

aktiv.



Stubbveien 2, 3261 LARVIK

**Skreppestad - Pent oppusset  
3 roms leilighet i 2. etasje med  
solrik balkong med fin utsikt-  
Nyere flislagt bad**



Eiendomsmegler

## Ruth Iren Jacobsen

**Mobil** 992 57 756

**E-post** ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 456 369,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 347 719,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 765,-  
**Selger:** Anne Merete Aasheim

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1958  
**BRA-i/BRA Total** 65/78 kvm  
**Tomtstr.:** 854 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1014, bnr. 31  
**Andelsnr.:** 21  
**Oppdragsnr.:** 1303250024

# Skreppestad - Pent oppusset 3 roms leilighet i 2. etasje

Leiligheten ligger på Skreppestad rett ved Lågen med flotte solforhold. Kort vei til bl.a. dagligvareforretning og flotte turområder. Gang- og sykkelsti til Larvik.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Gang, 2 soverom, bad/wc, kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til balkong med markise. Gode solforhold og fin utsikt mot Lågen. Leiligheten har godt med lagringsplass i boder i kjeller samt på loft. Felles vaskerom med opplegg til egen vaskemaskin.

Leiligheten har en god standard og er pusset opp over tid. På gulvene er det parkett og laminat. På veggene er det malt tapet og panel. Badet er totalrenovert i regi av borettslaget i 2019. Badet er flislagt og inneh. servant, dusj og vegghengt wc. Pen hvit kjøkkeninnredning med godt med skap og benkplass.



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	14
Om eiendommen .....	20
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	51
Energiattest .....	56
Nabolagsprofil .....	99
Forbrukerinformasjon .....	106
Budskjema .....	107



Stue

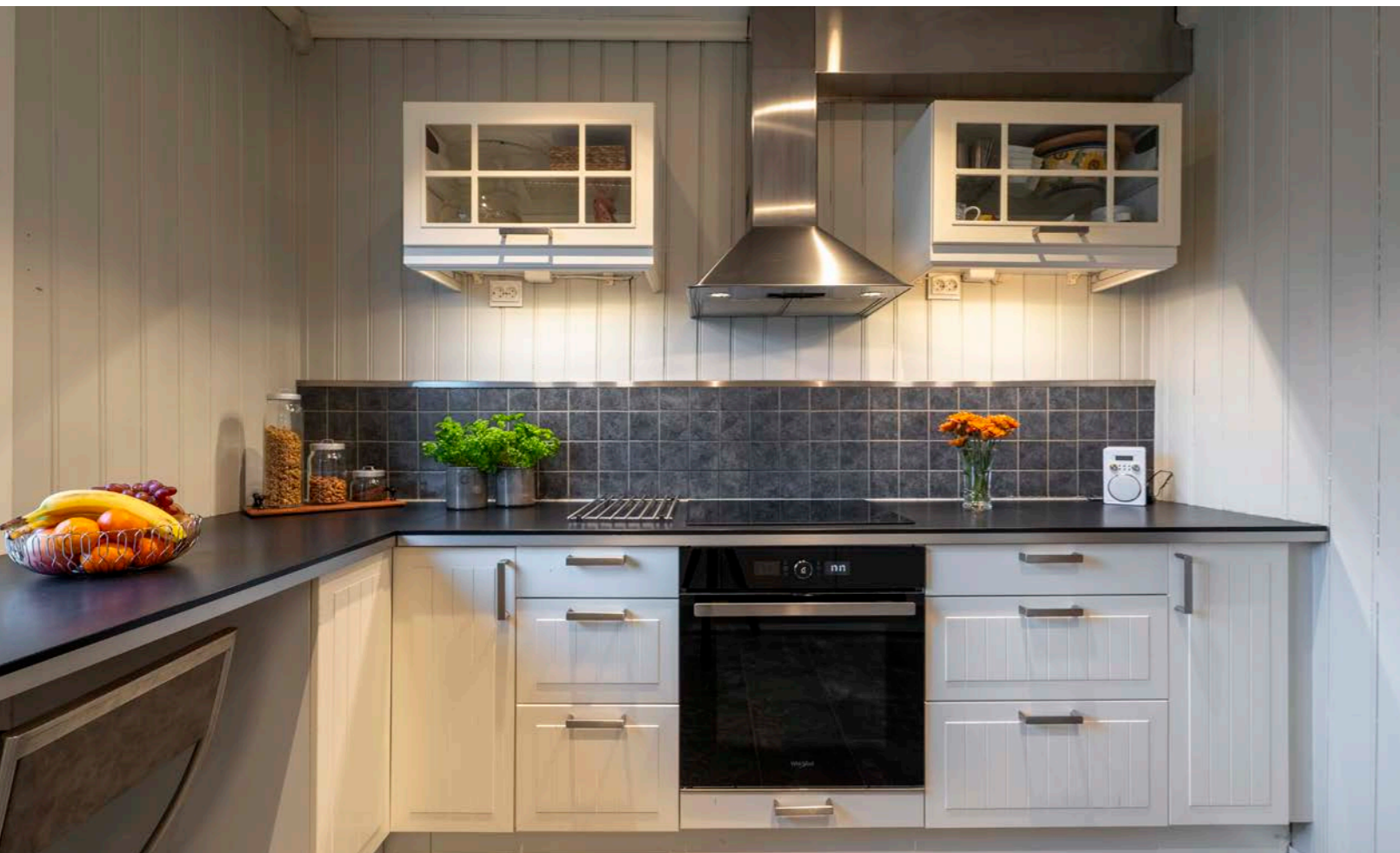


Pent hvitt kjøkken med godt med benk plass





Flott flislagt bad som er pusset opp i regi av borettslaget. Badet inneholder vegghengt wc, dusj og servant i innredning



Hovedsoverom

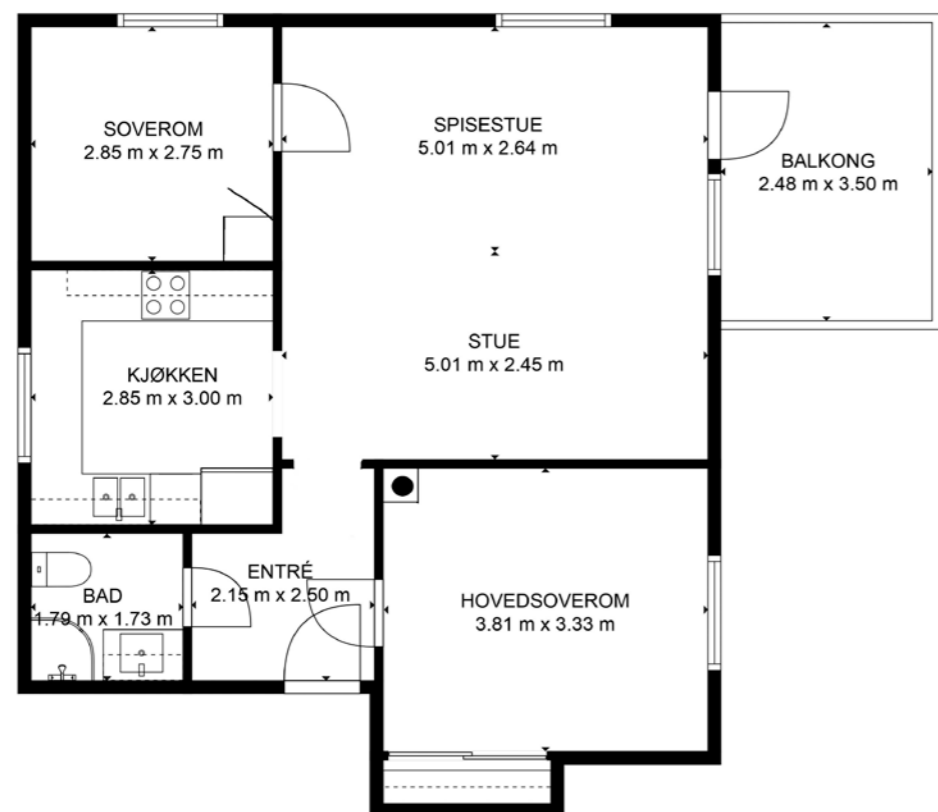


Soverom 2



# Plantegning

2. etasje



**BRA: 66 m<sup>2</sup>**  
1. ETASJE: 66 m<sup>2</sup>  
S-ROM: BALKONG: 9 m<sup>2</sup>


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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







**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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 78 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Kjellerbod og nettingbod på loft.2. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Entrè: 4,4 m<sup>2</sup>

Stue: 24,8 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 8,7 m<sup>2</sup>.

Soverom1: 13,7 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 7,5 m<sup>2</sup>

Baderom: 3 m<sup>2</sup>

Kjellerbod: 12,9 m<sup>2</sup> (BRA-e), med tilkomst fra felles bodareal i kjelleren. Boden ligger på endeveggen mot øst.

Åpent areal, terrasse/balkong/altan (TBA): 8.3 m<sup>2</sup>, med tilkomst fra stuen.

Leiligheten disponerer en låsbar nettingbod på loftet med lav takhøyde, gulvarealet er 10 m<sup>2</sup> (GUA)

I tillegg har leiligheten tilgang til følgende:

- Felles vaskerom i kjelleren,

- Tre fellesboder i kjelleren, en av bodene har også tilkomst fra utvendig trapp.

- Åpent fellesareal på loft (tørkeloft)

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

854 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede fellesarealer med plener og annen beplantning. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger på Skreppestad rett ved Lågen med flotte solforhold. Kort vei til bl.a. dagligvareforretning og flotte turområder. Gang- og sykkelsti til Larvik.

### Adkomst

Direkte fra Stubbveien.

### Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighetsbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bisjord Fus barnehage (0-5 år)

80 barn 0.8 km

Guriskogen barnehage (0-5 år)

73 barn 2.9 km

Bergeskogen barnehage (0-5 år)

76 barn 2.5 km

Skoler

Østre Halsen skole (1-7 kl.)

376 elever, 20 klasser 1.4 km

Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)

231 elever, 18 klasser 1 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 1.8 km

Offentlig transport

Buss

Skreppestad

Linje 01, 04 0.2 km

Tog

Larvik stasjon 6

Linje RE11, RX11 3.2 km

### Bygningssakkyndig

Vang Takst

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygget har kjeller med støpt plate og grunnmur av betong. Bygningen er bygget med vegger av tradisjonell bindingsverkskonstruksjon og er utvendig kledd med stående trepanel. Bygget har saltak med rupanel som undertak, og taket er teknet med betongtakstein.

### Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, 2 soverom, bad/wc, kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til balkong.

Leiligheten har godt med lagringsplass i boder i kjeller samt på loft.

Felles vaskerom med opplegg til egen vaskemaskin.

### Standard

Leiligheten har en god standard og er pusset opp over tid. På gulvene er det parkett og laminat. På veggene er det malt tapet og panel. Badet er totalrenovert i regi av borettslaget i 2019. Badet er flislagt og inneh. servant, dusj og veggengt wc. Pen hvit kjøkkeninnredning med godt med skap og benkplass. Integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

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

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Dører

Innvendig - Overflater

Innvendig - Radon

Våtrom - Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig - Pipe og ildsted

Innvendig - Innvendige dører

Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv

Forhold som har fått TG3:  
Ingen

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Parkering på borettslagets tomt. Garasjeplass kan leies etter ventelister.

#### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

SP0000562038

## Energi

#### **Oppvarming**

Leiligheten har oppvarming via panelovner, elektriske varmekabler på baderommet og mulighet for tilkobling av ved ovn til pipen i bygningen.

Det er sentral varmtvannsberedning med varmtvannstanker i felles vaskerom i kjelleren.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 890 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 594 184

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 376 734

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud 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**

Bredbånd/internett, snøbrøyting, plenklipping, forretningsførsel, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring på bygningen, eiendomsskatt, strøm i fellesarealer, kabel-tv og annen drift. I tillegg til felleskostnadene betaler leiligheten et valgfritt beløp åkonto for varmtvann. Tidligere eier har betalt kr. 500,- pr. mnd. Dette avregnes mot faktisk forbruk en gang pr. år.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6765

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 456 369

#### **Andel fellesgjeld år**

2025

#### **Fellesgjeld pr. dato**

24.02.2025

#### **Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:  
Låne nummer: 25107701330, Skagerrak Sparebank Annuitetslån, 2 terminer per år. Rentesats per 24.02.2025: 5.45% pa. Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 24.02.2025: 1 029 422

Andel av saldo: 26 562

Første termin/første avdrag: 27.12.2008 ( siste termin 27.12.2033 )

Låne nummer: 25107004842, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.02.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 323

Saldo per 24.02.2025: 16 657 165

Andel av saldo: 429 807

Første termin: 30.01.2021 Første avdrag: 30.01.2022 ( siste termin 30.12.2051 )

#### **Andel fellesformue**

Kr 27 094

#### **Andel fellesformue dato**

24.02.2025

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Skreppestad Borettslag

#### **Organisasjonsnummer**

953360977

#### **Andelsnummer**

21

#### **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. Forsikringselskapet 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.

#### **Styregodkjennelse**

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

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Skriftlig søknad med begrunnelse for dyreholdet må sendes styret. Dersom tillatelse til dyrehold gis, må borettsshaveren forplikte seg til å overholde lagets regler for dyrehold.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Larvik Boligbyggelag;

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1014, bruksnummer 31 i Larvik kommune. Andelsnr. 21 i Skreppestad Borettslag med orgnr. 953360977

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3909/1014/31:

09.05.1957 - Dokumentnr: 1207 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:1014 Bnr:26

01.01.2018 - Dokumentnr: 24768 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:1014 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 424096 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:1014 Bnr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 798386 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:1014 Bnr:31

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest dater 25.03.1960.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.03.1960.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201810

Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 06.10.2021

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 853 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 2 m

Arealbruk Veg, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

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

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning 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. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 890 000 (Prisantydning)

456 369 (Andel av fellesgjeld)

2 346 369 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 347 719 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 355 619 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 358 419 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

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

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- markedspakke kr 15 500,- søk i eiendomsregister kr 350,- og visninger kr 2 300,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 043,-. Utleggene omfatter eierkiftegebyr kr 6 570,- urådighet kr 545,- kommunale opplysninger kr 2 203,- oppgjørshonorar kr 4 875,- opplysninger fra 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.

#### **Oppdragsansvarlig**

Ruth Iren Jacobsen  
Eiendomsmegler

[ruth.iren.jacobsen@aktiv.no](mailto:ruth.iren.jacobsen@aktiv.no)  
Tlf: 992 57 756

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C  
3256 Larvik  
Tlf: 331 38 500

#### **Salgsoppgavedato**

06.03.2025

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stubbveien 2, 3261 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 1014, bnr. 31

 Andelsnummer 21



## Norsk takst

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



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

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

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

## VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgssrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 21510-1068

Referansenummer: RI9303

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no


971 82 223



Oppdragsnr.: 21510-1068

Befaringsdato: 24.02.2025

Side: 2 av 21

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Stubbveien 2 er bygget i 1958 og har 2 etasjer. Bygget har kjeller med støpt plate og grunnmur av betong. Bygningen er bygget med vegger av tradisjonell bindingsverkskonstruksjon og er utvendig kledd med stående trepanel. Bygget har saltak med rupanel som undertak, og taket er tekket med betongtakstein.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har porttelefon.

Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom og badrom.

Boligen har en terrasse med tilkomst fra stuen.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleren og en netting-bod på tørkeloftet med lav takhøyde.

I bygningen er det tre felles boder i kjelleren.

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat  
Vegg: tapet, malte plater og malt panel  
Tak: himlingsplater, mdf panel, trepanel

Leiligheten har oppvarming via panelovner, elektriske varmekabler på badetrommet og mulighet for tilkobling av vedovn til pipen i bygningen.

Det er sentral varmtvannsberedning med varmtvannstanker i felles vaskerom i kjelleren.

Stubbveien 2 har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG [Gå til side](#)

Leiligheten har en malt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehullskikkert.

Boligen har malte tre-vinduer med 3-lags glass, aluminiums utside, toppsving og luftespalte. Innvendig er det montert persiener og på soverommet er det en rullegardin. Badetrommet har aluminiumsvindu med toppsving.

I stuen i boligen er det en malt balkongdør i tre med stort glassfelt med to-lagsglass.

Til leiligheten er det en terrasse bygget i tre, terrassen har tilkomst fra stuen og er overbygget med ca. en meter og har en manuell terrassemarkise montert på takutstikket og en uttrekkbar

skjermvegg på venstre side. Terrassen er ca. 8,3 kvm.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:  
Gulv: parkett, laminat  
Vegg: tapet, malte plater og malt panel  
Tak: himlingsplater, mdf panel, trepanel

Leiligheten har trebjelkelag som skille mot leiligheten i 1. etasje.

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger av eier om radonsikringen mot grunnene eller om radon målinger er utført.

Til boligen er det en mursteinspipe og brannmur som er pusset og malt, sotluken er plassert i kjelleren feierluke på loftet.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører med tre speiler.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Badetrommet har tilkomst fra entreen.  
I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil, vegghengt toalett, hengslede dusjvegger, rør i rør skap, opplegg for vaskemaskin, og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luftespalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser  
Vegg: fliser  
Tak: malt mdf panel

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, flislagt vegg fra benkeplate til overskap, stål oppvaskkum med avrenning, kjøll og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, og ventilator.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat  
Vegg: malt trepanel  
Tak: himlingsplater

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Leiligheten har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast og støpejern (MA). Hovedstoppekranen til bygningen er i kjelleren og finnes i leilighetens bod og i felles vaskerom.

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom spalter i vinduene, lufteventiler i veggen i stuen og soverommene. Badetrommet har avtrekksvifte og kjøkkenet har ventilator med avtrekk over tak.

Det er sentralanlegg for varmt vann i bygningen med to

## Beskrivelse av eiendommen

varmtvannstanker plassert i felles vaskekjeller.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 50 amper hovedsikring og 8 automatsikringer er montert i felles trappegang.

Oppvarming:  
Leiligheten har oppvarming via elektriske ovner, og elektriske varmekabler på badetrommet.

I leiligheten er det tre røykvarslere, de er plassert i entreen, i stuen og på soverommet, brannslukningsapparatet er på soverommet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er på tegningen inngang til kjøkkenet fra entreen.

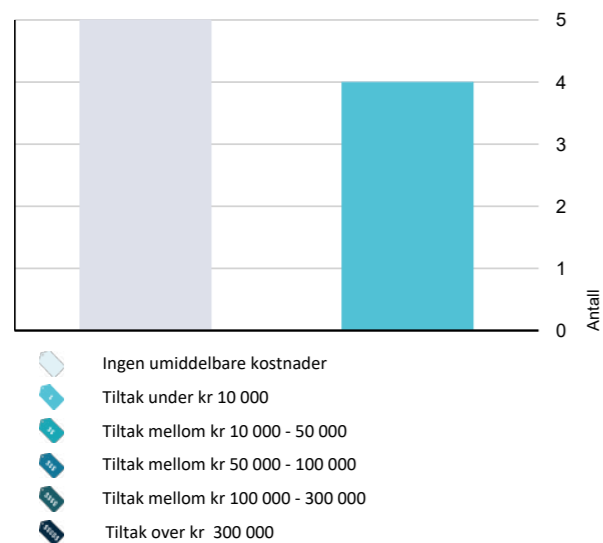
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår  
1958

#### Kommentar

Med referanse til tegninger og ferdigattest

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering/oppgraderinger i sitt eie:

#### Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Beskrivelse
2024	Modernisering	Alle tak og vegger, med unntak av soverom fra stuen, er overflateoppusset
2024	Labo	Labo har justert terrassen slik at vannet renner riktig vei i takrennen.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Boligen har malte tre-vinduer med 3-lags glass, aluminiums utside, toppsving og luftespalte. Innvendig er det montert persienner og på soverommet er det en rullegardin.

Baderommet har aluminiumsvindu med toppsving.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TG 2 Dører

Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehullskikkert. Døren har bruksslitasje på terskel, karm og dørbblad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi inngangsdøren har bruksslitasje på terskel, karm og dørbblad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren er velfungerende med dette avviket, men for å forbedre tilstandsgraden må døren justeres.



Inngangsdør

#### TG 1 Terrassedør

Boligen har en malt balkongdør i tre med stort glassfelt med to-lags glass.

#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en terrasse bygget i tre, terrassen har tilkomst fra stuen og er overbygget med ca. en meter og har en manuell terrassearmkise montert på takutstikket og en uttrekkbar skjermvegg på venstre side.

Terrassen er 8,3 kvm og har membran av folie med takrenne i front. Gulvet på balkongen er av impregnerte terrassebord. Rekkverket er av stående og liggende trepanel med flat håndløper. Rekkverkshøyden er 0,93m

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsgrad 2 er gitt på rekkverk fordi det ikke tilfredsstiller dagens regelverk på 1 meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrasse

### INNENDIG

## Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:  
Gulv: parkett, laminat  
Vegg: tapet, malte plater og malt panel  
Tak: himlingsplater, mdf panel, trepanel

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

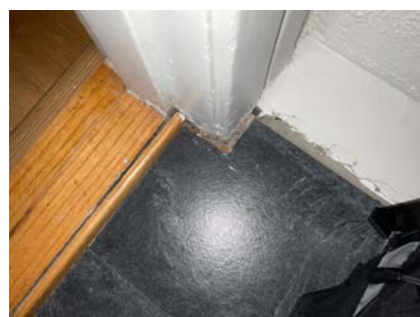
Tilstandsgrad to er gitt fordi avslutninger mellom laminatgulv og gulvlister / terskel i entreen ikke har en fagmessig utførelse og en liten svelling i laminatgulvet foran baderomsdøren.  
Ufagmessig utførelse mellom parketten i stuen og pipen.

#### Konsekvens/tiltak

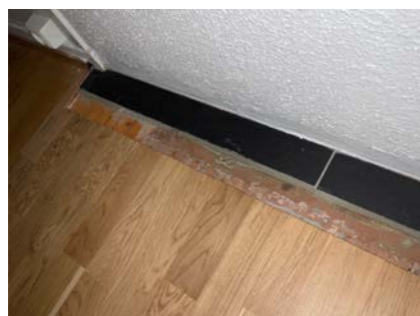
- Andre tiltak:

Overflaten er velfungerende med dette avviket, men utskifting og modernisering vil forbedre tilstandsgraden.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Entreen



I stuen, mot pipen

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har trebjelkelag som skille mot leiligheten i 1. etasje. Bygget etter byggeårets krav.  
Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er 20 mm høydeforskjell fra entreen til hjørnet ved terrassedøren og det er 10 mm nivåforskjell mellom stuen og kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger av eier om radonsikringen mot grunnene eller om radon målinger er utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke finnes dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Kostnadsestimatet beskriver bare kostnaden tilknyttet radonmålingen. Eiendommen ligger i et område med radon-aksomhetsgrad, moderat til lav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Pipe og ildsted

Til boligen er det en mursteinspipe og brannmur som er pusset og malt, sotluken er plassert i kjelleren feierluke på loftet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi pipen er fra byggeår og det er behov for overvåking og mulig veiledning fra branntilsynet ved montering av ildsted.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Sotluke i vaskekjeller

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører med tre speiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgrad to er gitt fordi dørene og karmene har bruksslitasje og soveromsdøren har ikke terskel, gulvet går helt inn, i tillegg gliper soveromsdøren fra stuen i bunnen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Dørene er velfungerende med dette avviket, men ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å pusse opp /vedlikeholde dørene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil, vegghengt toalett, hengslede dusjvegger, rør i rør skap, opplegg for vaskemaskin, og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luftespalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser  
Vegg: fliser  
Tak: malt mdf panel

**Årstall: 2019 Kilde: Eier**



Baderom

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malt mdf panel.

**Årstall: 2019 Kilde: Eier**

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 15 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horizontal avstand 130 cm)

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

**Årstall: 2019 Kilde: Eier**

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi membranoppkanten ikke er dokumentert

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stål-sluk med synlig mansjett under klemring, tettesjikt /membran fra Schönox.

**Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger**

## Tilstandsrapport



Sluk

ETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil, vegghegt toalett, hengslede dusjvegger, rør i rør skap, opplegg for vaskemaskin, og elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsgrad to er gitt fordi toalettskålen har en riss/sprekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsgraden kan forbedres ved å bytte toalettskålen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Servant i innredning

ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Det er en PAX, elektrisk styrt vifte, i veggen over toalettet og luften spalte under døren.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påvise fukt inne i konstruksjonen. Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

Årstall: 2019 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Fuktmåling i baderomsvegg fra kjøkkenskap

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, flislagt vegg fra benkeplate til overskap, stål oppvaskkum med avrenning, kjøll og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat  
Vegg: malt trepanel  
Tak: himlingsplater

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi sokkelen i hjørnet er løs og en ikke kantet sokkel har synlig sponkjerne.

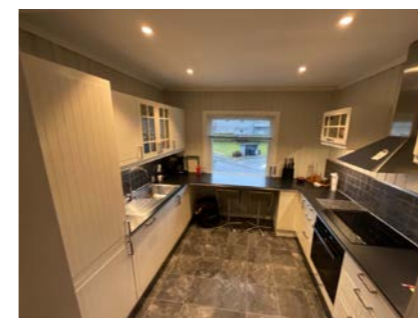
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette avviket har ikke betydning for kjøkkenets funksjon, men for å forbedre tilstandsgraden må skadene på kjøkkent utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilstandsrapport



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut over tak

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Leiligheten har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør). Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i baderommet. Hovedstoppekran til varmt og kaldt vann til leiligheten er i rør i rørskapet. Hovedstoppekranen til bygningen er i kjelleren og finnes i leilighetens bod og i felles vaskerom.

Årstall: 2019 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Stoppkran i bod



Stoppekran vaskekjeller



Rør i rør skap

### TO 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast og støpejern (MA). Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskap og i servantskap på baderom.



Avløpsrør

### TO 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom spalter i vinduene, lufterventiler i veggen i stuen og soverommene. Baderommet har avtrekksvifte og kjøkkenet har ventilator med avtrekk over tak.

### TO 1 Varmtvannstank

## Tilstandsrapport

Det er sentralanlegg for varmt vann i bygningen med to varmtvannstanker plassert i felles vaskekjeller.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



To varmtvannstanker til bygningen

### ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med 50 amper hovedsikring og 8 automatsikringer er montert i felles trappegang.

Oppvarming:  
Leiligheten har oppvarming via elektriske ovner, og elektriske varmekabler på baderommet.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1968 Ingen opplysninger om rehabilitering av det elektriske.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Eier har ikke gjort arbeid på det elektriske anlegget i sitt eie.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringsskap i felles trappega

### ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

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

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

I leiligheten er det tre røykvarslere, de er plassert i entreen, i stuen og på soverommet, brannslukningsapparatet er på soverommet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

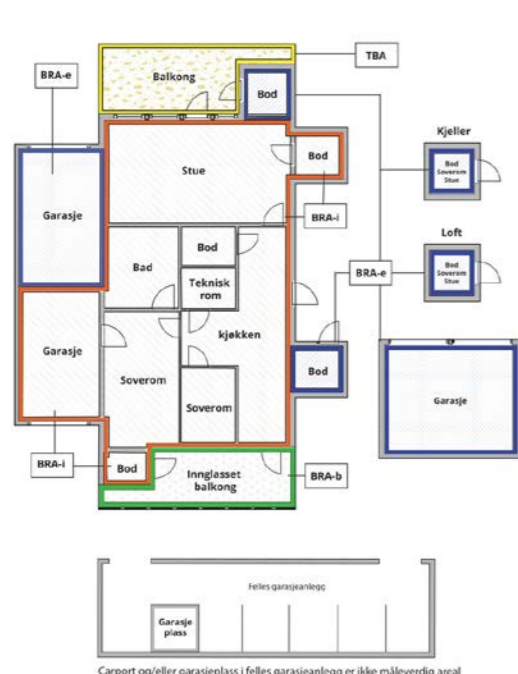
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	13		78	8
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>13</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad	Kjellerbod, Nettingbod loft	

### Kommentar

Leiligheten ligger i 2. etg. har porttelefon, og tilkomst via felles trappegang.

Boligen har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Entré: 4,4 m<sup>2</sup>  
Stue: 24,8 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 8,7 m<sup>2</sup>  
Soverom1: 13,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 7,5 m<sup>2</sup>  
Baderom: 3 m<sup>2</sup>

Kjellerbod: 12,9 m<sup>2</sup> (BRA-e), med tilkomst fra felles bodareal i kjelleren. Bodene ligger på endeveggen mot øst.

Åpent areal, terrasse/balkong/altan (TBA): 8.3 m<sup>2</sup>, med tilkomst fra stuen.

Leiligheten disponerer en låsbar nettingbod på loftet med lav takhøyde, gulvarealet er 10 m<sup>2</sup> (GUA)

I tillegg har leiligheten tilgang til følgende:

- Felles vaskerom i kjelleren,
- Tre fellesboder i kjelleren, en av bodene har også tilkomst fra utvendig trapp.
- Åpent fellesareal på loft (tørkeloft)

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

### Byggetegninger



Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er på tegningen inngang til kjøkkenet fra entreen.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke sett umiddelbare tegn som tilsier at byggetidens krav ikke er ivaretatt, men ny eier må være kjent med at oppdatering til dagens krav til branncelleinndeling ikke er utført.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	0

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 65 kvm. bruksareal (BRA) hvor alle kvm. er P-rom.  
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 13 kvm med tilkomst fra fellesareal.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Anne Merete Aasheim	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1014	31		0	854.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Stubbveien 2

#### Hjemmelshaver

Skreppestad Borettslag



### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKREPPSTAD BORETTSLAG	953360977		Larvik Boligbyggelag	Aasheim Anne Merete

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

21

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Stubbveien 2 ligger på Skreppestad i et område med leilighetsbygg, det er ca. 300 meter til offentlig kommunikasjon og ca 600 meter til dagligvare.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Stubbveien.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en lett skrånende tomt opparbeidet med plen og beplantning.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1957



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift hjemmelshaver	23.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift borettslag	23.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Områdeanalyse	24.03.2025		Gjennomgått	11	Nei
Eiendomsopplysning	25.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	24.03.2025		Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattest	24.03.2025		Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

## Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/R19303>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250024	
Selger 1 navn	
Anne Merete Aasheim	
Gateadresse	
Stubbveien 2	
Poststed	Postnr
LARVIK	3261
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AMA

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by nets

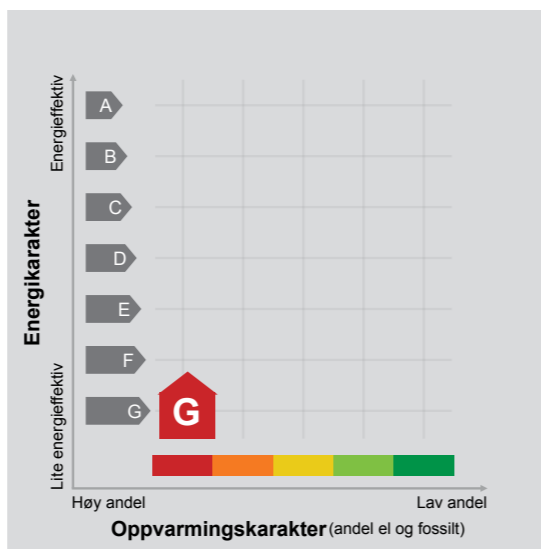
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Merete Aasheim	f5450b9e5972c9c92f48141 a85d55cf99540120a	24.02.2025 20:22:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303250024

Document reference: 1303250024

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

Adresse	Stubbveien 2
Postnummer	3261
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	1014
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	162962922
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-86581
Dato	02.03.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Firemannsbolig
<b>Byggeår</b>	1958
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	78
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

På [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 8: Montering tetningslister

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

## ORDEN OG TRIVSELSREGLER - SKREPPESTAD BORETTSLAG

**Ordensregler er en rettesnor for å bo i et fellesskap, der vi alle kan trives.**

### 1. Velkommen:

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Ved innflytting til borettslaget vil leder eller styremedlem ta kontakt. Borettslaget har også en egen Facebook gruppeside - Skreppestad borettslag, meld deg gjerne inn.

### 2. Viktige punkter for trivsel og miljø:

#### **A - Hensyn til naboene**

Vis hensyn til naboene ved bruk av TV/radio/musikkanlegg, særlig mellom kl. 23.00 og 07.00. Dersom du skal ha fest, gi naboene beskjed på forhånd.

Lek må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere. Vær varsom slik at det ved lek ikke ødelegges vegger i oppganger, borettslagets fasader og beplantning.

Bruk av støyende verktøy er ikke tillatt etter kl. 18.00 på lørdager. På søndager- og helligdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

#### **B - Plener og beplantning:**

Plener og beplantning ødelegges hvis vi ikke tar vare på dem, derfor må vi unngå å parkere og kjøre på grøntområdet. Vær oppmerksom på at plener og beplantning tar varig skade ved uforsiktig behandling om høsten og vinteren og bør behandles deretter.

#### **C - Ballspill:**

Ved fotballsparking på felles plener, må det tas hensyn til andre beboere, biler og planter. Ikke spark fotball mot garasjeporter.

**D - Trampoline:** Det må søkes om å sette opp trampoliner på borettslagets fellesområder. Ved godkjenning av søknad må beboer skrive under egen kontrakt for trampolinebruk. Beboer er ansvarlig for egen trampoline og erstatningspliktig. Det må tas hensyn til naboer ved bruk.

#### **E - Vask av tøy og klestørk:**

Vask av tøy skal foregå i tiden fra kl. 07.00 til kl. 23.00. Tøy kan henges ut på felles tørkestativer. Vi må vise gjensidig hensyn ved bruk av disse. Klesvask skal **ikke** henge ute på helligdager, eller 1. og 17. mai.

**Tepper, ryer eller sengetøy skal verken bankes, ristes, eller tørkes over verandarekkverket. Dette gjelder for de i 2. etasje.**

#### **F - Lufting – renhold - søppel:**

Andres matos er ikke hyggelig for noen, derfor skal ikke utlufting av leiligheten foregå mot felles oppgang. Bruk kjøkkenventilator, vindu eller verandadør til utlufting av leiligheten.

Felles trapper, ganger og vaskerom vaskes annenhver uke. Dette utføres av rengjøringsbyrå. Vask/rydding av loft og kjeller bør utføres av beboerne minst en gang i året.

Vi har kildesortering av søppel. Alle hus har egne containere. Disse må vaskes av beboerne. Det er viktig at alle er med på å kildesortere. El-avfall, større emballasje, møbler, tepper og matolje – skal man selv levere på Grinda avfall stasjon. **Søppelcontainere er beregnet til vanlig husholdningsavfall.**



### 3. Bygningsmessige forandringer:

Skal du foreta bygningsmessige forandringer, **må** du sende skriftlig søknad til borettslagets styre. Styret må innvilge søknaden **før** eventuelt arbeid settes i gang. Inngrep i borettslagets yttervegger som å sette opp markise, parabolantenne, utelamper, ladebokser må søkes om. Det samme gjelder utbygging av plattinger for 1. etasje.

Ulovlig eller ikke fagmessig inngrep på bygninger eller andre innretninger medfører økonomisk ansvar, dersom det viser seg at dette er en årsak til ødeleggelse av borettslagets eiendom.

Det må brukes godkjente firmaer til elektrisk- og rørleggerarbeid.

### 4. Kjøring og parkering på området:

Hele boligområdet har 30 kilometers sone og vi forventer at denne fartsgrensen blir overholdt.

Vi har mangel på garasjeplasser i borettslaget. De som har garasjeplass, må derfor sette bilen i garasjen. De som ønsker garasjeplass må sette seg på liste, men ventetiden kan bli lang, da borettslaget kun har 15 garasjeplasser. Det er viktig at alle er klar over at ved salg/kjøp av leilighet, følger det ikke automatisk med garasjeplass.

Avskiltede biler skal ikke settes på borettslagets parkeringsplass.

Det kan parkeres maks 4 biler inne på gårdsplassen, der det er plass, etter befaring med Larvik brann og redning, så hadde de ikke noe imot det. Skulle det oppstå brann vil de bruke verandasiden for å redde beboere og da ønsket de at det var tilgjengelighet fra gata. **Det må allikevel være plass for ambulanse foran inngangspartiet, det er viktig å tenke på.**

Motorsykler og mopeder må ikke plasseres i kjeller, loft eller leilighet.

#### **Ladestasjon:**

Det er satt opp ladestasjon med 2 uttak på borettslagets parkeringsplass. Det vil ikke være lov å bruke ladeledninger ut fra vinduer i kjeller eller leilighet.

Når behovet melder seg, må man se på muligheten for å montere ladeboks på borettslagets bygninger.

#### **Brøyting og strøing**

Borettslaget har ansvar for at det blir brøytet inn til felles inngangsparti/gårdsrom til husene og for parkeringsplass. Når det gjelder strøing, så har borettslaget kjøpt inn bøtter til alle husene, slik at de fleste kan få strødd en liten del, slik at en kommer seg frem til søppelkassene.

Ved ekstremt glatt føre vil borettslaget sørge for strøing av områdene, da det er borettslagets vedlikeholdsplikt.

### 5. Dyrehold

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle.

Dispensasjon fra denne bestemmelsen gis etter søknad bare i enkelte og spesielle tilfeller hvor det dreier seg om *sanitetshunder, politihunder og ledsagerhunder for blinde*.

Slikt påkrevd hundehold må legitimeres. Den som en gang har fått tillatelse til hundehold må derfor undertegne en erklæring hvor hun/han påtar seg visse forpliktelser. Overtredelse av bestemmelsen kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Ved kjøp av bolig i Skreppestad borettslag har man mulighet til å ta med seg lovlig kjæledyr inn hvis man har dette fra før. Når dette kjæledyret dør, har man ikke automatisk rett til å skaffe seg nytt.

### 6. Sikkerhet og vedlikehold:

Sykler, kjelker, barnevogner, leker og lignende må ikke settes i oppganger, det kan være med å hindre rømningsvei ved brann.

Inngangsdører, dører til kjeller og loft skal være låst.

Det er ikke tillatt å bruke salt til opptining av vinduer eller isbelagte verandagulv.

Ved som lagres i kjelleren må være tørr.

### Skadedyravtale:

Borettslaget har en skadedyravtale med Pelias, med besøk 4 ganger i året. Det blir sendt utfyllende rapporter etter hvert besøk.

**Baderom, kraner, sluk og wc:** Beboerne har selv ansvar for å stoke tette vasker og sluk på badet. Alt vedlikehold av rør inne i sin egen leilighet, herunder kraner og stoppekran i leiligheten er beboers vedlikeholdsplikt. **Toalettet:** - Vis do-kultur! Hvis du vet hva WC skal brukes til – vennligst ikke bruk det til noe mer. Bare tiss, bæsje og dopapir. Dette skal du ikke kaste i do: Q-tips, hår, bleier, bomull, kluter, tøykluter, engangsvaskekluter i papir og våtservietter. Matrester, frityrolje og fett fra gryter og panner.

**Postkasser:** Ved ny-innflyttinger vil borettslaget bekoste nye postkasseskilt. Nye andelseiere vil bli kontaktet, slik at vi får vite hva som skal stå på postkasseskiltet. Ved endringer av navn for øvrige beboere, må dette betales selv. **Det er ikke lov å sette opp klistremerker på postkassene.**

### 6. Brannsikkerhet:

**Røykvarslere:** Det er satt opp røykvarslere i alle leiligheter og fellesområder. I fellesområdene blir røykvarslere sjekket 1 gang pr. år, det samme med skum/pulverapparater. Beboerne har selv ansvar for sjekk av sine egne røykvarslere.

**Husk å heng opp røykvarslere igjen etter oppussing.**

**Grilling:** Det er kun lov å grille med elektrisk grill og gassgrill, på verandaene. All annen grilling skal foregå på plenene.

**Nyttårsraketter:** Både av hensyn til hverandre og av sikkerhetsmessige grunner, er det ikke tillatt å sende opp raketter/fyrverkeri på borettslagets eiendom. Dette fremkommer også i politivedtektene.

**Brannfare:** Oppvaskmaskiner, vaskemaskiner og tørketromler settes **ikke** på om natten. De skal heller ikke brukes når du er ute av huset, uansett om det er på dag- eller kveldstid. Styret er klar over at det ikke er noe større risiko for at det skal brenne om natta enn på dagtid, men på natta er vi ikke våkne og kan stoppe brannen. Derfor skal maskiner ikke brukes på natta.

**Gassbeholdere:** På grunn av stor eksplosjonsfare skal **ikke** gassbeholdere oppbevares under bakkenivå/kjeller.

**KJELLER:** Propan er tyngre enn luft, og ved en lekkasje vil gassen legge seg nede på kjellergulvet, og blande seg med oksygenet i luften. Kun en liten gnist er nok til å antenne gassen. Her vil panelovner eller andre elektriske apparater kunne antenne gassen og gi en kraftig eksplosjon.

**LOFT:** Gassflasker skal heller ikke oppbevares på loftet, hvor det ofte er vanskelig å komme til, i tillegg til at gassen vi «renne» nedover, blande seg med oksygenet, og kunne antennes av en gnist.

Det er viktig at gassen kan sive vekk dersom det skulle bli lekkasje i gassbeholderen, og at propanbeholderen lagres luftig over bakkenivå.

**Riktig lagring har stor betydning for oss alle i borettslaget, slik at alle kan føle seg trygge i egen bolig, og at sikkerheten blir ivarett.**

**Ved brann:** Det viktigste er å komme seg raskest mulig ut – og om mulig, varsle andre beboere. Møteplass ved brann er på parkeringsplass i Stubbeien.

***Det er viktig at alle følger disse ordensreglene, slik at vi kan ha gode boforhold i borettslaget vårt.***

# Vedtekter

## for Skreppestad borettslag org nr 953 360 977

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.03.1961, sist endret den 01.06.2021.  
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Skreppestad 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.

(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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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, varmtvannsbereeder 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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

*(4) Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for alle bygningsmessige oppføringer og installasjoner i tilknytning til andelseierens bolig og arealer med eksklusiv bruksrett, som ikke var en del av standardleveransen fra utbyggeren. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftinger.*

*Andelseier må for egen regning fjerne eventuelle bygningsmessige oppføringer og installasjoner dersom det er påkrevd av hensyn til borettslagets interesser, for eksempel i forbindelse med nødvendig vedlikehold.*

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, 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 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelijkheid 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 akseptert;

Dato: .....

.....  
(andelseier)

# Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2023 for Skreppestad Borettslag

## Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Skreppestad Borettslag:

torsdag 21.03.2024 18:00 på Framhallen

### Til behandling:

#### 1 Konstituering

1.1 Tilstede

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

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

#### 5 Godtgjørelse til styret

#### 6 Søknad om varmepumpe

## 1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2024.

### 1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall fullmakter:

Antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

### 1.2 Valg av møteleder

### 1.3 Valg av møterefereent

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

### 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

**Forslag til vedtak:** Møtet lovlig satt.

## 2. Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tatt til etterretning.

## 3. Årsregnskap

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjent.

## 4. Valg

### 4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Laila Bozakok er på valg

Styremedlem Terje Andreas Høiberg er på valg

### 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Trond Breibyhaugen er på valg

Varamedlem Jeanette Stensø Hagen er på valg

Varamedlem Line Berner Hågan er på valg

### 4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

## 5. Godtgjørelse til styret

## 6. Søknad om varmepumpe

Søknad om varmepumpe, se vedlegg

## Informasjon fra styret for året 2023 Skreppestad Borettslag

### Generelle opplysninger om Skreppestad Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom.

Borettslaget består av 40 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953360977.

Borettslaget har ikke vaktmester/renholder ansatt.

### Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Torunn Myhre

Styremedlem, Laila Bozakok

Styremedlem, Terje Andreas Høiberg

Styremedlem, Morten Eikeland

Styremedlem, Ida Cecilie Helstad

Varamedlem, Line Berner Hågan

Varamedlem, Trond Breibyhaugen

Varamedlem, Jeanette Stensø Hagen

### Styrets primær oppgaver

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: [torunn.myhre@myhken.com](mailto:torunn.myhre@myhken.com) eller telefon: 905 33 334.

### Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter.

### Saker som styret har arbeidet med

- Overdragelser - regnskap - budsjett.
- El-sjekk fellesarealer
- El-sjekk alle leiligheter
- Ny avtale for gressklipp
- Ny rengjøringsavtale
- Sjekket pris på brannstiger fra 2. etasje, vi arbeider med bedre brannsikkerhet for boligene.
- Nødvendig og vanlig vedlikehold på uteområde og bygninger.
- Oppfølging av HMS, avvik og forslag til utbedringer.

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

- Oppfølging av avvik fra el-sjekk i fellesarealer og leiligheter.
- Vanlig vedlikehold av bygninger og fellesområder.
- Oppfølging av HMS - lover og regler.
- Sjekke pris på røykvarslere i leiligheter.
- Kontroll og utbedring av nedløp.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i IF Skadeforsikring.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

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

### Boligomsetning

I 2023 har det blitt omsatt 2 boliger i borettslaget.

Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

### Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

Utleie er tillatt 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](http://www.labo.no)

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i LABO. Boliger med forkjøpsrett blir annonsert på [www.labo.no](http://www.labo.no). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett kan melde seg direkte via LABOs forkjøpsrettsportal på [www.labo.no](http://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](http://www.labo.no) – MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre.

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

## Budsjett

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

## Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2023 / 27.02.2024  
Styret i Skreppestad 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 regnskapskikk.

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

## Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	1 043 985	1 749 451	1 043 985	1 152 885
B: Endring disponible midler				
i rets resultat (se resultatregnskap)	499 892	-176 542	433 000	362 000
Fradrag for påkostninger	0	-25 490	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-390 992	-503 434	-399 000	-339 000
B. i rets endring disponible midler	108 901	-705 466	34 000	23 000
C. Disponible midler	1 152 885	1 043 985	1 077 985	1 175 885

## Resultatregnskap 2023 for Skreppestad Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 727 168	2 310 960	2 727 000	3 054 000
Innkrevde garasjekostnader		45 000	45 000	45 000	45 000
Andre driftsinntekter	1	96 437	108 177	80 000	110 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 868 605</b>	<b>2 464 137</b>	<b>2 852 000</b>	<b>3 209 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	10 575	10 857	11 000	11 000
Styrehonorar		75 000	77 000	81 000	79 000
Revisjonshonorar		6 534	5 598	6 000	7 000
Forretningsfjrrerhonorar		101 040	93 528	98 000	107 000
Kontingent LABO / NBBL		15 996	15 942	16 000	16 000
Vedlikehold	3	126 620	867 845	258 000	240 000
Kabel-tv og bredb <sup>3</sup> nd		246 958	227 519	239 000	256 000
Forsikring		104 220	96 502	104 000	112 000
Kommunale avgifter	4	468 534	397 720	509 000	562 000
Eiendomsskatt		30 680	0	0	64 000
Energi og str <sup>3</sup> m		144 649	166 130	131 000	150 000
Andre driftskostnader	5	237 258	220 383	187 000	215 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 568 064</b>	<b>2 179 024</b>	<b>1 640 000</b>	<b>1 819 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 300 541</b>	<b>285 113</b>	<b>1 212 000</b>	<b>1 390 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		8 962	1 071	1 000	6 000
Rentekostnader		809 611	462 726	780 000	1 034 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-800 649</b>	<b>-461 655</b>	<b>-779 000</b>	<b>-1 028 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>499 892</b>	<b>-176 542</b>	<b>433 000</b>	<b>362 000</b>

## Balanse pr 31.12.23 for Skreppestad Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6	4 559 133	4 559 133
P <sup>3</sup> kostninger / tekniske anlegg	6	217 240	217 240
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 776 373</b>	<b>4 776 373</b>
<b>Oml<sup>3</sup>psmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		26 345	61 067
Forskuddsbetalte kostnader		146 161	138 428
Andre fordringer		18 423	13 413
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		1 140 490	986 725
<b>Sum oml<sup>3</sup>psmidler</b>		<b>1 331 420</b>	<b>1 199 632</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 107 793</b>	<b>5 976 005</b>



## Balanse pr 31.12.23 for Skreppestad Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	4 000	4 000
Opptjent egenkapital	7	-12 816 894	-12 816 894
i rets resultat	7	499 892	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 313 002</b>	<b>-12 812 894</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	18 060 260	18 451 252
Borettsinnskudd	9	182 000	182 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 242 260</b>	<b>18 633 252</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 218	16 234
Leverandørgjeld		144 620	121 390
P <sup>3</sup> lnp <sup>te</sup> renter		5 731	618
Annen kortsiktig gjeld		19 965	17 407
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>178 534</b>	<b>155 647</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 420 794</b>	<b>18 788 899</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 107 793</b>	<b>5 976 005</b>
Pantestillelser	10	18 242 260	18 633 252
Larvik, 31.12.2023			

## Noter til regnskapet 2023 for Skreppestad Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om <sup>3</sup> regnskap og <sup>3</sup> sberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. i regnskapet baserer seg p<sup>3</sup> regnskapslovens regler om oppsett av <sup>3</sup> regnskap. I tillegg stiller "Forskrift om <sup>3</sup> regnskap og <sup>3</sup> sberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsfjring og kostnadstidspunkt:

Inntekt fjres som hovedregel n<sup>3</sup> r den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og fjres samtidig med de inntekter kostnadene kan henfjres til. Alle kostnader som ikke kan henfjres direkte til inntekter, kostnadsfjres n<sup>3</sup> r de p<sup>3</sup> lnp<sup>er</sup>.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlnpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p<sup>3</sup> nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lnp<sup>et</sup> av ett <sup>3</sup> r. d vrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balansefjrte driftsmidler avskrives lineN<sup>rt</sup> til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omlnpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt mottatt belnp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokfjres til nominelt mottatt belnp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fjlge av renteendringer.

Tomt er oppfjrt med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppfjrt med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle p<sup>3</sup> kostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil vN<sup>re</sup> forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres p<sup>3</sup> henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil vN<sup>re</sup> <sup>3</sup> henfjre til opptjent egenkapital.

### Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vannm <sup>3</sup> lere varmt tappevann	90 054	108 177
Strnm elbil	6 383	0
<b>Sum</b>	<b>96 437</b>	<b>108 177</b>

### Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 857
<b>Sum</b>	<b>10 575</b>	<b>10 857</b>

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold innvendig	1 156	14 568
Vedlikehold VVS	0	2 638
Vedlikehold elektro	90 162	6 910
Vedlikehold uteanlegg	0	34 375
Vedlikehold snekkerarbeid	3 163	0
Vedlikehold malerarbeid	0	536 899
Vedlikehold blikkenslager	0	6 055
Vedlikehold dører	17 860	5 650
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	10 230	0
Vedlikehold tak	0	56 785
Vedlikehold brann/alarm/njydlys/sprinkleranlegg	4 050	3 544
Vedlikehold porttelefoner	0	181 344
Egenandel forsikringskader	0	10 000
Tilstand og vedlikeholdsrapport	0	9 078
Sum	126 620	867 845

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelsen av bygningene.

## Note 4 - Kommunale avgifter

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

## Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Leiekostnader	0	1 800
Renhold, evt. matter	51 000	51 250
Innkjøp av inventar og utstyr	816	3 951
Driftsmateriell	413	0
Nummer-/havnskilt, postkasser	4 179	39 875
Opprydding / bortkjøring av søppel	9 253	7 560
Sørydding/sandstrøing	16 813	13 288
Hage/plenklipping	102 938	66 952
Skadedyr	19 163	18 561
Brannvarsling, sprinkling, dokument	2 694	2 501
Juridisk rådgivning	1 575	0
Vaktmestertjenester	7 755	0
Kontorrekvisita	0	144
HMS / internkontroll	13 166	6 249
Gaver, fradragsberettiget	264	310
Premie sikringsordning	2 675	2 335
Kostnader vedr. styrearbeid	1 200	75
Generalforsamling	0	609
Serverting/tilstelning beboere	748	0
Festeavgift	0	10
Bank- og betalingsgebyr	2 607	3 288
Andre gebyrer og driftskostnader	0	1 100
Andre kostnader	0	526
Sum	237 258	220 383

## Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet <sup>3</sup> r:	1961
Kostpris	1 222 736
P <sup>3</sup> kostninger før 1998	3 336 397
P <sup>3</sup> kostning 2006 - Søppelhus	191 750
Ladeanlegg el-bil 2022	25 490
Bokført verdi 31.12	4 776 373

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

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-12 816 894	-12 640 352
+/- i rets resultat	499 892	-176 542
Sum egenkapital pr 31.12	-12 313 002	-12 812 894

Innskutt andelskapital består av 40 andeler på lydende kr. 100,-.

Egenkapitalen er negativ, noe som skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelig kostpris (historisk kost). Det antas at virkelig verdi av eiendeler er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til være positiv av styret i borettslaget.

### Note 8 - Langsiktig gjeld

	Eika Boligkreditt AS	Larvikbanken
Kreditor:	Bad og vinduer	
Formål:	25107004842	25107701330
L³ nenummer:	Annuitet	Annuitet
L³ netype:	2020	2008
Opptaksår:	5.30 %	5.30 %
Rentesats:	30.12.2051	27.12.2033
Beregnet innfridd:		
Opprinnelig beløp:	17 650 000	2 300 000
L³ nesaldo 01.01:	17 244 808	1 206 444
Avdrag i perioden:	301 417	89 575
L³ nesaldo 31.12:	16 943 391	1 116 869
Saldo frem i tid:	15 465 793	633 054

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	28	466 011	13 048 308
	12	417 663	5 011 956

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	182 000	182 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	182 000	182 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 18 242 260,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 4 776 373,-.

### Resultat og balanse med noter for Skreppestad Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

#### For Skreppestad Borettslag

Styreleder	Torunn Myhre (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Morten Eikeland (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Ida Cecilie Helstad (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Laila Bozakok (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Terje Andreas Høiberg (sign.)	28.02.2024



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

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



## 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.

Sandefjord  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Til generalforsamlingen i Skreppestad brl

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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.

Penneo document key: 7F11C-046J6-15EH0-W7TXM-KU62-OBEO5

Penneo document key: 7F11C-046J6-15EH0-W7TXM-KU62-OBEO5

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: UN:NO-9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-01 08:39:23 UTC



Penneo document key: 7F11C-046J6-15EH0-W7TXM-KJY62-OBEO5

## Forslag til generalforsamling

Vedrørende varmepumpe.

Jeg ønsker å installere varmepumpe i leiligheten og håper på en positiv behandling på vår generalforsamling 21.03.2024.

Begrunnelse: Det er fordi jeg trenger en jevn varme i en svært kald leilighet. Denne installasjonen ble også anbefalt av elektriker fra Sommerfelt.

Med hilsen

Siri Meidell Roald

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skreppestad Borettslag torsdag 21.03.2024 kl. 18:00 - Framhallen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Tilstede

Antall tilstede: 13 stk.  
Antall fullmakter: 0  
Antall stemmeberettigede: 11 stk.

Fra Labo: Inger Merete Sande

#### Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

### 1.2 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Torunn Myhre

### 1.3 Valg av møterefereent

#### Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Inger Merete Sande

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

#### Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Terje A. Høiberg

### 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 Laila Bozakok er på valg  
Styremedlem Terje Andreas Høiberg er på valg

#### Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:  
Til styremedlem for 2 år ble valgt Laila Bozakok  
Til styremedlem for 2 år ble valgt Terje Andreas Høiberg

### 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Trond Breibyhaugen er på valg  
Varamedlem Jeanette Stensø Hagen er på valg  
Varamedlem Line Berner Hågan er på valg

#### Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:  
Til varamedlem for 1 år ble valgt Trond Breibyhaugen  
Til varamedlem for 1 år ble valgt Jeanette Stensø Hagen  
Til varamedlem for 1 år ble valgt Ib Jensen

### 4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

#### Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Morten Eikeland.

## 5. Godtgjørelse til styret

#### Vedtak:

Styret fikk kr. 75.000,- i honorar.  
Det blir fordelt med kr. 35.000,- til styreleder og kr. 10.000,- til hvert av de 4 styremedlemmene.

## 6. Søknad om varmepumpe

Søknad om varmepumpe, se vedlegg

#### Vedtak:

Avstemning om det skal tillates å sette opp varmepumper i borettslaget. Resultat 7 stemmer for og 4 stemmer mot.

Vedtak: Det tillates å sette opp varmepumper men først skal styret settes opp retningslinjer for dette og det må søkes styret før varmepumpe blir satt opp.

## Protokoll for Skreppestad Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torunn Myhre (sign.)	31.03.2024
Sekretær	Inger Merete Sande (sign.)	22.03.2024
Protokollvitne	Terje Andreas Høiberg (sign.)	25.03.2024

## Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

### Ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Skreppestad Borettslag:

**onsdag 22.05.2024, 18:00 på på plen i Laksevn. 2.**

### Til behandling

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av møtereferent
- 1.3 Valg av to å signere protokollen
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Valg av styre

### 1. Konstituering

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling.

#### 1.1 Valg av møteleder

Møteleder velges.

#### 1.2 Valg av møtereferent

Møtereferent velges.

#### 1.3 Valg av to å signere protokollen

To velges til å signere protokollen.

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Forslag til vedtak:** Møtet lovlig satt.

### 2. Valg av styre

Styremedlem Laila Bozakok er på valg for 2 år  
Styremedlem Morten Eikeland er på valg for 1 år

Hvis noen av varamedlemmene blir valgt må det velges nytt varamedlem.



# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Skreppestad Borettslag onsdag 22.05.2024 kl. 18:00 - på plen i Laksevn. 2.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Møteleder velges.

#### Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Torunn Myhre

### 1.2 Valg av møterefereent

Møterefereent velges.

#### Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Torunn Myhre

### 1.3 Valg av to å signere protokollen

To velges til å signere protokollen.

#### Vedtak:

Til og signere protokollen ble valgt: Terje Høiberg

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Det fremkom ingen merknader til innkalling eller saksliste.

#### Vedtak:

Møtet lovlig satt.

## 2. Valg av styre

Styremedlem Laila Bozakok er på valg for 2 år  
Styremedlem Morten Eikeland er på valg for 1 år

Hvis noen av varamedlemmene blir valgt må det velges nytt varamedlem.

#### Vedtak:

Det ble foretatt følgende valg av styremedlemmer.

Styremedlem for 2 år: Knut Stener Hauge

Styremedlem for 1 år: Jeanette Stensø Hagen

Valg av nytt varamedlem istedenfor for Jeanette Stensø Hagen.

Nytt varamedlem ble valgt: Siri Meidell Roald.

## Protokoll ekstraordinært møte for Skreppestad Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Torunn Myhre (sign.)  
Terje Andreas Høiberg (sign.)

23.05.2024

22.05.2024

# Nabolagsprofil

Stubbveien 2 - Nabolaget Gloppe - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



## Offentlig transport

🚗 Skreppestad Linje 01, 04	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 🚶 3.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	23 min 🚶

## Skoler

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	13 min 🚶 1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	26 min 🚶 1.8 km

## Ladepunkt for el-bil

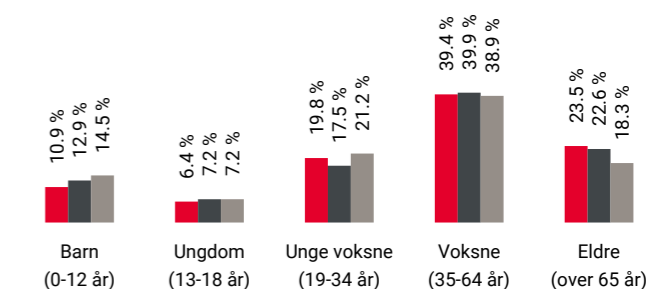
🚗 Circle K ladere Øya Handelspark	18 min 🚶
🚗 Elveveien 21	26 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

📏 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

🏠 Naboskapet  
Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Gloppe	763	403
🟤 Larvik	26 316	12 862
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	11 min 🚶 0.8 km
Guriskogen barnehage (0-5 år) 73 barn	5 min 🚶 2.9 km
Bergeskogen barnehage (0-5 år) 76 barn	6 min 🚶 2.5 km


## Dagligvare


Rema 1000 Skreppestad PostNord	7 min 🚶 0.5 km
Meny Gloppe Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 🚶 0.9 km

## Primære transportmidler




-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Gateparkering  
Lett 87/100

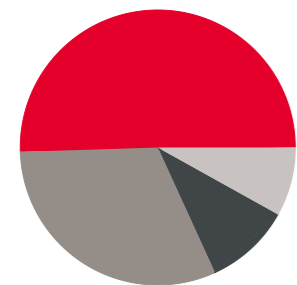
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100





 Vedlikehold hager  
Godt velholdt 82/100

## Sport


-  Skreppestad squashanlegg 6 min   
Squash 0.4 km
-  Mellomhagen ungdomsskole 10 min   
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.8 km
-  Family Sports Club Torstrand 24 min 
-  Spent Larvik Sentrum 8 min 

## Boligmasse

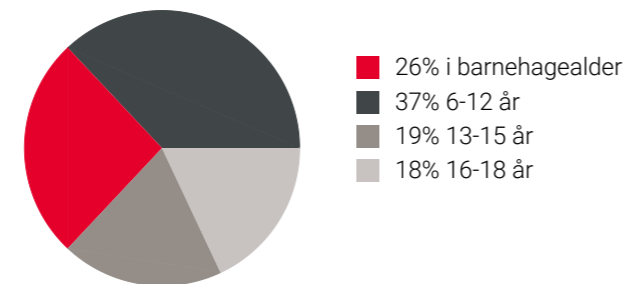


-  50% enebolig
-  10% rekkehus
-  31% blokk
-  8% annet

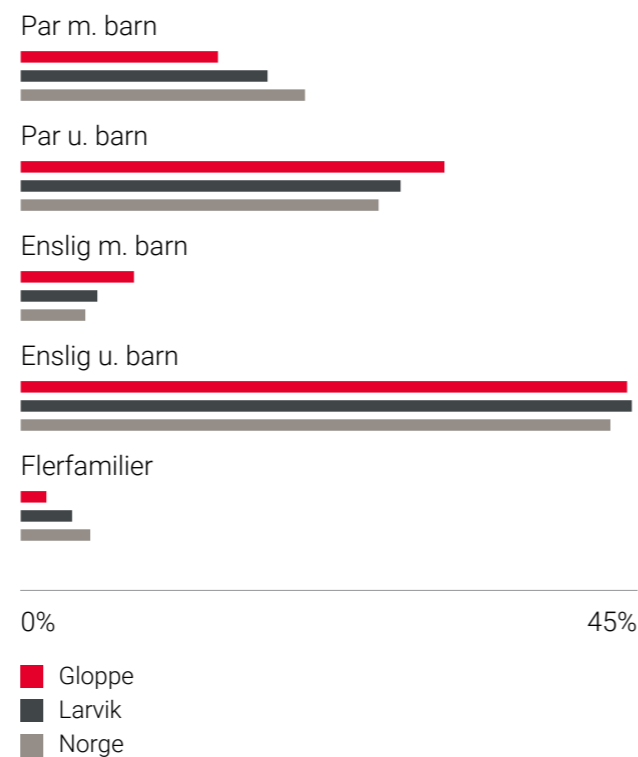
## Varer/Tjenester

-  AMFI Larvik 8 min 
-  Vitusapotek Øya 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

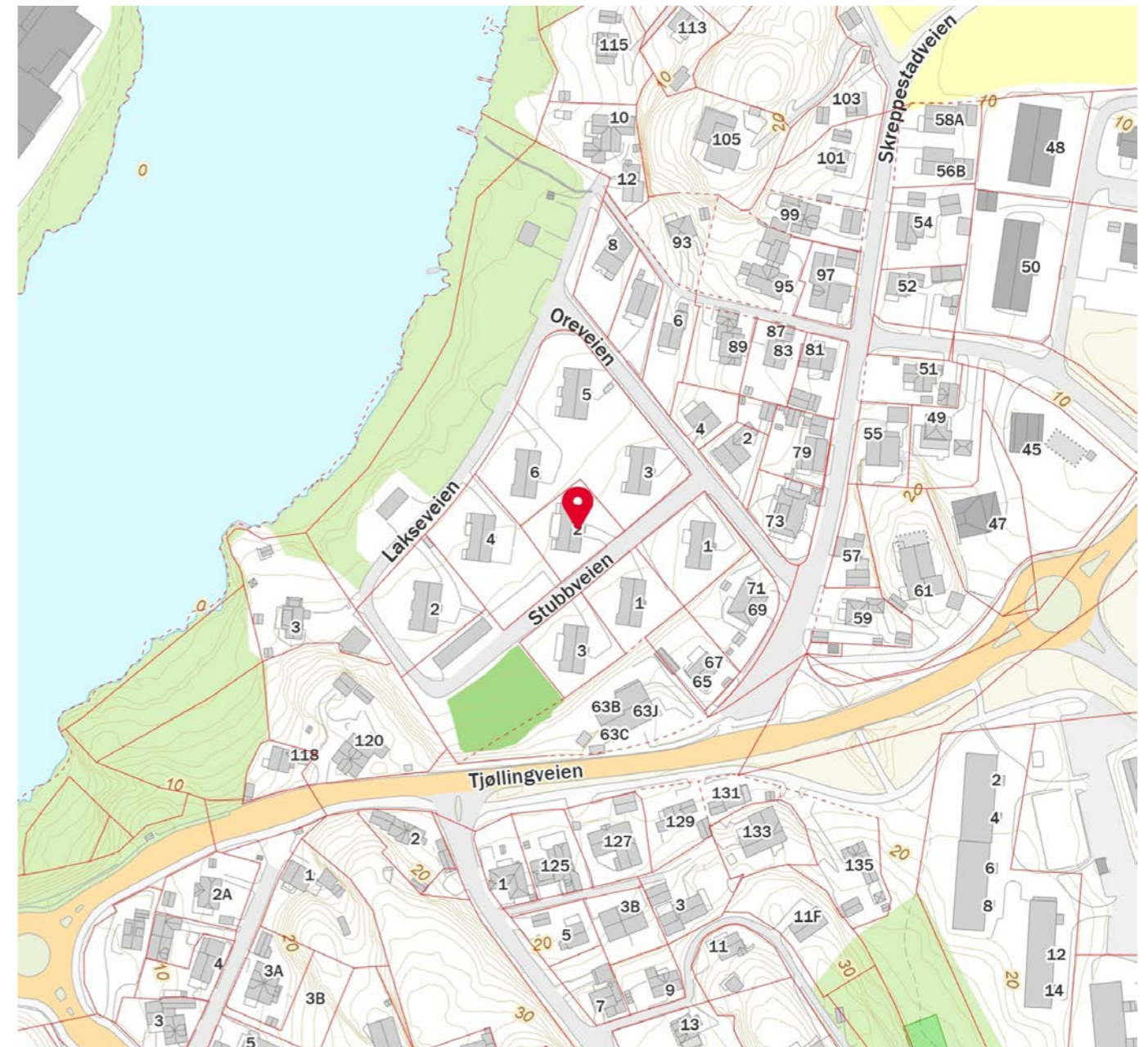


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Veggglamper, 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.

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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



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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Stubbveien 2  
3261 LARVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Larvik  
**Saksbehandler:** Ruth Iren Jacobsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 992 57 756  
**E-post:** ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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