Isaksen
Styremedlem, Sten Ove Sandholmen
Styremedlem, Erik Frøiseth
Varamedlem, Nan Heidi Fjeldheim
Varamedlem, Geir Ramberg
Varamedlem, Nana Gundersen
Varamedlem, Elin Andersen
Varamedlem, Kristin Sandersen

Valgkomité

Valgkomité har bestått av: Kristin Sandersen og Åge Nilsen

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 på e-post: Paul.anthonisen@gmail.com eller telefon: 92255495

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) fullføre installasjon av strøm til elbil.
- b) maling av sørvegger

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

- a) maling av vestveggen.

b) asfaltering av veier.

c) nye søppleskur.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Larvik Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært Cedra Norge Rago 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 2025 har det blitt omsatt 6 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

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.

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 2026. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets underskudd dekkes av lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 / 2026

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

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. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	2 345 827	2 427 664	2 345 827	1 632 431
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-133 394	26 232	-30 000	-26 000
Fradrag for påkostninger	-467 569	0	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-112 434	-108 069	-116 000	-127 000
B. Årets endring disponible midler	-713 396	-81 837	-146 000	-153 000
C. Disponible midler	1 632 431	2 345 827	2 199 827	1 479 431

Resultatregnskap 2025 for Søndre Torsrød Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 194 632	2 079 853	2 195 000	2 304 000
Andre driftsinntekter	1	17 892	44 674	30 000	40 000
Sum inntekter		2 212 524	2 124 527	2 225 000	2 344 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	27 737	6 204	6 000	25 000
Styrehonorar		46 000	44 000	46 000	48 000
Revisjonshonorar		8 616	6 990	7 000	9 000
Forretningsførerhonorar		121 368	115 920	122 000	126 000
Kontingent LABO / NBBL		17 598	17 598	18 000	18 000
Vedlikehold	3	397 296	179 624	264 000	264 000
Kabel-tv og bredbånd		295 153	306 504	319 000	295 000
Forsikring		309 606	255 242	310 000	338 000
Kommunale avgifter	4	774 538	747 964	800 000	874 000
Eiendomsskatt		0	65 659	0	0
Energi og strøm		53 592	49 946	48 000	55 000
Andre driftskostnader	5	105 320	138 949	141 000	140 000
Sum kostnader		2 156 823	1 934 600	2 081 000	2 192 000
Driftsresultat		55 701	189 928	144 000	152 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		56 142	93 596	70 000	45 000
Rentekostnader		245 237	257 292	244 000	223 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-189 095	-163 696	-174 000	-178 000
Arsresultat		-133 394	26 232	-30 000	-26 000

Balanse pr 31.12.25 for Søndre Torsrød Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	6 874 959	6 874 959
Påkostninger	6	651 038	183 469
Sum anleggsmidler		7 525 997	7 058 428
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24 046	67 141
Forskuddsbetalte kostnader		633 555	309 606
Andre fordringer		12 107	93 810
Sum fordringer		669 708	470 557
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		353 636	2 279 671
Innestående på høyrentekonto med betingelser (31D)		1 033 533	0
Sum bankinnskudd og kontanter		1 387 169	2 279 671
Sum omløpsmidler		2 056 877	2 750 228
SUM EIENDELER		9 582 874	9 808 656

Balanse pr 31.12.25 for Søndre Torsrød Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	4 400	4 400
Opptjent egenkapital	7	3 931 454	4 064 848
Sum opptjent egenkapital		3 935 854	4 069 248
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	4 320 573	4 433 007
Borettsinnskudd	9	902 000	902 000
Sum langsiktig gjeld		5 222 573	5 335 007
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 200	3 850
Leverandørgjeld		408 150	388 681
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 967	0
Påløpte renter		3 078	3 452
Annen kortsiktig gjeld		7 052	8 418
Sum kortsiktig gjeld		424 446	404 401
Sum gjeld		5 647 019	5 739 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 582 874	9 808 656
Pantestillelser	10	5 222 573	5 335 007

Larvik, 31.12.2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. Årsregnskapet 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 føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

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 nedbetalingstid. 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 å henføre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm garasje, elbil	17 892	44 674	30 000	40 000
Sum	17 892	44 674	30 000	40 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Lønn	16 901	0
Opptjente feriepenger	1 724	0
Arbeidsgiveravgift	8 869	6 204
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	243	0
Sum	27 737	6 204

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold innvendig	0	73 381
Vedlikehold VVS	16 744	4 537
Vedlikehold uteanlegg	4 475	0
Vedlikehold snekkerarbeid	7 571	39 469
Vedlikehold malerarbeid	325 120	5 562
Vedlikehold glass/vinduer	12 468	0
Vedlikehold blikkenslager	4 580	11 301
Vedlikehold tak	18 338	15 375
Egenandel forsikringskader	8 000	30 000
Sum	397 296	179 624

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innkjøp av inventar og utstyr	0	6 841
Driftsmateriell	169	299
Vedlikehold og service klipp/ fres	7 390	24 464
Opprydding / bortkjøring av søppel	17 285	13 653
Snørydding/sandstrøing	46 250	59 375
Hage/plenklipping	2 736	15 310
Skadedyr	10 393	7 760
Juridisk rådgivning	13 500	0
Gaver, fradragsberettiget	3 000	3 000
Generalforsamling	287	0
Servering/tilstelning beboere	873	0
Kurs for tillitsvalgte	0	700
Bank- og betalingsgebyr	3 436	3 224
Andre gebyrer og driftskostnader	0	4 323
Sum	105 320	138 949

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1973
Kostpris	4 319 000
Påkostninger før 1998	2 301 398
Påkostninger 1999	254 561
Påkostninger 2000	70 714
Påkostninger 1999/2001 - Boder	112 755
Påkostninger 2025 - Ladeanlegg	467 569
Bokført verdi 31.12	7 525 997

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innskutt andelskapital	4 400	4 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	4 064 848	4 038 616
+/- Årets resultat	-133 394	26 232
Sum egenkapital pr 31.12	3 935 854	4 069 248

Innskutt andelskapital består av 44 andeler pålydende kr. 100,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank
Lånenummer:	25102251841
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.12.2045
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 433 007
Avdrag i perioden:	112 434
Lånesaldo 31.12:	4 320 573
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	3 614 984

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	109 298	655 788
	32	98 087	3 138 784
	6	87 666	525 996

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	902 000	902 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	902 000	902 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 5 222 573,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 7 525 997,-.

Resultat og balanse med noter for Søndre Torsrød Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Søndre Torsrød Borettslag

Styreleder	Pål Linden Anthonisen (sign.)	07.03.2026
Styremedlem	Sten Ove Sandholmen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Iselin Isaksen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Charlotte Frost (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Erik Frøiseth (sign.)	07.03.2026

Til generalforsamlingen i Søndre Torsrød Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Torsrød Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 uavhengighetsstandarder) 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Larvik, 07. Mars 2026
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signering)



Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-10 15:10:29 UTC+01:00

Lars Egill Olavesen

 **bankID**

NO BankID - 9c44c906-7cc4-4d8c-b6d6-344a58c81aec

Søndre Torsrød borettslag – vedtektsendring

Styret har bedt om bistand til å utarbeide et forslag til endring av borettslagets vedtekter. Ønsket er en endring som flytter ansvaret for reparasjon og utskifting av sluk på bad, samt rør som ikke er felles, men som er bygd inn i bærende konstruksjoner, fra borettslaget og over på andelseier.

Styret har ikke uttalt noe om varmtvannsberedere. I dagens vedtekter står det at borettslaget er ansvarlig for utskifting av disse. Det foreslås at dette endres, slik at andelseierne får ansvaret. Dette samsvarer bedre med at innvendig vedlikehold tilligger andelseier og sannsynligvis vil mange anta at de har ansvar for utskift av varmtvannstankene. Det er også svært sjeldent i dag at borettslaget påtar seg ansvaret for utskifting av varmtvannstanker, når disse ligger inne i den enkelte bolig.

På bakgrunn av dette har jeg laget et forslag til endring av vedtektene. Det er i tillegg til ovennevnte også foreslått noen endringer i tråd med nye, oppdaterte standardvedtekter fra NBBL hvor mye handler om en opprydding og en språklig forenkling.

Det lages en redegjørelse under for hvilke endringer som er foreslått. Denne kan også brukes som redegjørelse for saken på generalforsamlingen.

Forslag til endringer:

Pkt. 1-3: ny bestemmelse om elektronisk kommunikasjon som følge av lovendring i 2021

Pkt. 1-4 og 1-5: bestemmelsene er flyttet fra pkt. 11

Pkt. 2-1 (4): bestemmelsen utgår, det er tatt inn ny bestemmelse om tilgjengeliggjøring av vedtektene i pkt. 1-4 (3)

Pkt. 4-1 (3): endring av ordlyden. Bruker «fellesareal» om alt som ikke er en del av bruksenheten (boligen) i tråd med lovens terminologi. I tillegg gis en definisjon av begrepet «fellesareal».

Pkt. 4-1 (4): bestemmelsene i dagens pkt. 4-1 (4) og (5) slås sammen til en bestemmelse og ordlyden endres slik at det skal være enklere å forstå at man må søke styret om tillatelse til tiltak som berører borettslagets eiendom.

Pkt. 4-2 (1): hovedregelen om utleie og bestemmelsene om utleie uten krav til samtykke samles i en felles bestemmelse. Det tas inn bestemmelsen om rett til korttidsutleie som kom inn i loven i 2020.

Pkt. 4-2 (2): lovens hovedregel om utleie tas inn

Pkt. 4-2 (4): henvisning til bestemmelsene hvor styret skal godkjenne leietaker

Kap. 5: Styret foreslår at ansvaret for reparasjon og utskifting av sluk, varmtvannsbereder og rør som går gjennom bærende konstruksjoner, men som kun omfatter den enkelte boenheten, flyttes fra borettslaget til andelseier. I dag har andelseier vedlikeholdsansvaret, mens borettslaget har ansvaret for nødvendige reparasjoner og utskiftninger. Dette betyr i praksis at andelseier som skal gjøre en baderomsrehabilitering må innhente tillatelse fra styret for å gjøre inngrep i sluk og rør, og at borettslaget før arbeidene igangsettes få anledning til å gjøre en vurdering om det er nødvendig med utskiftning og om borettslaget i så fall skal besørge dette. Erfaringsmessig har de fleste i borettslaget antatt at de selv har rett og plikt til å besørge utskiftning av f.eks. sluk, og mange har derfor selv gjort dette. Styret kan ikke se at det får noen vesentlige konsekvenser for borettslaget at den enkelte selv også får ansvaret for reparasjon og

utskiftning av sluk, varmtvannsbereder og rør da feil og mangler i første omgang vil påvirke andelseier selv og dette vil antas å være arbeider som krever fagkyndig utførelse. Dette følger også av at andelseier har plikt til å sørge for at boligen er i forsvarlig stand.

Pkt. 5-1 (1): begrepet «fellesareal» tas inn for arealer som ikke er bruksenheten. Veranda, verandatrapp og levegger tas inn som eksempler på hva andelseier er ansvarlig for å vedlikehold. Dette står i dag i pkt. 5-2 (6) som unntak fra hva borettslaget er ansvarlig for å vedlikeholde, men bør for bedre lesbarhet også tas inn under hva andelseier er ansvarlig for.

Pkt. 5-1 (2): Litt endret ordlyd og en henvisning til det som står i pkt. 5-1 (1) i stedet for å ramse opp det samme en gang til. Det tas inn at andelseier også er ansvarlig for reparasjon og utskiftning av sluk, varmekabler og rør som går gjennom bærende konstruksjoner. For varmekabler gjelder dette også i dag. For sluk og rør er dette nytt og innebærer en flytting av ansvaret fra borettslaget til andelseier. I tillegg presiseres det at andelseier er ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av ytterdører og vinduer, mens borettslaget er ansvarlig for utskifting. Dette gjelder også i dag, men står kun under borettslagets vedlikehold i pkt. 5-2 (3). Det tas også inn en presisering om at skifte av lås er andelseiers ansvar da dette typisk er noe mange lurer på.

Pkt. 5-2 (3): ansvaret for utskifting av varmtvannsbereder, sluk og rør som går gjennom bærende konstruksjoner flyttes fra borettslaget til andelseier og strykes fra bestemmelsen. Presiseringen av ansvaret for varmekabler er flyttet til pkt. 5-1 (2).

Vedtektsendring som endrer vedlikeholdsplikten, kan gjøres med kvalifisert flertall på generalforsamlingen, som for alle vedtektsendringer, jf. brl. § 7-11 tredje ledd, og binder alle andelseiere.

Vedtekter

for Søndre Torsrød borettslag org. nr. 953 361 760

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.6.1971, sist endret den 08.04.19
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005. Sist endret xxx

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Larvik boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

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

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen **og fellesarealene** ~~andre rom og annet areal~~ med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. **Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig.** Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) ~~Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret. Søknad må sendes skriftlig til styret.~~ Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra ~~styret eller~~ **generalforsamlingen.** Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, plattning, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. **Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning.** Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

~~(5) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.~~

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. **Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.**

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

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

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

(4) Godkjenning **etter (2) og (3)** kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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

~~(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.~~

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen **og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke** ~~og andre rom og annet areal som hører boligen til,~~ i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, **veranda, verandatrapp, levegger,** rør, sikringskapp fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

~~og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskapp fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.~~

(2) ~~Vedlikeholdet~~ **Vedlikeholdsplikten etter (1)** omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting, herunder vedlikehold, reparasjoner og utskifting av varmekabler, sluk og av rør som ikke er felles, selv om disse er bygd inn i bærende konstruksjoner ~~av slikt som rør, sikringskapp fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.~~ Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon (herunder bl.a. skifte av lås og sylinder), se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseier har også ansvar for drift og vedlikehold av markiser, varmepumper og evt. annet utstyr som for egen kostnad monteres på yttervegg.

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

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

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

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

(7) Garasje følger leiligheten, men eies av andelseier, ikke av borettslaget. Vedlikehold, strøm og forsikring bekostes/utføres av eierne. Garasjen kan leies ut hvis leilighetsinnehaver ikke har bil selv, men skal følge leiligheten når denne selges. Garasjen kan ikke selges uavhengig av leiligheten. Hvis innehaver har bil, kan ikke garasjen leies ut. Hver eier forsikrer sin andel av fellesgarasjen.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen

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

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

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

(6) Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold, med unntak av veranda, verandatrapp og leegger. Disse har den enkelte beboer plikt til selv å vedlikeholde, samt male leveggen i samme farge som huset.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Søndre Torsrød Borettslag mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Speiderhytta i Stavern.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 17
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 13
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 14

Fra LABO: Janne Balberg Kvisvik

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Pål Anthonisen

1.3 Valg av møterefereent

Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Iselin Isaksen

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.
Generalforsamlingen lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret ble referert av leder.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Charlotte Frost og Iselin Isaksen er på valg.

Vedtak:

Til styremedlemmer ble valgt:

Charlotte Frost for 2 år

Iselin Isaksen for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Elin Andersen, Nan Heidi Fjeldheim, Nana Gundersen, Geir Ramberg og Kristin Sandersen er på valg.

Vedtak:

Som varamedlemmer ble valgt: Elin Andersen, Nan Heidi Fjeldheim, Nana Gundersen, Geir Ramberg og Kristin Sandersen, alle for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Pål Anthonisen ble valgt, med Sten Ove Sandholmen som vara.

4.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt: Kristin Sandersen og Åge Nilsen, begge for 1 år

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. 46 000,- i honorar.

6. Vedtektsendringer

Styret har bedt om bistand til å utarbeide et forslag til endring av borettslagets vedtekter. Ønsket er en endring som flytter ansvaret for reparasjon og utskifting av sluk på bad, samt rør som ikke er felles, men som er bygd inn i bærende konstruksjoner, fra borettslaget og over på andelseier.

Styret har ikke uttalt noe om varmtvannsberedere. I dagens vedtekter står det at borettslaget er ansvarlig for utskifting av disse. Det foreslås at dette endres, slik at andelseierne får ansvaret. Dette samsvarer bedre med at innvendig vedlikehold tilligger andelseier og sannsynligvis vil mange anta at de har ansvar for utskift av varmtvannstankene. Det er også svært sjeldent i dag at borettslaget påtar seg ansvaret for utskifting av varmtvannstanker, når disse ligger inne i den enkelte bolig.

På bakgrunn av dette har jeg laget et forslag til endring av vedtektene. Det er i tillegg til ovennevnte også foreslått noen endringer i tråd med nye, oppdaterte standardvedtekter fra NBBL hvor mye handler om en opprydding og en språklig forenkling.

Se vedlegg til saken.

Vedtak:

Vedtektsendringene ble enstemmig vedtatt.

Møtet hevet kl. 18.45

Protokoll for Søndre Torsrød Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Pål Linden Anthonisen (sign.)	24.03.2026
Sekretær	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Iselin Isaksen (sign.)	24.03.2026

Nabolagsprofil

Skytterveien 6C - Nabolaget Torsrød/Fredriksvern - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grevleløkka Linje 206	11 min	0.7 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	14 min	8.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min	

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	12 min	1.1 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	13 min	1.2 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	19 min	10.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	28 min	24.4 km

Ladepunkt for el-bil

Fredriksvern verft	12 min
Meny Stavern	14 min

«Det er et fint område for eldre»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

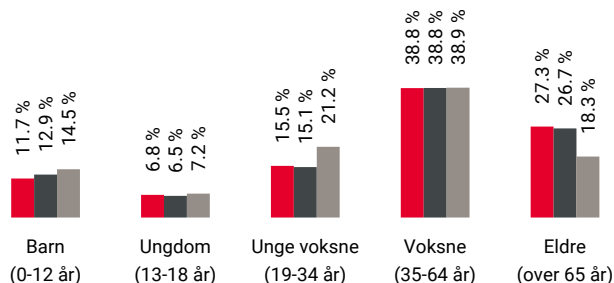
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torsrød/Fredriksvern	1 164	642
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grevle barnehage (0-5 år) 86 barn	15 min	1.3 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	23 min	2 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min	3.4 km


Dagligvare


Meny Stavern PostNord, søndagsåpent	14 min	1.2 km
Coop Extra Stavern PostNord, søndagsåpent	18 min	1.5 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

 Støynivået
Lite støynivå 95/100

 Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

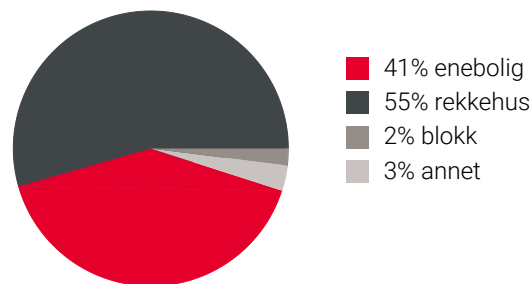
 Stavern folkehøyskole - sandvolley 9 min 
Sandvolleyball 0.5 km

 Nesjarheim 12 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

 Mudo Stavern 7 min 

 Family Sports Club Langestrand 12 min 

Boligmasse



«Har bodd her i mange, mange år så det er et trygt og godt sted å vokse opp og bo»

Sitat fra en lokalkjent

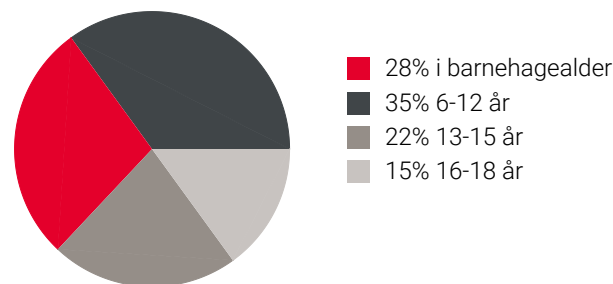


Varer/Tjenester

 Fritzøe Brygge 11 min 

 Vitusapotek Stavern 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

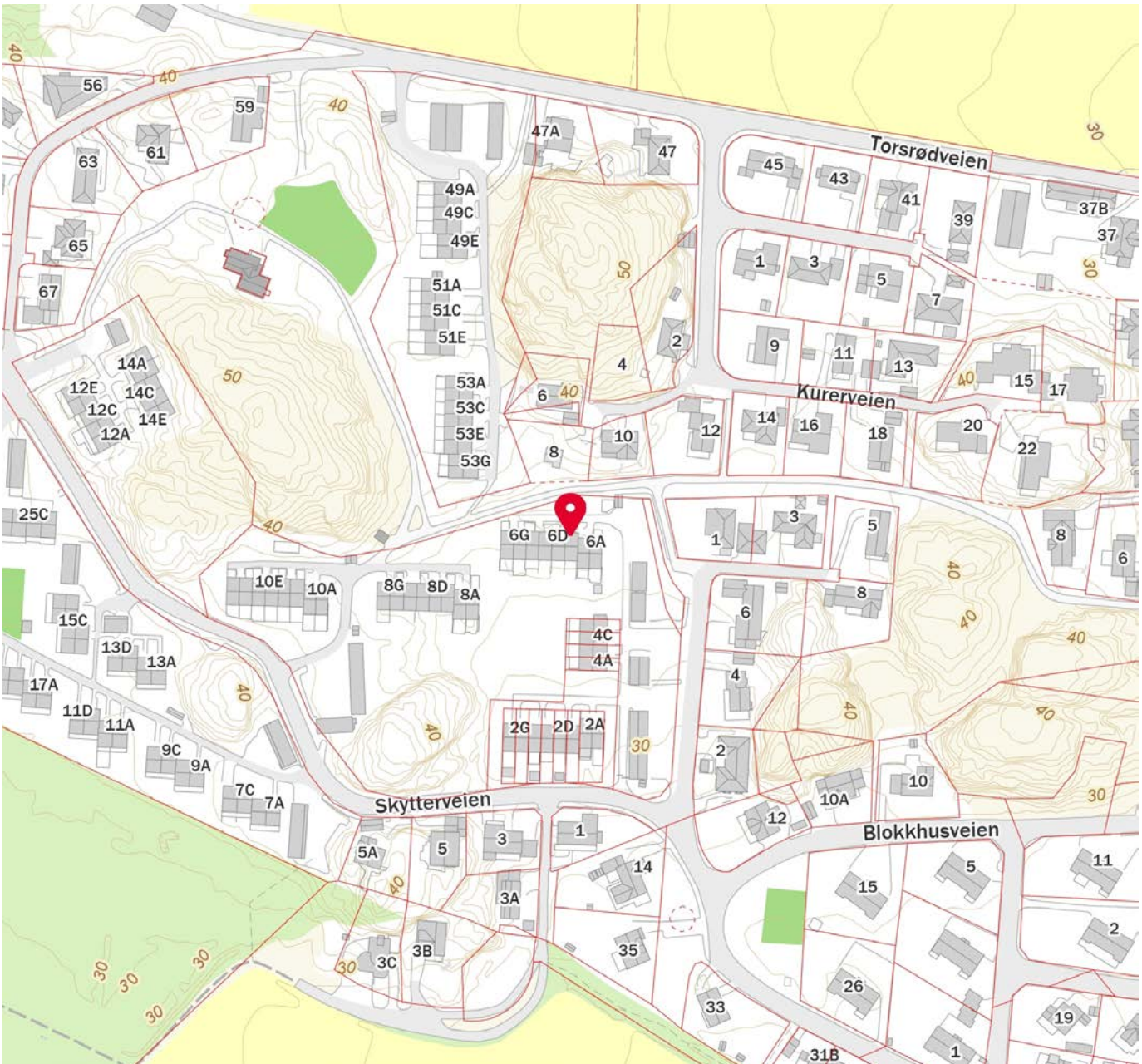
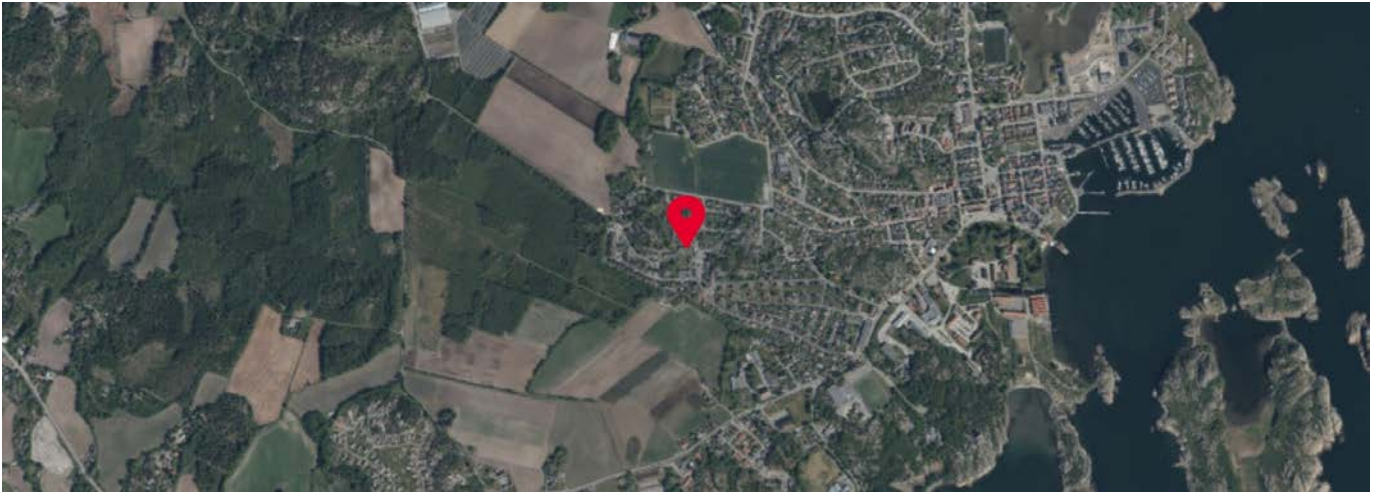


0% 50%

 Torsrød/Fredriksvern
 Stavern
 Norge

Sivilstand




		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tegnforklaring



Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Turveg


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert fotgjengerfelt

Bygningsmessige anlegg

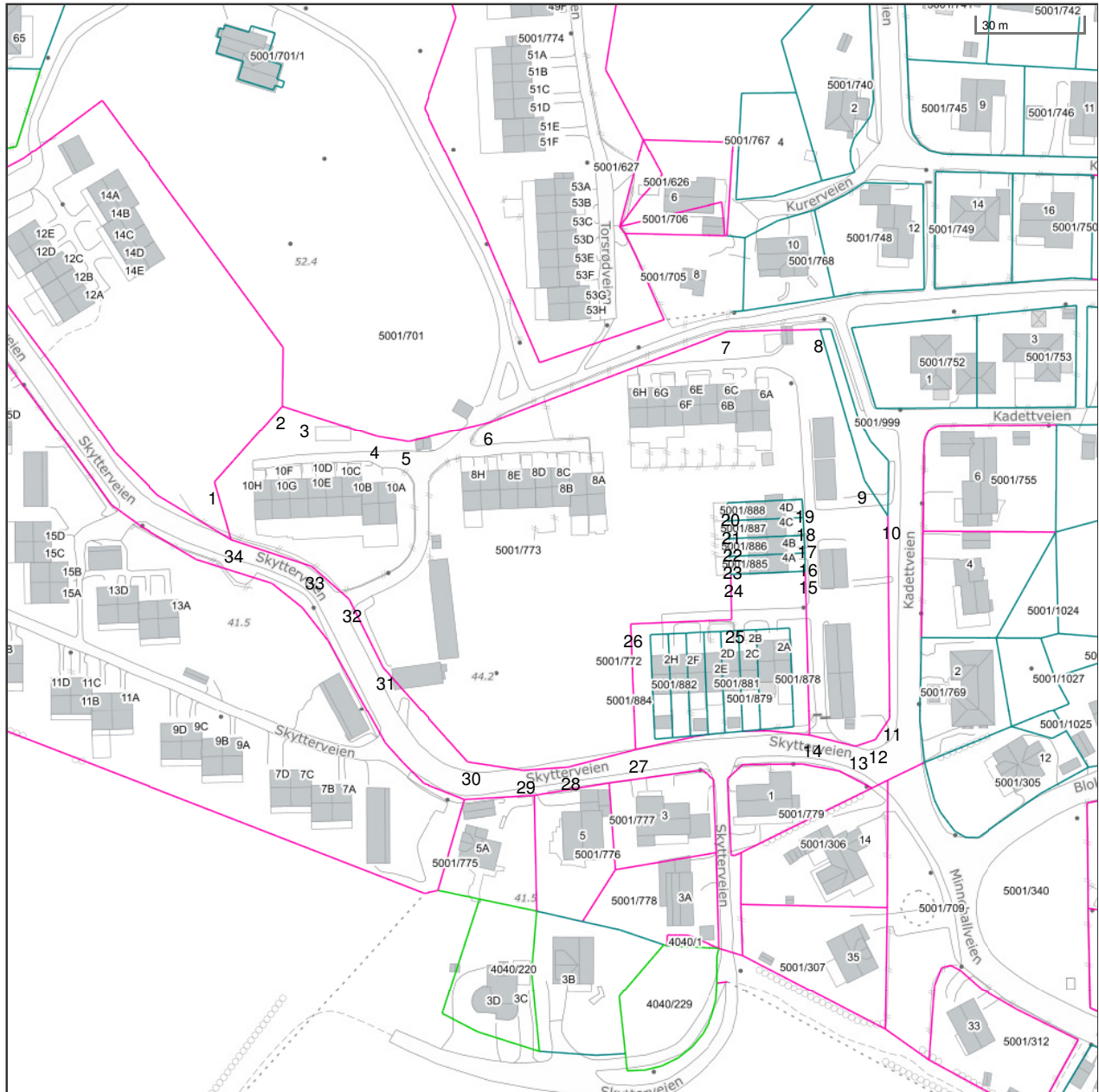
-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Eiendomskart for eiendom 3909 - 5001/773//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		13 744,00 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6540018,38	Øst	558534,47
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6540038,78	558440,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	16,86			
2	6540060,48	558459,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	28,70			
3	6540058,33	558466,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	7,26			
4	6540052,32	558486,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,74			
5	6540050,97	558495,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,08			
6	6540056,83	558518,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,60			
7	6540083,45	558584,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	71,79			
8	6540084,42	558610,68	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,00			
9	6540042,05	558623,77	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,35			
10	6540032,13	558630,52	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,00			
11	6539975,26	558631,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	56,89			
12	6539969,16	558627,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,27			
13	6539967,22	558622,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,88			
14	6539970,18	558609,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,30			
15	6540016,33	558607,5	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,19			
16	6540021,38	558607,3	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,05			
17	6540026,34	558607,01	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,97			
18	6540031,34	558606,69	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,01			
19	6540036,4	558606,29	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,08			
20	6540035,13	558585,34	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,99			
21	6540030,09	558585,64	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,05			
22	6540025,1	558585,95	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00			
23	6540020,12	558586,25	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,99			
24	6540015,07	558586,56	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,06			
25	6540002,41	558586,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,67			
26	6540000,77	558558,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,61			
27	6539965,32	558560,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,50			
28	6539960,13	558541,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,56			
29	6539959,01	558528,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,62			
30	6539961,16	558513,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,80			

31	6539987,53	558488,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,93	
32	6540006,54	558479	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,41	
33	6540015,53	558468,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,92	
34	6540022,66	558445,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	23,91	



Larvik kommune

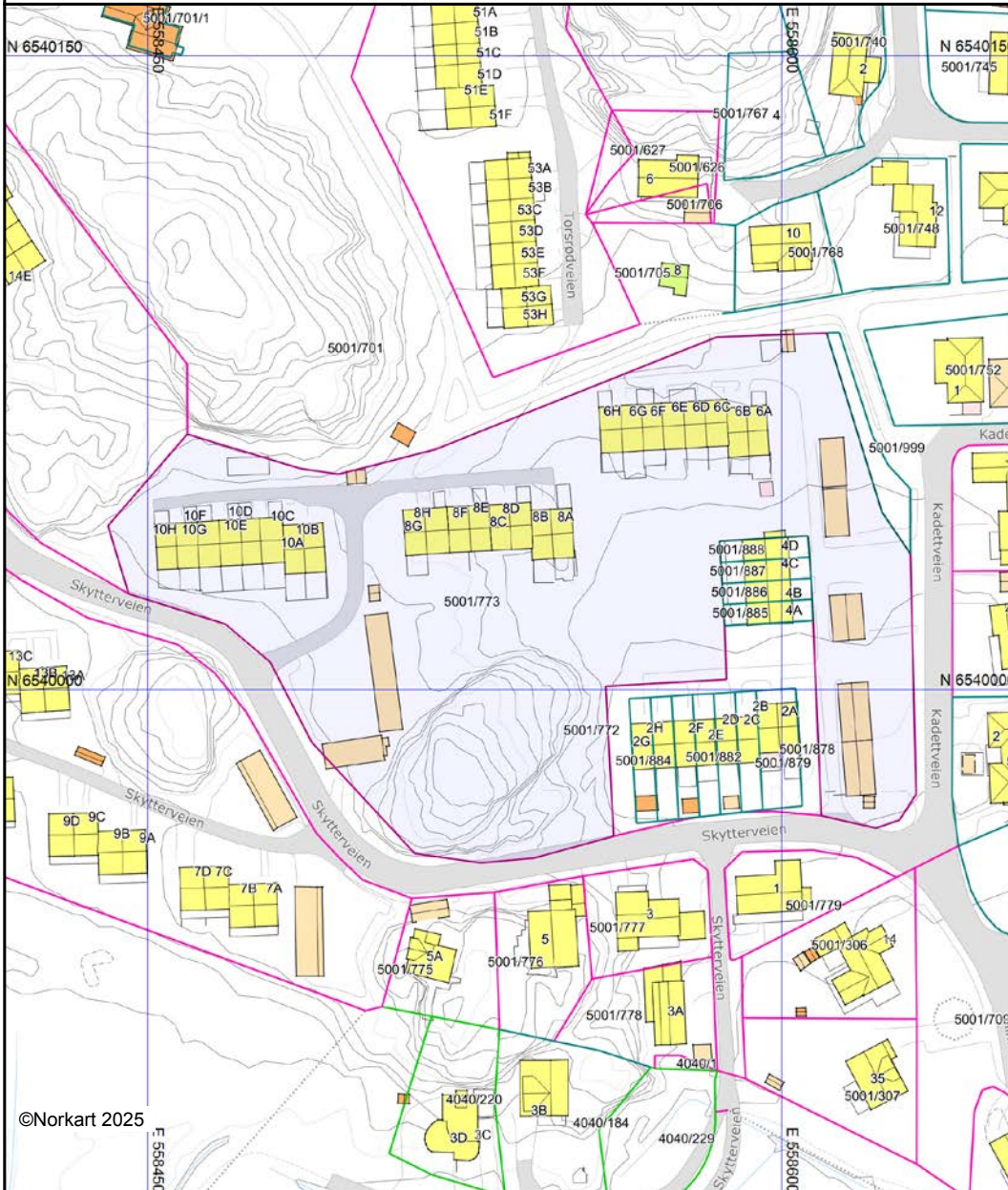
Grunnkart

Eiendom: 5001/773
Adresse: Skytterveien 6C
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Larvik får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig. Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Hilde
473 76 437



Kamilla
482 93 628



Martin
913 42 167



Mette
918 22 416



Ole Morten
971 47 855



Sindre
926 27 693



Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Skytterveien 6C
3290 STAVERNMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander BergTelefon: 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 viderefordlet 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