



aktiv.

Tallak Nielsens gate 7H, 3263 LARVIK

**Karistranda - Stor 3 roms leilighet
i 2. etg. med innglasset balkong,
sjønær og sentral beliggenhet.
Parkering. Heis.**



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 2 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 356 966,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 608 356,-
Felleskostn.: Kr 7 084,-
Selger: Tom Børresen
Sissel Gurrik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 73/87 kvm
Tomtstr.: 3600 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 2671
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1303260052

Karistranda - Stor 2 roms leilighet i 2. etg. med innglasset balkong og sjønær beliggenhet.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, innvendig bod, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken/stue og innglasset balkong.

Bod i felles bodanlegg. Fast biloppstillingsplass.

Leiligheten er gjennomgående og holder en gjennomgående normal god boligstandard. På gulvene er det benyttet parkett, veggene har tapetserte og malte plater. Badet har fliser på gulv og fliser/tapet på veggene - badet er innredet med wc, dusjkabinett, dobbel servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin. Pent kjøkken fra ca. 2014 i åpen løsning mot spisestue/stue.

Det er heis i bygget og callinganlegg ved hovedinngangen.

Sentralt, samtidig rolig med kort av avstand til sjøen, flotte turområder og alle byens handels-, service og kulturtilbud.

Velkommen til visning.



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Nabolagsprofil | 31 |
| Andre vedlegg | 34 |
| Budskjema | 94 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA - b: 14 kvm

BRA totalt: 87 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm

BRA-b: 14 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3600 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal for beboerne. Tomten er pent opparbeidet med plen, busker, bed og uteplasser. Det er asfaltert adkomst og parkeringsplasser.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Larvik sentrum . Det er det gangavstand til offentlig kommunikasjon og alt av byens servicetilbud med nærhet til butikker, bakeri, fiskehandel mm. Kort avstand til flotte rekreasjonsområder med bla. Tollerodden, Vadskjæret, Larviks indre havn og Batteristranda, Bølgen kulturhus og Farris Bad.

Adkomst

Adkomst til borettslaget er direkte fra Strandgata/Tallak Nielsens gate som er kommunale veier.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av småhusbebyggelse og blokker.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, innvendig bod, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken/stue og innglasset balkong.

Bod i felles bodanlegg. Fast biloppstillingsplass.

Det er callinganlegg og heis i bygget.

Standard

Leiligheten er gjennomgående og holder en gjennomgående normal god boligstandard. På gulvene er det benyttet parkett, veggene har tapetserte og malte plater. Badet er hovedsaklig originalt, delvis pusset opp ca. 2014 med nye fliser på gulvet og nye fornyet innredning. Forøvrug kan sies fliser på gulv og fliser/tapet på veggene - badet er innredet med wc, dusjkabinett. dobbel servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin - selger opplyser at badet er velfungerende men har noe feil i fallforhold og er eldre oppgraderinger må påregnes selv om det ikke er kjente problemer i dag. Pent kjøkken fra ca. 2014 i åpen løsning mot spisestue/stue.

Det er heis i bygget og callinganlegg ved hovedinngangen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig. Det er ikke kjente feil og mangler i leiligheten i dag utover det som må forventes av slitasje og elde ved normal bruk samt de enkelte bygningsdelers forventede levetid.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Fast biloppstillingsplass på borettslagets eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000562117

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 tilleggstjenestene.
- 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

Leiligheten oppvarmes med elektrisitet.

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 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

356 966 (Andel av fellesgjeld)

2 606 966 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 608 356 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 617 256 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 620 056 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 722 776 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 891 103 for år 2024

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

Forsikring, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, Tv, plenklipp, snøbrøyting, forretningsfører og annen drift og vedlikehold.

I tillegg til felleskostnadene betaler leiligheten et valgfritt beløp akonto for strøm. Dette avregnes mot faktisk forbruk en gang pr. år. Nåværende eier har betalt kr 1 300,- pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 084

Andel Fellesgjeld

Kr 356 966

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107000472, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 136

Saldo per 23.04.2026: 11 074 198

Andel av saldo: 243 894

Første termin/første avdrag: 30.08.2012 (siste termin 30.07.2037)

Lånenummer: 25107006160, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 314

Saldo per 23.04.2026: 5 134 134

Andel av saldo: 113 072

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.05.2052)

Andel fellesformue

Kr 32 290

Andel fellesformue dato

23.04.2026

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Karistranda 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

958260385

Andelsnummer

13

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene 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

Dyrehold tillates etter søknad og under forutsetning av at beboeren aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2671 i Larvik kommune. Andelsnr. 13 i Karistranda 2 Borettslag med orgnr. 958260385

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/2671:

01.06.1990 - Dokumentnr: 4236 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:809

07.03.1997 - Dokumentnr: 1418 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 189941 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2671

01.01.2020 - Dokumentnr: 1085035 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:2671

01.01.2024 - Dokumentnr: 789545 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:2671

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.02.91

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.02.1991.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 3 600 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 3 398 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 983 m

KPHensynsonenavnH320_1

KPFare Flomfare

Delareal 3 600 m

BestemmelseOmrådenavnSentrumssone

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 3 600 m

KPHensynsonenavnFjernvarme

KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser - f

Delarealer Delareal 3 600 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 3 600 m

KPHensynsonenavnFjernvarme

KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Delareal 3 398 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 983 m

KPHensynsonenavnH320_1

KPFare Flomfare

Delareal 3 600 m

BestemmelseOmrådenavnSentrumssone

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 65.01

Navn Torstrand

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.1987

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1226/65.01_Bestemmelser_1719.pdf

Delarealer Delareal 1 m

Formål Kjørevei

Delareal 3 553 m

Formål Bolig/Kontor

Feltnavn F20

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 65.02

Navn Hospitalgt. 22 og 25 og Tallak Nielsensgt. 11

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.08.1988

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1254/65.02_Bestemmelser_1723.pdf

Delarealer Delareal 94 m

Formål Bolig/Forretning/Kontor

Feltnavn KHG25

Delareal 3 505 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn BHG25

ngen 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 p.t. ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

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 egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har ikke førstehåndskunnskap om boligen og har derfor ikke besvart spørsmål i egenerklæringskjemaet.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig. Det er ikke kjente feil og mangler i leiligheten i dag utover det som må forventes av slitasje og elde ved normal bruk samt de enkelte bygningsdelers forventede levetid.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 52 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- markedspakke kr 15 500,- søk eiendomsregister og 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 22 981,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr urådighet kr 545,- eierskiftegebyr til forretningsfører kr 6 725,- fotograf kr 3 990,- 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

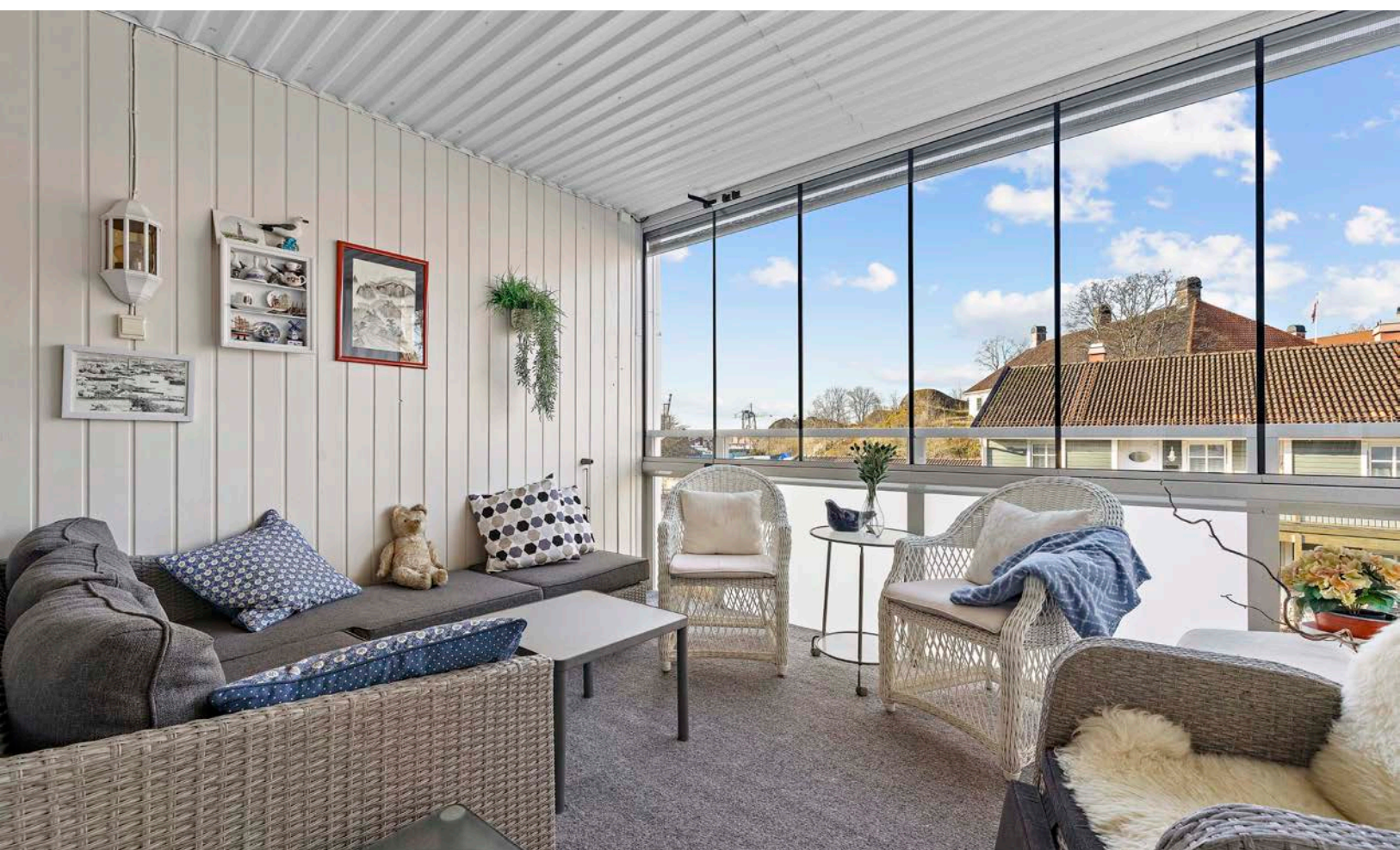
Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

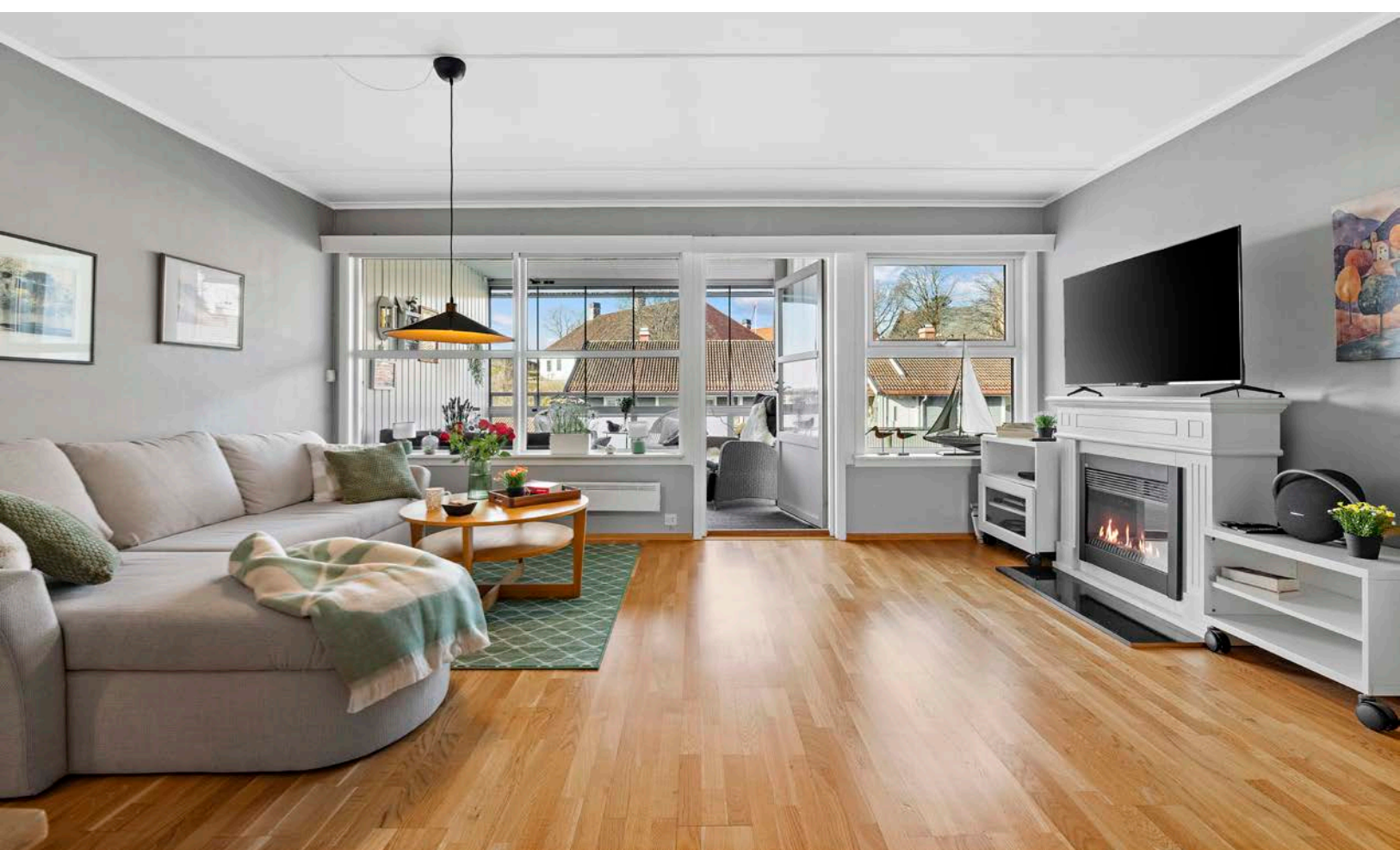
Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

27.04.2026



























Vedlegg

Nabolagsprofil

Tallak Nielsens gate 7H - Nabolaget Tollerodden/Torstrand - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

| | |
|---|-----------------|
| Føyka Linje 01, 04, 208, 210, 214, 215 | 4 min 0.3 km |
| Larvik stasjon Linje RE11, RX11 | 6 min 0.5 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 21 min |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser | 7 min 0.5 km |
| Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser | 22 min 1.9 km |
| Østre Halsen skole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser | 8 min 3 km |
| Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 22 klasser | 7 min 2.8 km |
| Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser | 7 min 2.8 km |
| Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever | 20 min 1.7 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|----------------------------------|--------|
| Prinsegata Parkeringshus, Larvik | 10 min |
| Thon Senter Larvik | 12 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100



Kvalitet på skolene

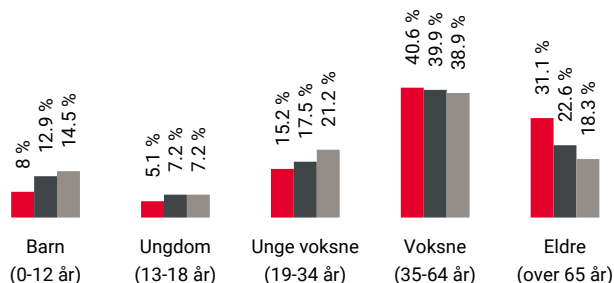
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Tollerodden/Torstrand | 1 706 | 1 059 |
| Larvik | 26 316 | 12 862 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|------------------|
| Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn | 11 min 0.8 km |
| Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) 26 barn | 13 min 1 km |
| Torstrand barnehage (1-5 år) 37 barn | 14 min 1.1 km |

Dagligvare

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Kiwi Torstrand PostNord | 9 min 0.8 km |
| Meny Larvik Sentrum | 12 min |



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. Gående



Gateparkering

Lett 82/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100



Kvalitet på barnehagene

Bra 72/100

Sport

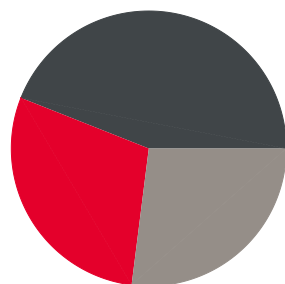
⚽ Mesterfjellet U-skole Ballbane 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Indre Havn Basketballbane 5 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🚴 Spenst Larvik Sentrum 12 min 🚶

🚴 Family Sports Club Torstrand 12 min 🚶

Boligmasse



■ 29% enebolig
■ 44% blokk
■ 27% annet

«Det er stille her, og et gammelt historisk område.»

Sitat fra en lokalkjent

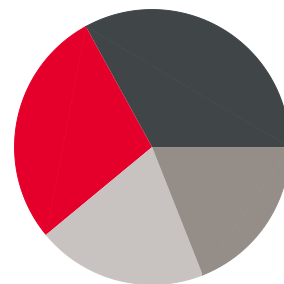


Varer/Tjenester

📦 AMFI Larvik 12 min 🚶

🏪 Apotek 1 Ørnen Larvik 11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

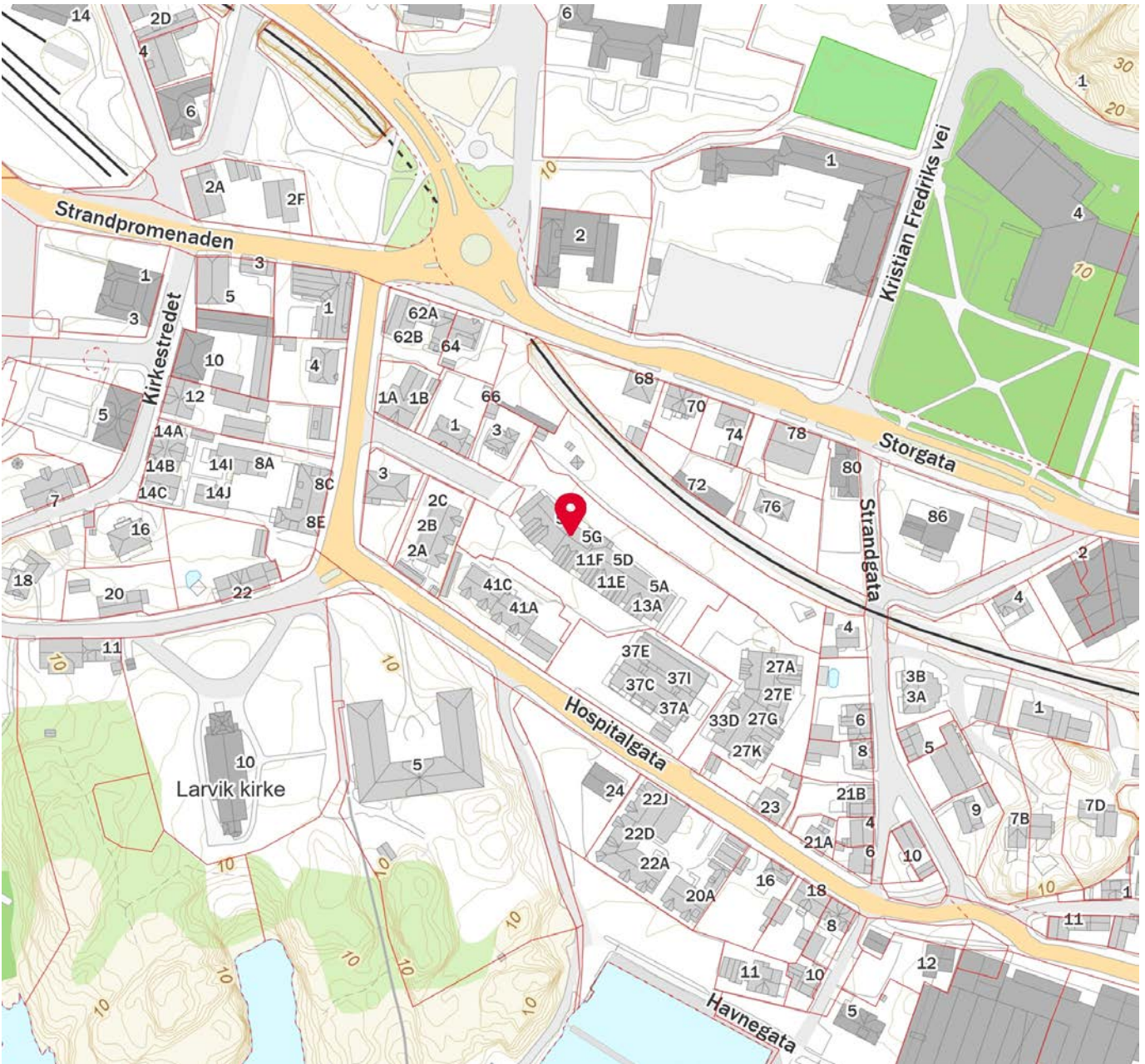
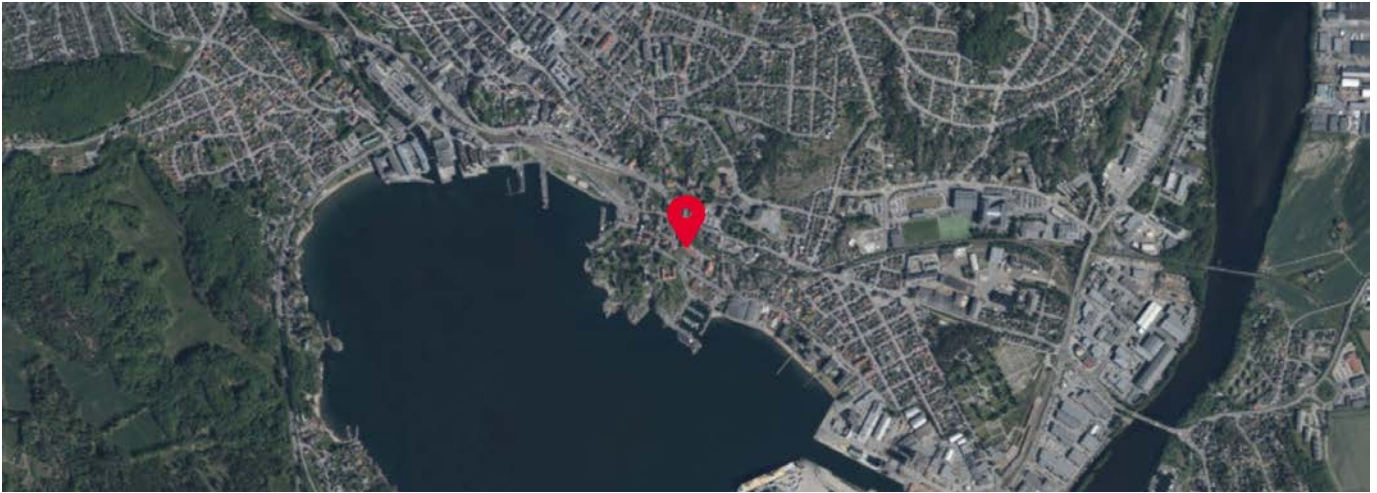


0% 63%

■ Tollerodden/Torstrand
■ Larvik
■ Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 29% | 33% |
| Ikke gift | 44% | 54% |
| Separert | 20% | 9% |
| Enke/Enkemann | 8% | 4% |



ORDENSREGLER
FOR
KARISTRANDA II BORETTSLAG

Sist endret av styret 18.08.2025

1. Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre
2. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
3. Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
4. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
 - På hverdager klokken 08:00–20:00
 - Lørdager klokken 11:00–16:00
 - På søndager og helligdager skal det være stille
5. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Avfallsbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall må sorteres og kastes i merkede avfallsbeholdere. Det må ikke settes søppel utenfor beholderne. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Fellesarealet må holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.
6. **VIKTIG!** Det må **kun** brukes egnede ventilatorer (kjøkkenvifter) i borettslaget. Styret må kontaktes når disse skal byttes ut.
7. Vifter og varmekabler må aldri være slått helt av. Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskade og muggdannelse i boligen.
8. Staking av vasker og badesluk besørjes av andelseierne. Andelseieren har ansvaret for staking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning. Rens av ventilasjon og avløpsrør besørjes av borettslaget.
9. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang da matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
10. Sykler skal settes i sykkel-bodene eller i sykkelstativ. Sykkel-bodene skal ikke brukes som lagringsplass til andre ting.

11. Alle boder utenfor leilighetene er en del av fellesområdet i borettslaget og ingen beboere har eksklusiv bruksrett til disse. Krav til bod for boliger over 50 kvm. er 5 kvm. som kan være fordelt på 2 boder, en i boligen og en utenfor boligen. Bolig med innvendig bod på 5 kvm. har ikke krav på bod utenfor boligen. Styret har ansvar for forvaltningen og styret kan omfordele boder ved behov.
12. Igjen andelseier har en eksklusiv rett til en bestemt parkeringsplass, selv om man har blitt tildelt en plass tidligere. Styret i borettslaget kan ta beslutninger om fordeling av parkeringsplasser, og slike beslutninger binder ikke nødvendigvis fremtidige styre. Dette betyr at nåværende styre kan endre fordelingen av parkeringsplasser dersom situasjonen i borettslaget endrer seg, eller dersom det er behov for en annen fordeling
13. Det er forbudt å parkere annet enn registrerte biler på parkeringsplassen. Ingen personlige gjenstander må settes i oppgangen. Mopeder og motorsykler må ikke plasseres i kjeller eller leilighet.
14. Andelseieren har ansvar for sin egen parkeringsplass med rydding og sope rent.
15. Kjøring i komplekset må foregå med stor forsiktighet.
16. Fotballsparking, ballslåing må ikke foregå på gårds plass eller plener.
17. Det er ikke lov å lage snarveier over plenene. Vær oppmerksom på at plener og beplantning tar varig skade ved uforsiktig behandling om høsten og vinteren og bør behandles penest mulig. Overtredelse av foranstående bestemmelse vil lede til at den som er skyldig eller de skyldige blir trukket til ansvar.
18. Dyrehold tillates etter søknad under forutsetning av at beboeren aksepterer borettslagets regler om dyrehold.
19. Hovedrengjøring av vegger, vinduer og ganger mot jernbanen besørgeres av beboerne så ofte som mulig og minst en gang i året.
20. Rengjøring av innvendige fellesarealer utføres av ekstern assistanse en gang pr. uke. Det er beboernes ansvar ved uvøren tilsmussing eller skade på disse områdene.
21. **Balkong/inn glasset veranda/svalgang:**
 - Det er ikke tillatt med åpen grill på balkong pga. brannfaren
 - Bruk av elektrisk grill kan tillates
 - Sidegardinene på balkongen må være lyse
 - Veggene på balkongen må males i lyse og duse farger
 - Det må ikke brukes tepper på balkongen som trekker vann da gulvet er av tre
 - Det må ikke henges opp blomsterkasser på rekkverket – pga. innglassingen
 - Det er ikke tillatt å bruke salt til opptining av vinduer og isbelagte altangulv
 - Det er ikke tillatt med parabolantenne - eller markiser som bryter med andre farger
 - Det er ikke tillatt å luften, riste og banke tepper/matter på balkonger, svalganger eller i vinduer. Dette må gjøres på egnede steder på fellesområdet mot jernbanen

- Det er ikke tillatt å ha fuglenek på terrassen/svalgangen og heller ikke mate fuglene
22. Klager eller overtredelse av ordensreglene meldes skriftlig til styret som plikter å påtale overtredelser straks.
 23. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.
 24. I tillegg til dette reglement kan det vedtas supplerende bestemmelser. Ved å ta hensyn til ordensreglene vil vi være med på å skape god boligkultur og et godt miljø i borettslaget.

Vedtekter

for Karistranda II borettslag org. nr. 958 260 385

tilknyttet Larvik boligbyggelag.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.06.1990, sist endret den 18.04.2006
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Karistranda II 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.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
Larvik kommune eier andel nr. 3 og 8.

- (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.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og demest 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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) 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.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 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 forretningsfører 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) Stemmeliikhet 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.

Vedtektene er mottatt og aksept:

Dato:

.....

(andelseier)

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Karistranda II Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Karistranda II Borettslag:

tirsdag 29.04.2025 17:00 på Karistua

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av 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

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede tilstede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Tom Børresen og Anne Vera Gutterød er på valg. Styremedlemmer velges for to år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Anne Margrethe Nyhus og Tove Kristin Sveber er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.4 Valg av valgkomité

Valgkomité har bestått av: Elisabeth Ohlson.

5. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2024 Karistranda II Borettslag

Generelle opplysninger om Karistranda II Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 46 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958260385.

Borettslaget haringenvaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Tove Astrup

Styremedlem, Tom Børresen

Styremedlem, Anne Vera Gutterød

Varamedlem, Tove Kristin Sveberg

Varamedlem, Anne Margrethe Nyhus

Varamedlem, Eli Eskedal

Valgkomité

Valgkomité har bestått av: Elisabeth Ohlson

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: karistrandaII@mittlabo.no eller telefon: 986 31 697, Tove Astrup.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter.

Saker som styret har arbeidet med

a) Nye tepper til inngangspartiet

b) Innstallering av to stk. vannmålere

c) Klage til Larvik kommune ang. feil areal på to leiligheter. Fått medhold og refundert tilgodebeløp

- d) Fordeling av kostnader med nabo blokka
- e) lekkasje problemer
- f) Innstallering av to stk. nøkle bokser i kjeller
- g) Inngåelse av ny avtale med Landsverk Maskin AS Måking med fordeling naboblokka
- h) Diverse kostnadsbesparelser

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

a) Asfaltere ved parkeringsplassene - planlagt 2025

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i IF Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning

I 2024 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.

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

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

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2025. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 17.01. 2025
Styret i Karistranda II 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 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. Disponible midler pr. 01.01 | 955 079 | 1 132 290 | 955 079 | 1 248 865 |
| B: Endring disponible midler | | | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 1 019 052 | 578 127 | 750 000 | 836 000 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -725 266 | -755 338 | -710 000 | -777 000 |
| B. Årets endring disponible midler | 293 786 | -177 211 | 40 000 | 59 000 |
| C. Disponible midler | 1 248 865 | 955 079 | 995 079 | 1 307 865 |

Resultatregnskap 2024 for Karistranda II Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--|------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 3 554 856 | 3 202 680 | 3 555 000 | 3 590 000 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 645 988 | 661 555 | 215 000 | 215 000 |
| Sum inntekter | | 4 200 844 | 3 864 235 | 3 770 000 | 3 805 000 |
| Kostnader | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | 9 165 | 9 165 | 10 000 | 10 000 |
| Styrehonorar | | 65 000 | 65 000 | 68 000 | 68 000 |
| Revisjonshonorar | | 7 056 | 6 714 | 7 000 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 144 984 | 138 078 | 146 000 | 153 000 |
| Kontingent LABO / NBBL | | 18 396 | 18 396 | 18 000 | 18 000 |
| Vedlikehold | 3 | 300 754 | 580 597 | 351 000 | 352 000 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 222 088 | 211 968 | 215 000 | 229 000 |
| Forsikring | | 139 149 | 124 242 | 134 000 | 181 000 |
| Kommunale avgifter | 4 | 635 329 | 552 173 | 663 000 | 731 000 |
| Eiendomsskatt | | 19 542 | 37 362 | 78 000 | 0 |
| Energi og strøm | | 437 621 | 489 306 | 60 000 | 60 000 |
| Andre driftskostnader | 5 | 258 880 | 272 642 | 255 000 | 271 000 |
| Sum kostnader | | 2 257 963 | 2 505 644 | 2 005 000 | 2 080 000 |
| Driftsresultat | | 1 942 881 | 1 358 591 | 1 765 000 | 1 725 000 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 34 377 | 28 162 | 5 000 | 12 000 |
| Rentekostnader | | 958 206 | 808 627 | 1 020 000 | 901 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -923 829 | -780 464 | -1 015 000 | -889 000 |
| Årsresultat | | 1 019 052 | 578 127 | 750 000 | 836 000 |

Balanse pr 31.12.24 for Karistranda II Borettslag

| | Note | Regnskap pr. 31.12.24 | Regnskap pr. 31.12.23 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 6 | 175 000 | 175 000 |
| Bygninger | 6 | 28 864 212 | 28 864 212 |
| Påkostninger | 6 | 4 933 081 | 4 933 081 |
| Sum anleggsmidler | | 33 972 294 | 33 972 294 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 29 825 | 41 912 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 181 170 | 139 149 |
| Andre fordringer | | 32 743 | 23 136 |
| Sum fordringer | | 243 738 | 204 197 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 655 811 | 361 718 |
| Innestående på høyrentekonto med betingelser (31D) | | 653 963 | 625 567 |
| Sum bankinnskudd og kontanter | | 1 309 774 | 987 285 |
| Sum omløpsmidler | | 1 553 511 | 1 191 481 |
| SUM EIENDELER | | 35 525 805 | 35 163 775 |

Balanse pr 31.12.24 for Karistranda II Borettslag

| | Note | Regnskap pr. 31.12.24 | Regnskap pr. 31.12.23 |
|---------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | 7 | 4 600 | 4 600 |
| Opptjent egenkapital | 7 | 8 263 292 | 8 263 292 |
| Årets resultat | 7 | 1 019 052 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | 9 286 944 | 8 267 892 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 8 | 17 189 215 | 17 914 481 |
| Borettsinnskudd | 9 | 8 745 000 | 8 745 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 25 934 215 | 26 659 481 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 1 | 1 |
| Leverandørgjeld | | 237 988 | 156 634 |
| Påløpte renter | | 5 119 | 5 202 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 61 538 | 74 565 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 304 646 | 236 402 |
| Sum gjeld | | 26 238 861 | 26 895 883 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 35 525 805 | 35 163 775 |
| Pantestillelser | 10 | 25 934 215 | 26 659 481 |

Larvik, 31.12.2024

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 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Strøm leiligheter | 431 260 | 457 867 | 0 | 0 |
| Bredbånd og tv-dekoder | 214 728 | 203 688 | 215 000 | 215 000 |
| Sum | 645 988 | 661 555 | 215 000 | 215 000 |

Note 2 - Personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Arbeidsgiveravgift | 9 165 | 9 165 |
| Sum | 9 165 | 9 165 |

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Vedlikehold og sevice heis | 60 591 | 69 417 |
| Vedlikehold VVS | 31 250 | 14 238 |
| Vedlikehold elektro | 18 326 | 12 390 |
| Vedlikehold uteanlegg | 0 | 42 495 |
| Vedlikehold snekkerarbeid | 0 | 15 762 |
| Vedlikehold malerarbeid | 0 | 198 172 |
| Vedlikehold glass/vinduer | 7 064 | 82 627 |
| Vedlikehold blikkenslager | 0 | 6 300 |
| Vedlikehold dører | 140 804 | 41 548 |
| Vedlikehold veranda/terrasse/balkong | 0 | 1 194 |
| Vedlikehold brann/alarm/nøddlys/sprinkleranlegg | 25 607 | 7 594 |
| Vedlikehold ventilasjon | 7 374 | 69 050 |
| Vedlikehold porttelefoner | 2 897 | 2 713 |
| Egenandel forsikringskader | 0 | 11 830 |
| Tilstand og vedlikeholdsrapport | 6 842 | 5 269 |
| Sum | 300 754 | 580 597 |

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 2024 | Regnskap 2023 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Renhold, evnt. matter | 53 291 | 77 220 |
| Innkjøp av inventar og utstyr | 3 485 | 4 103 |
| Driftsmateriell | 542 | 977 |
| Nummer-/navnskilt, postkasser | 7 052 | 1 060 |
| Lisensavgift | 1 990 | 0 |
| Opprydding / bortkjøring av søppel | 4 186 | 0 |
| Snørydding/sandstrøing | 62 419 | 44 991 |
| Kildesortering | 5 010 | 0 |
| Hage/plenklipping | 63 199 | 75 711 |
| Juridisk rådgivning | 1 875 | 0 |
| Teknisk rådgivning | 0 | 25 000 |
| Vakthold/alarm | 10 713 | 10 012 |
| Kontorrekvisita | 1 368 | 3 788 |
| Telekommunikasjon | 1 635 | 1 485 |
| SMS | 1 978 | 0 |
| Gaver, fradragsberettiget | 2 400 | 1 123 |
| Premie sikringsordning | 3 403 | 3 453 |
| Kostnader vedr. styrearbeid | 3 868 | 0 |
| Generalforsamling | 1 883 | 1 620 |
| Servering/tilstelning beboere | 1 628 | 715 |
| Kurs for tillitsvalgte | 23 700 | 18 750 |
| Bank- og betalingsgebyr | 3 256 | 2 635 |
| Sum | 258 880 | 272 642 |

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

| | |
|--|-------------------|
| Anskaffet år: | 1990 |
| Kostpris | 28 864 212 |
| 2002 - Lysthus | 54 928 |
| 2006 - Balkonger | 951 702 |
| 2007 - Balkonger | 2 930 032 |
| 2008 - Persiener | 363 918 |
| 2013 - Kjøp av tomt | 175 000 |
| 2013 - Varmekabelanlegg tak | 133 907 |
| 2016 - Nedgravd avfallsanlegg | 11 375 |
| 2017 - Nedgravd avfallsanlegg | 461 823 |
| 2019 - Nedgravd avfallsanlegg (glass/met.) | 25 397 |
| Bokført verdi 31.12 | 33 972 294 |

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

Note 7 - Egenkapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Innskutt andelskapital | 4 600 | 4 600 |
| Opptjent egenkapital pr. 01.01 | 8 263 292 | 7 685 165 |
| +/- Årets resultat | 1 019 052 | 578 127 |
| Sum egenkapital pr 31.12 | 9 286 944 | 8 267 892 |

Innskutt andelskapital består av 46 andeler pålydende kr. 100,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | Eika Boligkreditt AS | Eika Boligkreditt AS |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Lånenummer: | 25107006160 | 25107000472 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2022 | 2012 |
| Rentesats: | 5.45 % | 5.45 % |
| Beregnet innfridd: | 30.05.2052 | 30.07.2037 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 6 500 000 | 20 065 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 5 327 067 | 12 587 413 |
| Avdrag i perioden: | 80 954 | 644 312 |
| Lånesaldo 31.12: | 5 246 113 | 11 943 101 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 4 770 157 | 8 144 996 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 7 | 392 582 | 2 748 074 |
| | 8 | 378 569 | 3 028 552 |
| | 9 | 371 563 | 3 344 067 |
| | 18 | 368 005 | 6 624 090 |
| | 4 | 361 107 | 1 444 428 |

Note 9 - Borettsinnskudd

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Opprinnelig innskudd | 8 745 000 | 8 745 000 |
| Oppskrevet | | |
| Sum borettsinnskudd | 8 745 000 | 8 745 000 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 25 934 215,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 33 972 294,-.

Resultat og balanse med noter for Karistranda II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Karistranda II Borettslag

| | | |
|-------------|----------------------------|------------|
| Styreleder | Tove Astrup (sign.) | 06.03.2025 |
| Styremedlem | Tom Børresen (sign.) | 05.03.2025 |
| Styremedlem | Anne Vera Gutterød (sign.) | 06.03.2025 |



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

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

Til generalforsamlingen i Karistranda II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karistranda II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4M5SCP-XDOT4-N3T3E-WIJIH3-62C8U-1Y6E3



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-07 05:34:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4MSCP-XDOT4-N3T3E-WIJIH3-62C8U-1Y6E3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Valgkomiteens innstilling til årsmøte i Karistranda II borettslag 2025

STYRET:

| Verv | Eksisterende | Periode | Status | Forslag til kandidat | Periode |
|----------------------|----------------------|---------|--------------|----------------------|---------|
| Styreleder | Tove Astrup | 2 år | Ikke på valg | | 2 år |
| Styremedlem-sekretær | Tom Børresen | 2 år | På valg | | 2 år |
| Styremedlem | Anne Vera Gutterød | 2 år | På valg | | 2 år |
| Varamedlem | Tove Kristin Sveberg | 1 år | På valg | | 1 år |
| Varamedlem | Anne Margrethe Nyhus | 1 år | På valg | | 1 år |
| Varamedlem | Eli Eskedal | 1 år | På valg | | 1 år |

VALGKOMITEEN:

| Verv | Eksisterende | Periode | Status | Forslag til kandidat | Periode |
|-------|------------------------|---------|---------|----------------------|---------|
| Leder | Marie Elisabeth Olsson | 1 år | På valg | | 1 år |

Mvh

Marie Elisabeth Olsson

Leder valgkomiteen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Karistranda II Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 17:00 - Karistua.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall til stede: 22
Antall stemmeberettigede til stede: 21
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 21

Fra Labo: Ingrid Øgar

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Tom Børresen

1.3 Valg av møterefereent

Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Ingrid Øgar

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Tove Astrup

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

Styremedlem Tom Børresen og Anne Vera Gutterød er på valg. Styremedlemmer velges for to år.

Vedtak:

Tom Børresen og Anne Vera Gutterød ble valgt til styremedlemmer for to år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Anne Margrethe Nyhus, Eli Eskedal og Tove Kristin Sveberg er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

Vedtak:

Anne Margrethe Nyhus, Eli Eskedal og Tove Kristin Sveberg ble valgt til varamedlemmer for et år.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Tove Astrup stiller på LABO sin generalforsamling 5. juni.

4.4 Valg av valgkomité

Valgkomité har bestått av: Elisabeth Ohlson.

Vedtak:

Ingen valgt til å være i valgkomité for kommende periode.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. 85 000,- i honorar.

Møtet ble hevet kl. 17.50.

Protokoll for Karistranda II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|----------------------|------------|
| Møteleder | Tom Børresen (sign.) | 30.04.2025 |
| Sekretær | Ingrid Øgar (sign.) | 30.04.2025 |
| Protokollvitne | Tove Astrup (sign.) | 30.04.2025 |

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Karistranda II Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Karistranda II Borettslag:

tirsdag 05.05.2026 17:00 i borettslaget

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 leder 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

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

Forslag til vedtak: Til møteleder ble valgt:

1.3 Valg av møterefereent

Forslag til vedtak: Til møterefereent ble valgt:

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

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen ble valgt:

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Tove Astrup er på valg. Styreleder velges for to år.

Forslag til vedtak: Til styreleder ble valgt:

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Eli Eskedal, Anne Margrethe Nyhus og Tove Kristin Sveberg er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

Forslag til vedtak: Til varamedlem ble valgt:

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Forslag til vedtak: Delegert til LABO's generalforsamling ble valgt:

4.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Valgt til valgkomité:

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret godtgjøres med kr.

Informasjon fra styret for året 2025 Karistranda II Borettslag

Generelle opplysninger om Karistranda II Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 46 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958260385.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Tove Astrup
Styremedlem, Anne Vera Gutterød
Styremedlem, Tom Børresen
Varamedlem, Tove Kristin Sveberg
Varamedlem, Anne Margrethe Nyhus
Varamedlem, Eli Eskedal

Valgkomité

Valgkomité har bestått av: Ingen

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: karistrandall@mittlabo.no eller telefon: 98631697

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Asfaltering av parkeringsplassene
- b) Vannlekkasjer - forsikringssaker
- c) Oppgradert til jordfeil brytere- En sikkerhetsanordning i elektriske installasjoner
- d) Innkjøp av gressklipper sammen med Karistranda I - ansatt G. Astrup Marketing til klipping
- e) Bonet gulvene i oppgangen
- f) Byttet vaskefirma til Prosjekt Vask AS for vask i oppgangen
- g) Installert utelys over bodene til lys sensorer/bevegelses sensorer - klagesak Bravida

- f) Organisere av bodene
- g) HMS oppfølging - ansvarlig Tove Astrup

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

- a) Bytte til Led lys ved boder/kjellerrom. Utføres av Bravida
- b) Sjekke om det lar seg gjøre å skaffe deler til vinduene på inn glasset veranda - de begynner å bli gamle/materialtretthet. Bjørn Komma er på saken.
- c) Vann sjekk og El sjekk - sakkyndig kontroll - i løpet av 2026. 4 års intervall

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 2 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 overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 / 16.01. 2026

Styret i Karistranda II 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 | 1 248 865 | 955 079 | 1 248 865 | 1 476 281 |
| B: Endring disponible midler | | | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 1 000 524 | 1 019 052 | 836 000 | 904 000 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -773 108 | -725 266 | -777 000 | -839 000 |
| B. Årets endring disponible midler | 227 416 | 293 786 | 59 000 | 65 000 |
| C. Disponible midler | 1 476 281 | 1 248 865 | 1 307 865 | 1 541 281 |

Resultatregnskap 2025 for Karistranda II Borettslag

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 3 590 664 | 3 554 856 | 3 590 000 | 3 626 000 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 650 938 | 645 988 | 615 000 | 617 000 |
| Sum inntekter | | 4 241 602 | 4 200 844 | 4 205 000 | 4 243 000 |
| Kostnader | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | 11 985 | 9 165 | 10 000 | 12 000 |
| Styrehonorar | | 85 000 | 65 000 | 68 000 | 88 000 |
| Revisjonshonorar | | 8 682 | 7 056 | 7 000 | 9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 151 800 | 144 984 | 153 000 | 158 000 |
| Kontingent LABO / NBBL | | 18 396 | 18 396 | 18 000 | 18 000 |
| Vedlikehold | 3 | 389 725 | 300 754 | 352 000 | 453 000 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 233 128 | 222 088 | 229 000 | 239 000 |
| Forsikring | | 181 170 | 139 149 | 181 000 | 198 000 |
| Kommunale avgifter | 4 | 590 312 | 635 329 | 731 000 | 657 000 |
| Eiendomsskatt | | 0 | 19 542 | 0 | 0 |
| Energi og strøm | | 453 496 | 437 621 | 460 000 | 430 000 |
| Andre driftskostnader | 5 | 258 134 | 258 880 | 271 000 | 279 000 |
| Sum kostnader | | 2 381 827 | 2 257 963 | 2 480 000 | 2 541 000 |
| Driftsresultat | | 1 859 775 | 1 942 881 | 1 725 000 | 1 702 000 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 36 178 | 34 377 | 12 000 | 6 000 |
| Rentekostnader | | 895 428 | 958 206 | 901 000 | 804 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -859 251 | -923 829 | -889 000 | -798 000 |
| Årsresultat | | 1 000 524 | 1 019 052 | 836 000 | 904 000 |

Balanse pr 31.12.25 for Karistranda II Borettslag

| | Note | Regnskap pr. 31.12.25 | Regnskap pr. 31.12.24 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 6 | 175 000 | 175 000 |
| Bygninger | 6 | 28 864 212 | 28 864 212 |
| Påkostninger | 6 | 4 933 081 | 4 933 081 |
| Sum anleggsmidler | | 33 972 294 | 33 972 294 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 10 996 | 29 825 |
| Til gode forsikringsoppgjør | | 4 194 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 197 835 | 181 170 |
| Andre fordringer | | 19 854 | 32 743 |
| Sum fordringer | | 232 879 | 243 738 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 912 548 | 655 811 |
| Innestående på høyrentekonto med betingelser (31D) | | 683 150 | 653 963 |
| Sum bankinnskudd og kontanter | | 1 595 698 | 1 309 774 |
| Sum omløpsmidler | | 1 828 576 | 1 553 511 |
| SUM EIENDELER | | 35 800 870 | 35 525 805 |

Balanse pr 31.12.25 for Karistranda II Borettslag

| | Note | Regnskap pr. 31.12.25 | Regnskap pr. 31.12.24 |
|---------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | 7 | 4 600 | 4 600 |
| Opptjent egenkapital | 7 | 9 282 344 | 9 282 344 |
| Årets resultat | 7 | 1 000 524 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | 10 287 468 | 9 286 944 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 8 | 16 416 107 | 17 189 215 |
| Borettsinnskudd | 9 | 8 745 000 | 8 745 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 25 161 107 | 25 934 215 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 14 796 | 1 |
| Leverandørgjeld | | 260 116 | 237 988 |
| Påløpte renter | | 4 453 | 5 119 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 72 931 | 61 538 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 352 295 | 304 646 |
| Sum gjeld | | 25 513 402 | 26 238 861 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 35 800 870 | 35 525 805 |
| Pantestillelser | 10 | 25 161 107 | 25 934 215 |

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 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter | 11 760 | 0 | 0 | 0 |
| Strøm leiligheter | 407 890 | 431 260 | 400 000 | 380 000 |
| Bredbånd og tv-dekoder | 231 288 | 214 728 | 215 000 | 237 000 |
| Sum | 650 938 | 645 988 | 615 000 | 617 000 |

Note 2 - Personalkostnader

| | Regnskap 31.12.25 | Regnskap 31.12.24 |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Arbeidsgiveravgift | 11 985 | 9 165 |
| Sum | 11 985 | 9 165 |

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

| | Regnskap 31.12.25 | Regnskap 31.12.24 |
|---|----------------------|----------------------|
| Vedlikehold og sevice heis | 75 925 | 60 591 |
| Vedlikehold VVS | 0 | 31 250 |
| Vedlikehold elektro | 23 382 | 18 326 |
| Vedlikehold uteanlegg | 42 494 | 0 |
| Vedlikehold malerarbeid | 750 | 0 |
| Vedlikehold garasjer/parkering | 221 469 | 0 |
| Vedlikehold glass/vinduer | 0 | 7 064 |
| Vedlikehold dører | 10 279 | 140 804 |
| Vedlikehold veranda/terrasse/balkong | 1 332 | 0 |
| Vedlikehold brann/alarm/nødløst/sprinkleranlegg | 4 531 | 25 607 |
| Vedlikehold ventilasjon | 0 | 7 374 |
| Vedlikehold porttelefoner | 2 284 | 2 897 |
| Tilstand og vedlikeholdsrapport | 7 278 | 6 842 |
| Sum | 389 725 | 300 754 |

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 |
|--|----------------------|----------------------|
| Renhold, evnt. matter | 58 174 | 53 291 |
| Innkjøp av inventar og utstyr | 24 681 | 3 485 |
| Driftsmateriell | 1 385 | 542 |
| Nummer-/navn-/infoskilt, postkasser | 550 | 7 052 |
| Lisensavgift | 0 | 1 990 |
| Opprydding / bortkjøring av søppel | 0 | 4 186 |
| Snørydding/sandstrøing | 38 179 | 62 419 |
| Kildesortering | 0 | 5 010 |
| Hage/plenklipping | 70 209 | 63 199 |
| Juridisk rådgivning | 14 625 | 1 875 |
| Vakthold/alarm | 11 784 | 10 713 |
| Kontorrekvisita | 522 | 1 368 |
| Telekommunikasjon | 0 | 1 635 |
| SMS | 0 | 1 978 |
| Linjeforbind. alarm (heis, strøm, brann) | 1 798 | 0 |
| Gaver, fradragsberettiget | 2 712 | 2 400 |
| Premie sikringsordning | 3 429 | 3 403 |
| Kostnader vedr. styrearbeid | 5 723 | 3 868 |
| Generalforsamling | 1 861 | 1 883 |
| Servering/tilstelning beboere | 1 095 | 1 628 |
| Kurs for tillitsvalgte | 13 500 | 23 700 |
| Bank- og betalingsgebyr | 3 506 | 3 256 |
| Andre gebyrer og driftskostnader | 4 401 | 0 |
| Sum | 258 134 | 258 880 |

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

| | |
|--|-------------------|
| Anskaffet år: | 1990 |
| Kostpris | 28 864 212 |
| 2002 - Lysthus | 54 928 |
| 2006 - Balkonger | 951 702 |
| 2007 - Balkonger | 2 930 032 |
| 2008 - Persiener | 363 918 |
| 2013 - Kjøp av tomt | 175 000 |
| 2013 - Varmekabelanlegg tak | 133 907 |
| 2016 - Nedgravd avfallsanlegg | 11 375 |
| 2017 - Nedgravd avfallsanlegg | 461 823 |
| 2019 - Nedgravd avfallsanlegg (glass/met.) | 25 397 |
| Bokført verdi 31.12 | 33 972 294 |

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 | 4 600 | 4 600 |
| Opptjent egenkapital pr. 01.01 | 9 282 344 | 8 263 292 |
| +/- Årets resultat | 1 000 524 | 1 019 052 |
| Sum egenkapital pr 31.12 | 10 287 468 | 9 286 944 |

Innskutt andelskapital består av 46 andeler pålydende kr. 100,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | Eika Boligkreditt AS | Eika Boligkreditt AS |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Lånenummer: | 25107006160 | 25107000472 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2022 | 2012 |
| Rentesats: | 4.95 % | 4.95 % |
| Beregnet innfridd: | 30.05.2052 | 30.07.2037 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 6 500 000 | 20 065 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 5 246 113 | 11 943 101 |
| Avdrag i perioden: | 87 252 | 685 856 |
| Lånesaldo 31.12: | 5 158 861 | 11 257 245 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 4 621 415 | 7 173 250 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 7 | 374 925 | 2 624 475 |
| | 8 | 361 542 | 2 892 336 |
| | 9 | 354 851 | 3 193 659 |
| | 18 | 351 454 | 6 326 172 |
| | 4 | 344 865 | 1 379 460 |

Note 9 - Borettsinnskudd

| | Regnskap 31.12.25 | Regnskap 31.12.24 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Opprinnelig innskudd | 8 745 000 | 8 745 000 |
| Oppskrevet | | |
| Sum borettsinnskudd | 8 745 000 | 8 745 000 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 25 161 107,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 33 972 294,-.

Resultat og balanse med noter for Karistranda II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Karistranda II Borettslag

| | | |
|-------------|----------------------------|------------|
| Styreleder | Tove Astrup (sign.) | 06.03.2026 |
| Styremedlem | Tom Børresen (sign.) | 06.03.2026 |
| Styremedlem | Anne Vera Gutterød (sign.) | 05.03.2026 |

Til generalforsamlingen i Karistranda II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karistranda II 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, 06. Mars 2026
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signering)

Cedra Norge Rago AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 835 496 252

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 **PAeS** 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

-  **This document package contains:**
- The original document
 - Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Valgkomiteens innstilling til årsmøte i Karistranda II borettslag 2026**STYRET:**

| Verv | Eksisterende | Periode | Status | Forslag til kandidat | Periode |
|----------------------|----------------------|----------------|---|-----------------------------|----------------|
| Styreleder | Tove Astrup | 2 år | På valg | Tove Astrup | 2 år |
| Styremedlem-sekretær | Tom Børresen | 2 år | Ikke på valg | | 2 år |
| Styremedlem | Anne Vera Gutterød | 2 år | Ikke på valg | | 2 år |
| Varamedlem | Tove Kristin Sveberg | 1 år | På valg - ønsker å stille | Tove Kristin Sveberg | 1 år |
| Varamedlem | Anne Margrethe Nyhus | 1 år | På valg - ønsker å stille | Anne Margrethe Nyhus | 1 år |
| Varamedlem | Eli Eskedal | 1 år | Forespurt - ønsker ikke å stille til valg | Jakob Kaupang | 1 år |

VALGKOMITEEN:

| Verv | Eksisterende | Periode | Status | Forslag til kandidat | Periode |
|-------------|---------------------|----------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Leder | Ingen | 1 år | På valg | Benkeforslag | 1 år |

Tove Astrup
Styreleder



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





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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 bruktbolig. 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: Tallak Nielsens gate 7H
3263 LARVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Berg**Telefon:** 975 92 250
E-post: aleksander.berg@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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