



aktiv.

Hoffs gate 29A, 3262 LARVIK

**KILDEN - Fin 4 roms leilighet i
4. etasje med 3 soverom.
Innglasset balkong med gode
solforhold.**



Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 514 692,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 416 042,-
Felleskostn.: Kr 7 370,-
Selger: Amooow Makarow Saied Ahmed

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 77/94 kvm
Tomtstr.: 11598 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 795
Andelsnr.: 38
Oppdragsnr.: 1303250138

KILDEN - Fin 4 roms leilighet i 4. etasje med 3 soverom. Innglasset balkong.

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: gang, separat wc, bad, 3 soverom, kjøkken med spiseplass og "vaskerom" skjult i garderobe, stue / spisestue med utgang til innglasset balkong.

Boder i kjelleren.

Leiligheten holder en gjennomgående normal boligstandard. På gulvene er det benyttet parkett og laminat, veggene er tapetserte og malte flater, himlinger er malt betong og mdf panel. Pent kjøkken spiseplass og praktisk "vaskerom" skjult av garderobe. Pent flislagt bad renoveret av borettslaget i 2016. Innglasset balkong med åpningsbare glassfelt.

Veletablert boligområde øst for Larvik sentrum med kort vei til skoler, barnehage, idrettsanlegg, butikker og fine turområder.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	54
Energiattest	57
Nabolagsprofil	96
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 10 m²

BRA - b: 7 m²

BRA totalt: 94 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² 3 boder i kjeller

BRA-b: 7 m² Innglasset balkong

4. etasje

BRA-i: 77 m² Entrè, 3 soverom, bad, toalettrom, kjøkken og stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romfordeling:

Entré: 6,4 m²

Toalettrom: 1,2 m²

Baderom: 2,4 m²

Kjøkken m/garderobe: 12,2 m²

Soverom 1: 9,1 m²

Soverom 2: 8,6 m²

Soverom 3: 11,2 m²

Stue: 22,6 m².

Innglasset balkong: 6,9 m² (BRA-b)

Kjellerbod 1: 6,8 m² (BRA-e)

Kjellerbod 2: 1,8 m² (BRA-e)

Kjellerbod 3: 1,8 m² (BRA-e)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11598 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellearealer, opparbeidet med plen, busker, trær, lekeplass og benker for beboerne. Asfalterte adkomstvei til alle leilighetene.

Beliggenhet

Kilden borettslag - veletablert boligområde øst for Larvik sentrum. Umiddelbar nærhet til skoler, barnehage, idrettsanlegg, kolonialbutikker og fine turområder.

Adkomst

Eiendommen har innkjøring fra Hoff's gate og inn på felles parkeringsområde.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av småhusbebyggelse, flermannsboliger og eneboliger. Rett over gaten ligger Thor Heyerdahl videregående skole og Fram stadion.

Barnehage/Skole/Fritid

Torstrand barnehage (1-5 år) - 35 barn - 0.7 km

Byskogen barnehage (0-5 år) - 141 barn 0.8 km

Gapatrusten barnehage (0-5 år) - 63 barn 1.1 km

Skolekrets

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) - 517 elever, 35 klasser - 1 km

Østre Halsen skole (1-7 kl.) - 372 elever, 18 klasser - 2 km

Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) - 226 elever, 16 klasser - 2 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) - 402 elever, 24 klasser - 2.8 km

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 0.2 km

Offentlig kommunikasjon

Thor Heyerdahl vgs. - Linje 011, 206, 207, 208, 214, 215 - 0.2 km

Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 1.7 km

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på betong/mur og har kjeller, Blokken har vegger som utvendig er forblendet/kledd med murstein og bygningen har flatt tak.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: gang, separat wc, bad, 3 soverom, kjøkken med spiseplass og "vaskerom" skjult i garderobe, stue / spisestue med utgang til

innglasset balkong.

Boder i kjelleren.

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående normal boligstandard. På gulvene er det benyttet parkett og laminat, veggene er tapetserte og malte flater, himlinger er malt betong og mdf panel. Pent kjøkken spiseplass og praktisk "vaskerom" skjult av garderobe. Pent flislagt bad renoverert av borettslaget i 2016. Innglasset balkong med åpningsbare glassfelt.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg / modernisering

2016 Modernisering Bad og toalett

2018 Modernisering Malt balkong og soverom

2021 Modernisering Elektriske kontakter + sikringer i sikringsskap

2021 Modernisering Nye vinduer og dører

2023 Modernisering Malt to soverom, stue og entré

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er mulighet for leie av fast parkeringsplass eller garasje. Parkeringsplass ute koster p.t. kr. 200,- pr måned. Garasje koster p.t. kr. 300/500 pr. mnd (gammel/ny garasje). Venteliste forekommer.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000562065

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten har oppvarming via elektriske ovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 900 000

Formuesverdi primær

Kr 688 414

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 753 656

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

Plenkipping, snøbrøyting, forretningsførsel, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring på bygningen, kabel-TV, bredbånd og annen drift og vedlikehold. I tillegg til felleskostnaden kommer akonto innbetaling for varmtvann. Nåværende eier har satt av kr. 300,- pr. måned for forbruk varmtvann. Forbruket til hver enkelt leilighet måles og dette avregnes årlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 370

Andel Fellesgjeld

Kr 514 692

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
15.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107005628, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.09.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 317

Saldo per 15.09.2025: 34 655 441

Andel av saldo: 502 670

Første termin: 28.02.2019 Første avdrag: 28.02.2022 (siste termin 31.01.2052)

Lånenummer: 26017531033, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15.09.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 15.09.2025: 828 858

Andel av saldo: 12 022

Første termin/første avdrag: 27.06.2024 (siste termin 27.06.2051)

Andel fellesformue
Kr 6 514

Andel fellesformue dato
15.09.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kilden Borettslag

Organisasjonsnummer
952954903

Andelsnummer
38

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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 3020, bruksnummer 795 i Larvik kommune. Andelsnr. 38 i Kilden Borettslag med orgnr. 952954903

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/795:

08.03.1966 - Dokumentnr: 917 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

19.12.2007 - Dokumentnr: 1050541 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Vestfold Fylkeskommune

Org.nr: 929 882 385

Bestemmelse om bebyggelse i samsvar med reguleringsplan

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vegetasjon

Med flere bestemmelser

04.02.1966 - Dokumentnr: 505 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:439

02.09.2005 - Dokumentnr: 6497 - Grensejustering

Samt: gbnr:9110/1, 9109/1, 9040/2, 9108/1, 9040/1

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2011 - Dokumentnr: 221113 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2823

01.01.2018 - Dokumentnr: 89095 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:795

01.01.2020 - Dokumentnr: 28551 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:795

01.01.2024 - Dokumentnr: 749753 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:795

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Dette er ikke unormalt for byggeåret.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 02.07.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 11 286 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 282 m

KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur

KPHensynsonenavnH540_1

Delareal 15 m

Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Delareal 6 672 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 827 m

KPHensynsonenavnFjernvarme

KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Delareal 31 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 266 m

Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende

Delareal 109 m
KPHensynsonenavnH320_1
KPFare Flomfare

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 61.01

Navn Elveveien, del 1
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 13.06.1984

Bestemmelser -
Delarealer Delareal 186 m
Formål Offentlig friområde

Feltnavn S

Id 2006.09.01

Navn Thor Heyerdahl VGS og Framparken

Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 13.09.2006

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2090/2006.09.01_Bestemmelser_1165.pdf

Delarealer Delareal 30 m
Formål Annen veigrunn

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 900 000 (Prisantydning)

514 692 (Andel av fellesgjeld)

2 414 692 (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)

2 416 042 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 423 942 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 426 742 (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. 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 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- markedspakke kr 15 000,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 350,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 293,-. Utleggene omfatter tinglysing av urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 2 203,- oppgjørshonorar kr 4 875,- opplysninger fra forretningsfører kr 4 850,- eierskiftegebyr kr 6 570,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

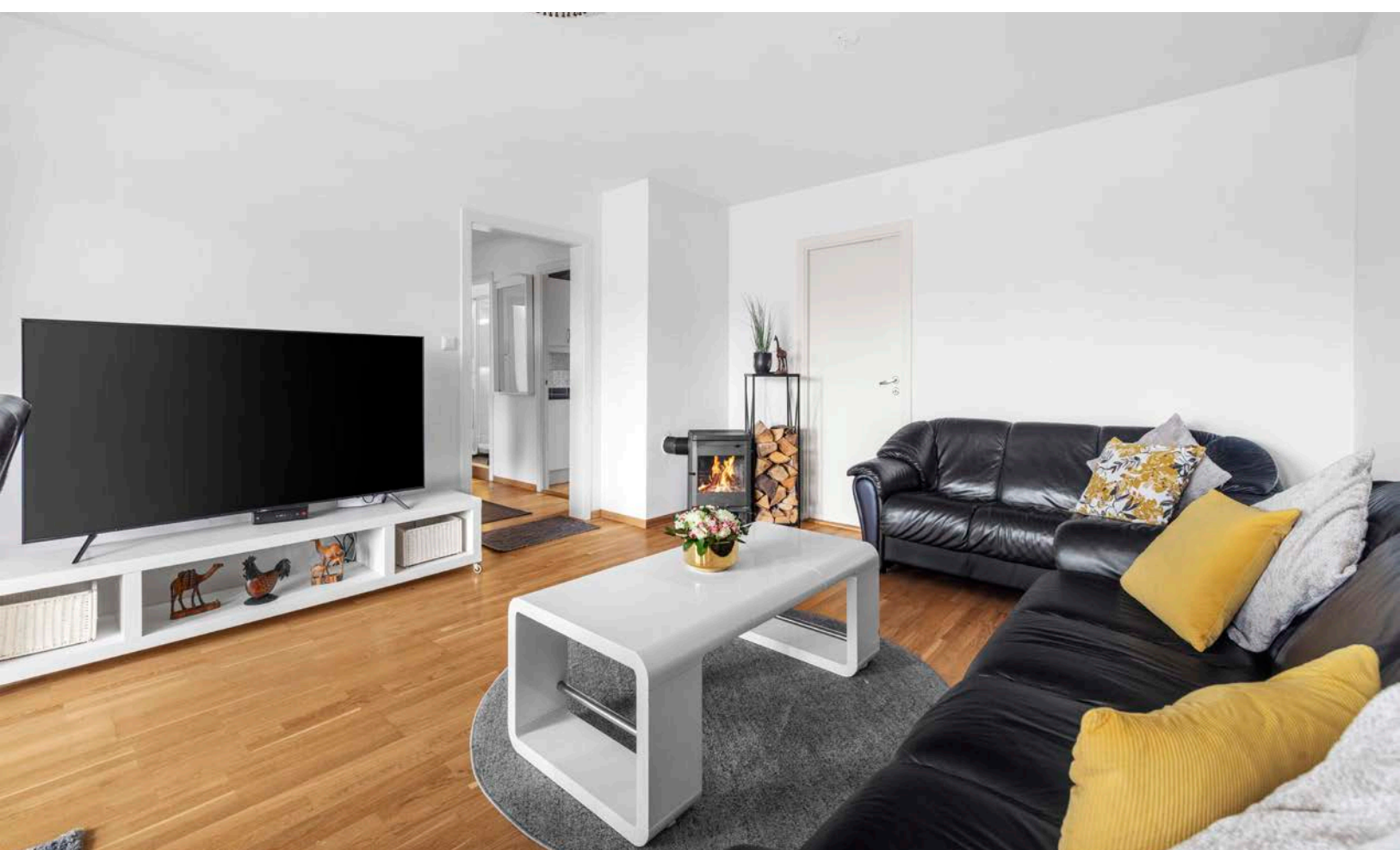
Salgsoppgavedato

19.09.2025

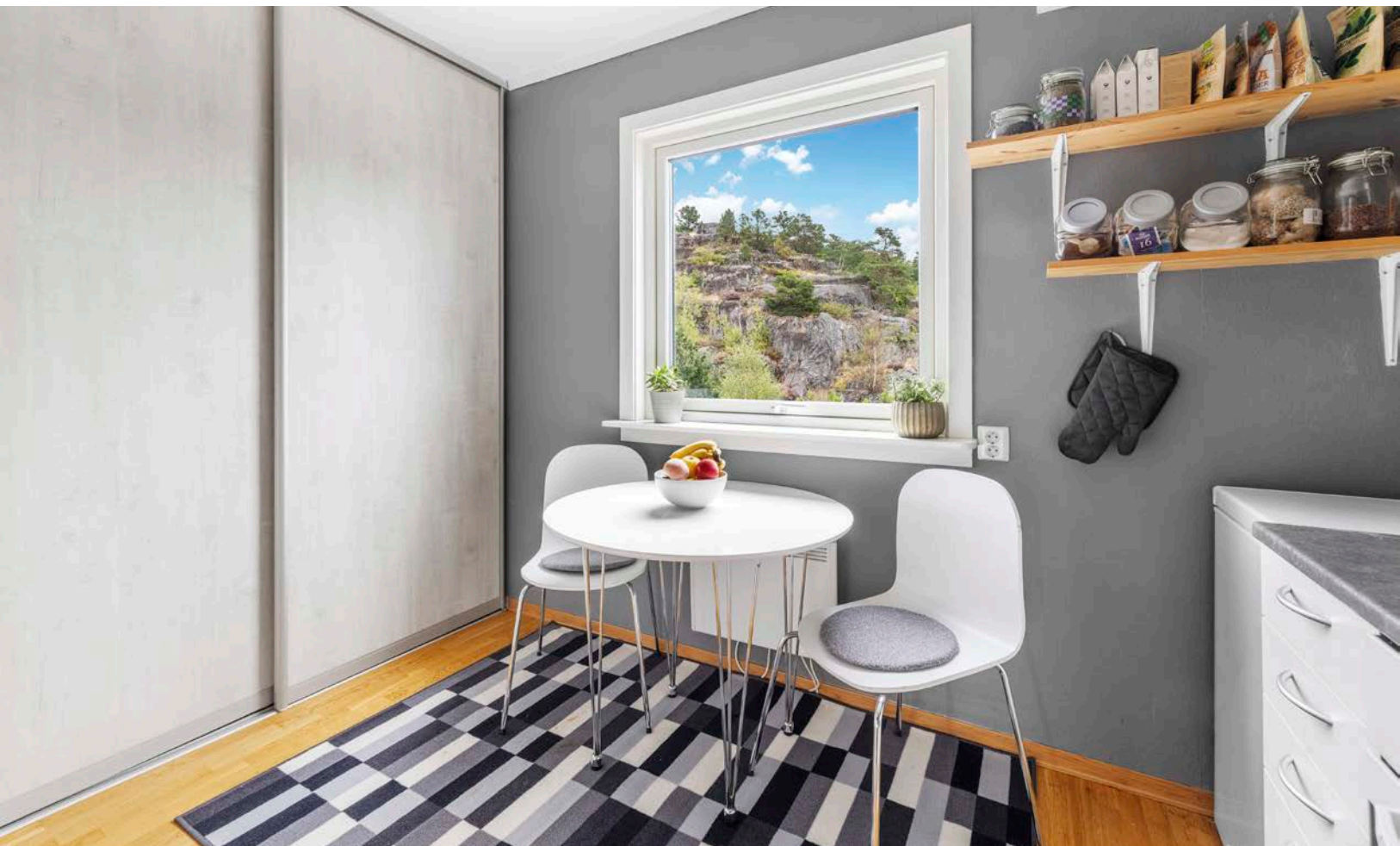










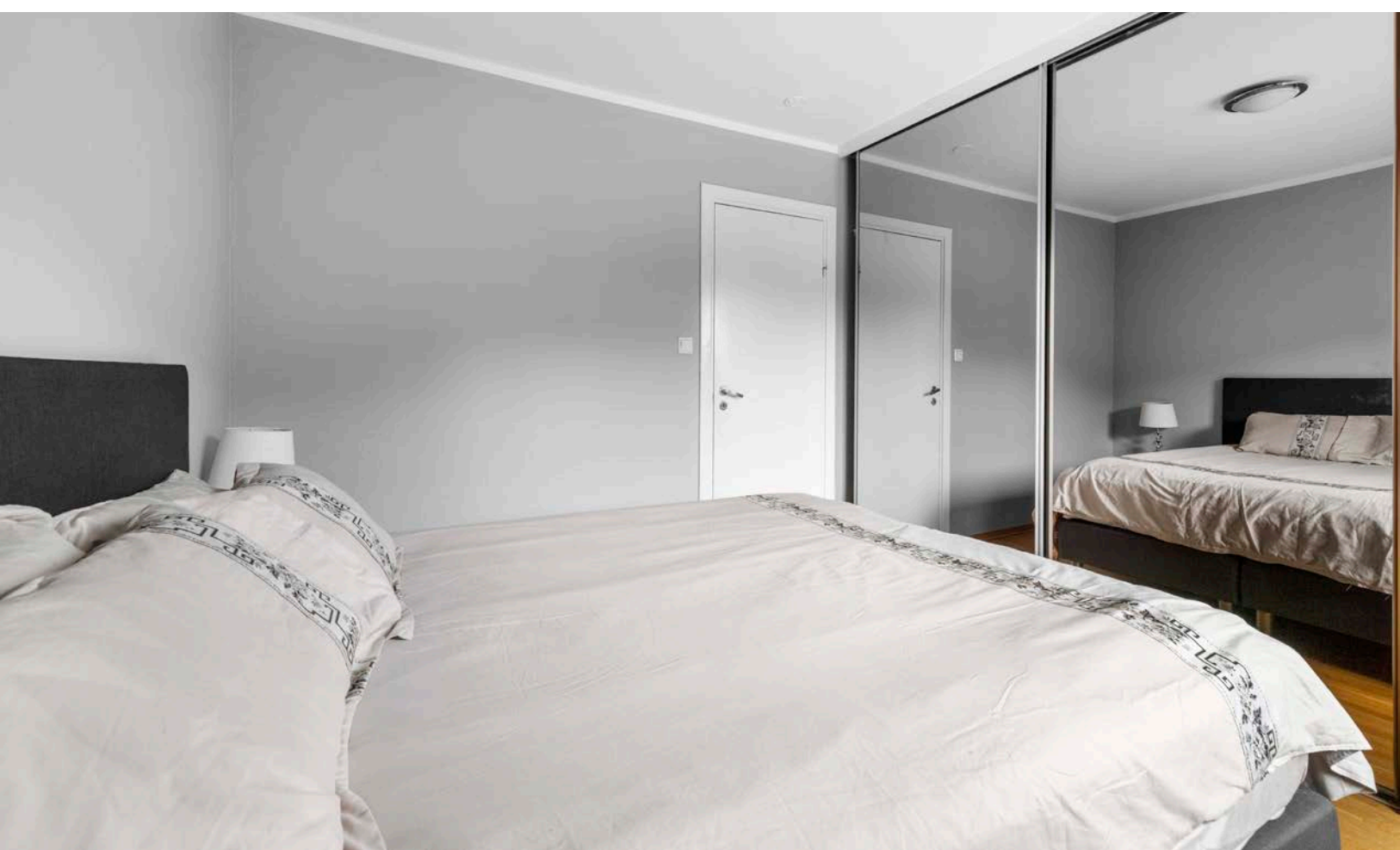


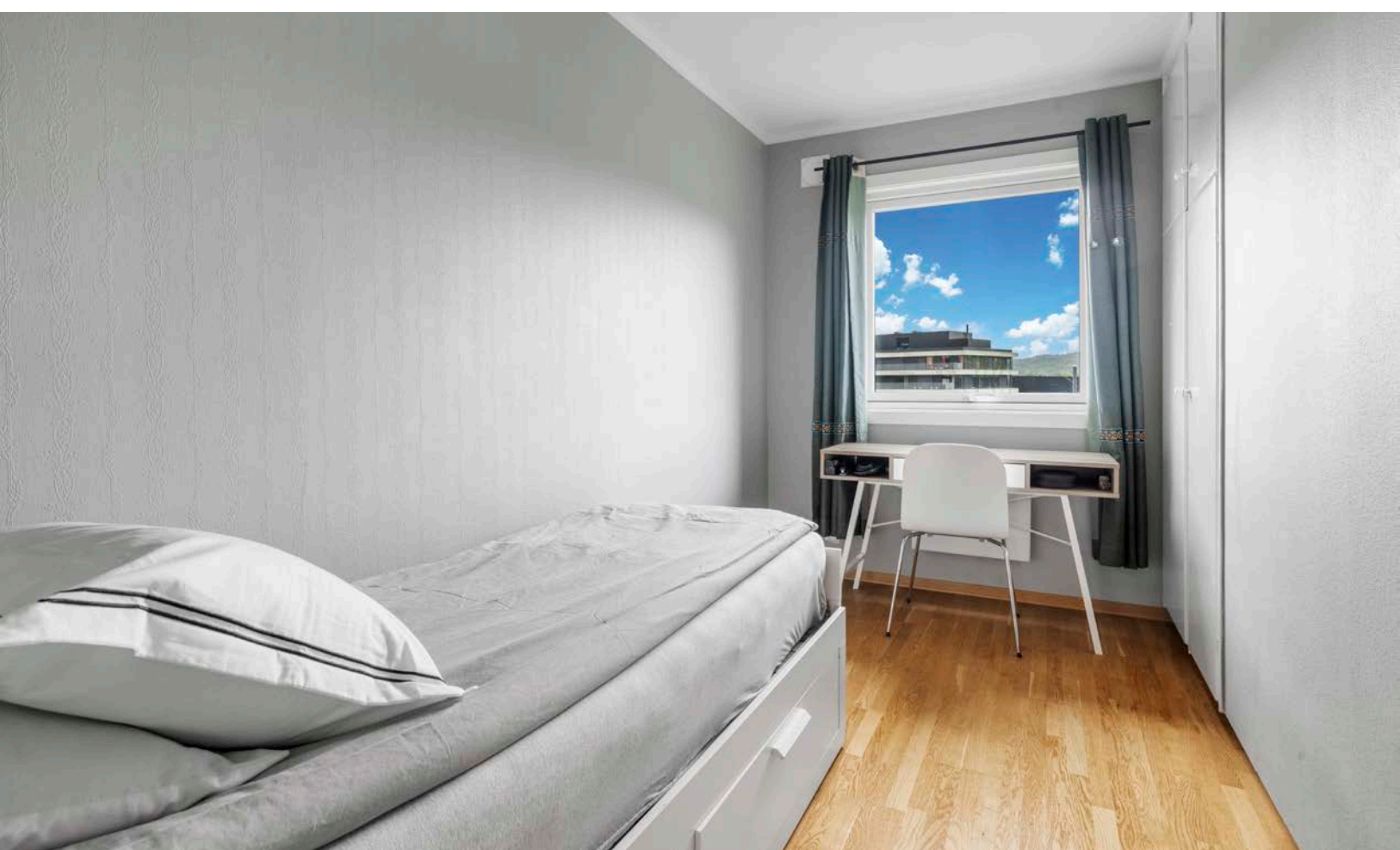






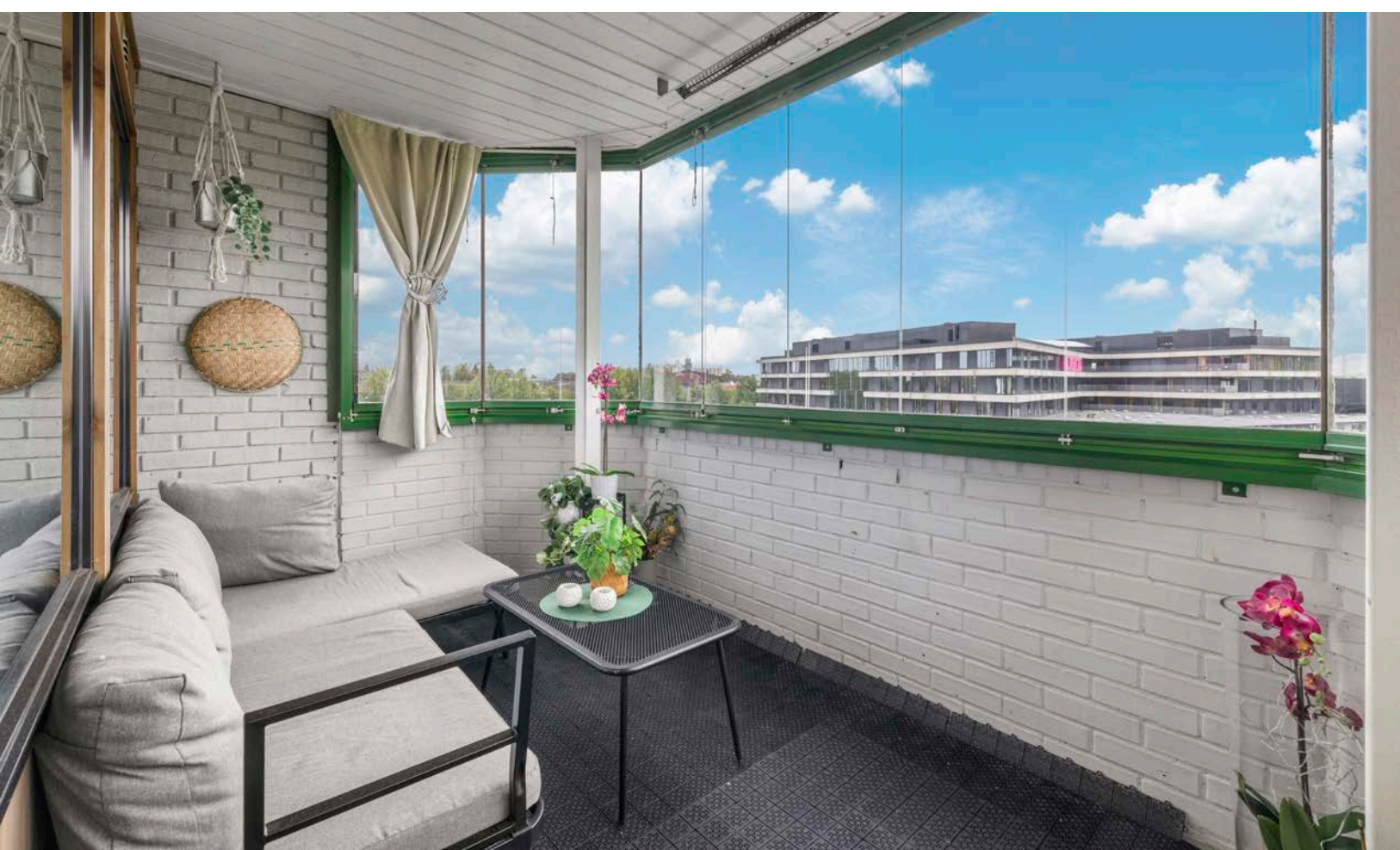


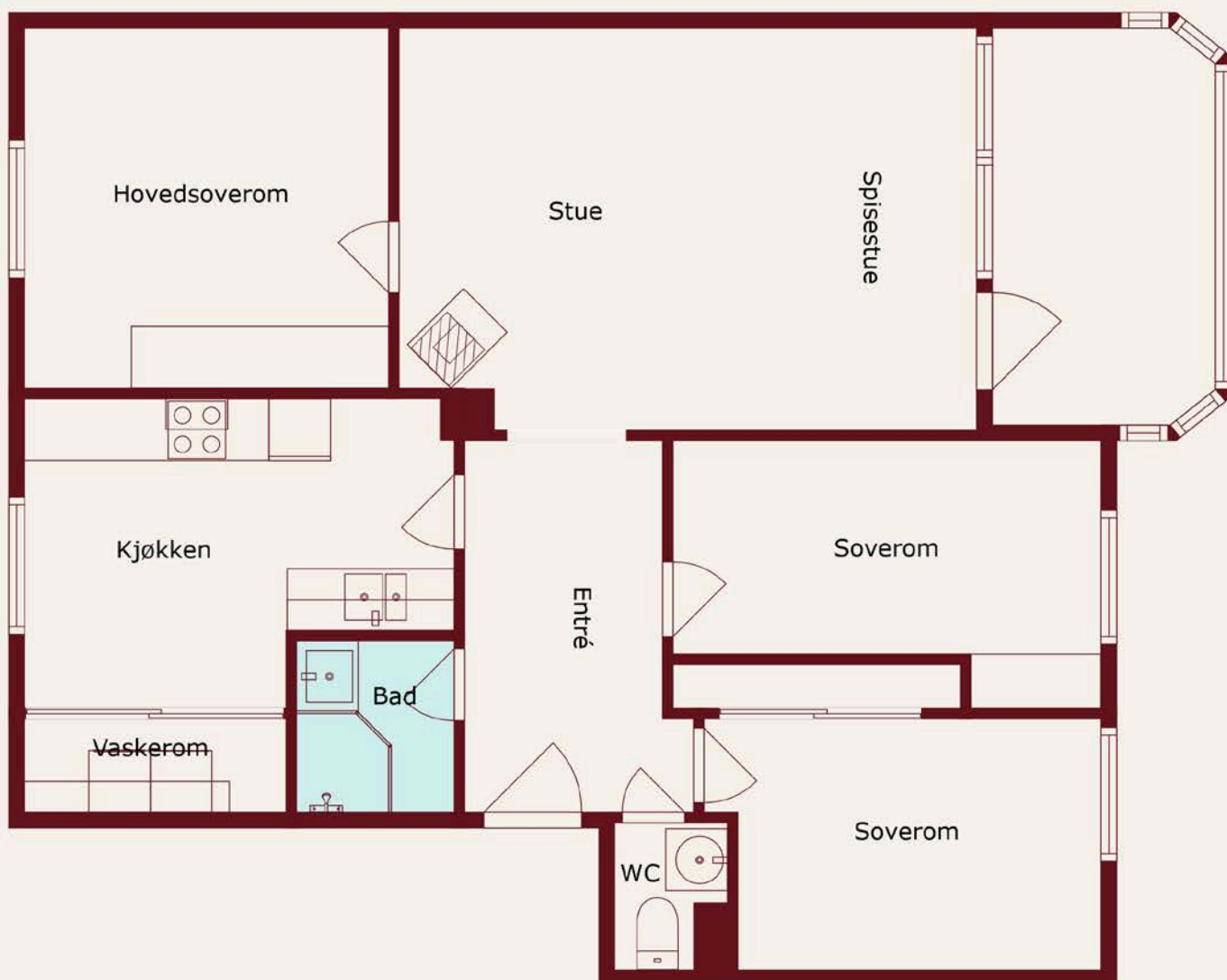












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hoffs gate 29 A, 3262 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 795

 Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 16.09.2025

Oppdragsnr.: 21510-1101

Referansenummer: IZ2032

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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 boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hoffgate 29 A og Kilden borettslag er bygget i 1968 og har 4 etasjer.

Bygningen er fundamentert på betong/mur og har kjeller, Blokken har vegger som utvendig er forblendet/kledd med murstein og bygningen har flatt tak.

Leiligheten ligger i 4. etasje og har porttelefon, boligen har tilkomst via felles trapperom.

Planløsningen består av: Entré, 3 Soverom, Bad, Toalettrom, Kjøkken, Stue og Innglasset balkong

I tillegg disponerer leiligheten tre kjellerboder med tilkomst fra felles bodareal.

Boligen har tilgang til felles vaske- og tørkerom i kjelleren.

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat

Vegg: tapet, malte plater og betong

Tak: malt betong, malt mdt panelbord

Leiligheten har oppvarming via elektriske ovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

Varmtvann er forsynt via felles varmesentral med beredere i kjelleren.

Hoffgate 29A 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.

Jeg minner spesielt om:

Vaskemaskin er montert på kjøkkenet, og det er etablert lekkasjesikring i form av vannstoppventil/lekkasjesensor. Manglende lekkasjesikring kan medføre økt risiko for vannskader og redusert dekning fra forsikringsselskap.

Det er også mulig å plassere vaskemaskin i felles kjellerrom dersom man ønsker det, slik flere av naboene har valgt. Ny eier bestemmer selv hvor vaskemaskinen skal plasseres.

Borettslaget har garasjer som kan leies etter ventelister og ansiennitet.

Boligen selges med fullmakt og selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en

særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i fastkarm og toppsving.

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert og en malt balkongdør i tre med stort glassfelt i tre-lags glass.

Til leiligheten er det en 7 kvm innglasset balkong med tilkomst fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens etasjeskiller i gulv og tak er av betong.

I bygningen er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en Dovre vedovn og sotluken er plassert i kjelleren. Pipen er pusset og malt.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet har tilkomst fra entreen og i rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil, hjørneskap, tett dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luften spalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: fliser

Tak: malt mdf panelbord

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og har stål oppvaskkum med utslagsvask. Det er kjøleskap, platetopp, stekeovn, ventilator med kullfilter og garderober med opplegg for vaskemaskin, under vaskemaskinen og under kjøkkenskapet er det vannstoppssystem.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra entreen og i rommet er det vaskeservant i servantskap, speil, lys i taket og gulvmontert toalett.

Rommet har en ventilasjonssjakt i hjørnet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luften spalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Beskrivelse av eiendommen

Gulv: laminat
Vegg: tapet
Tak: mdf panelbord

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør) og avløpsrør av støpejern.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i veggene og mekanisk avtrekk, boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra toalett og badrom.

Boligen har sentralanlegg for varmt vann, med beredere plassert i kjelleren.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 35 ampere hoved- skrusikringer, og 8 automatsikringer er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på badrommet.

I leiligheten er det to røykvarslere, røykvarslerne er plassert i entreen og på soverommet, to brannslukningsapparat plassert på kjøkkenet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

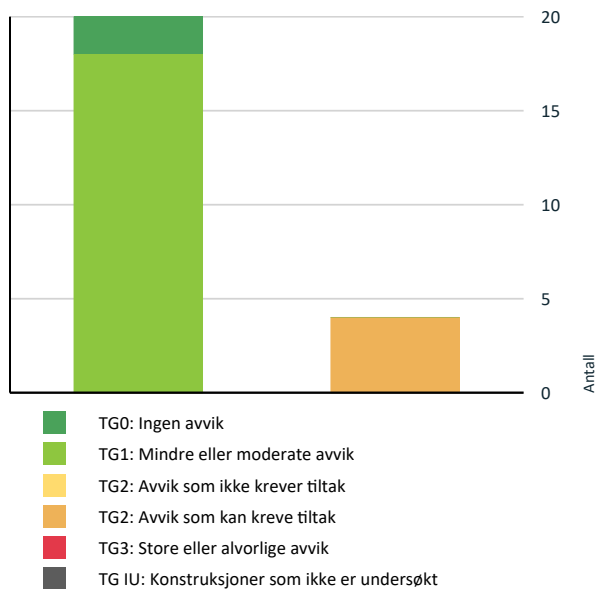
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1968

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Selger opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i senere tid:

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Bad og toalett
2018	Modernisering	Malt balkong og soverom
2021	Modernisering	Elektriske kontakter + sikringer i sikringsskap
2021	Modernisering	Nye vinduer og dører
2023	Modernisering	Malt to soverom, stue og entré

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i fastkarm og toppsving.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

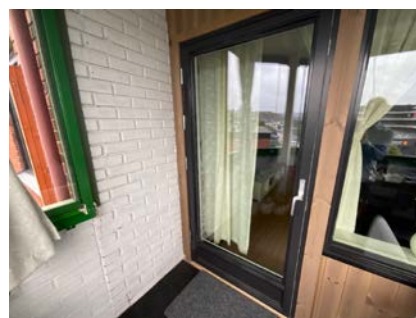


Soveromsvindu

1 TO 1 Balkongdør

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

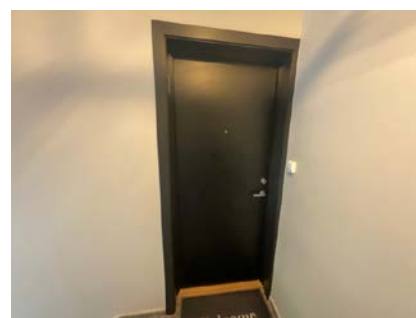


Balkongdør

1 TO 1 Inngangsdør

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Inngangsdør

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Til leiligheten er det en 7 kvm innglasset balkong med tilkomst fra stuen.

Gulvet på balkongen er av betong med plast terrasseheller.
Rekkverket er av murstein med innglassing i glass og aluminium.
Rekkverkshøyden er på 1,05 m

Balkongen har vegger med murstein og trepanel, det innvendige taket har malt trepanel.



Innglasset balkong

INNENDIG

TG 1 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat

Vegg: tapet, malte plater og betong

Tak: malt betong, malt mdt panelbord

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller i gulv og tak er av betong.

Jeg har målt 26 mm høydeforskjell på soverommene, fra døren til ytterveggen.

Jeg har målt 29 mm høydeforskjell i stuen, fra pipen til punkt ved balkongdøren.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak anses normalt ikke påkrevd dersom høydeforskjellene ikke har utviklingstendenser, men gulvavvikene kan utbedres med avrettingsmasse eller nytt gulvoppbygg dersom man ønsker planere gulvflater.

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.

Gulvene vil fortsatt ha synlige/målbare skjevheter.

Avvikene kan påvirke opplevelsen av rommet, samt montering av fast inventar eller innredning.

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjonssikkerheten dersom forholdet er stabilt.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

I bygningen er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en Dovre vedovn og sotluken er plassert i kjelleren.

Pipen er pusset og malt.



Pipe og vedovn

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi soveromsdøren subber på karmen dørene og karmene har bruksslitasje og malings avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justering av dørblad/hengsler for å sikre normal funksjon.

Overflater bør pusses og males på nytt.

Dersom slitasjen er omfattende, kan utskifting av dører vurderes.

Soveroms døren vil ha redusert funksjonalitet med videre slitasje og estetisk forringelse over tid.

Ingen konstruksjonsmessig risiko, men forholdet reduserer bokomfort og visuell kvalitet.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har tilkomst fra entreen og i rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil, hjørneskap, tett dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: fliser

Tak: malt mdf panelbord

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l



Baderom

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har fliser.

Jeg har målt 11 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horizontal avstand 110 cm)

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

Oppkant fra topp flis til underkant dørterskel er 40 mm.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil, hjørneskap og tett dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom lufte ventil i taket og lufte spalte under døren.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, dusjen grenser til betongvegg og felles gang.

Fuktmåling er utført ved sammenligning av punkt over dør og i nedre hjørne av dusjnisen. Resultatet gir ikke indikasjoner på unormale fuktverdier.

Målingene 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 veggene i rommet.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og har stål oppvaskkum med utslagsvask. Det er kjøleskap, platetopp, stekeovn, ventilator med kullfilter og garderobe med opplegg for vaskemaskin, under vaskemaskinen og under kjøkkenskapet er det vannstoppsystem.



Kjøkken



Garderobe med vaskemaskin

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgrad to er gitt fordi forskriften etterspør avtrekk ut av yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilter på kjøkkenventilator er velfungerende og akseptert som avtrekk på kjøkken i dag.

Regelverket for avtrekk på kjøkken krever at kjøkken må ha tilstrekkelig avtrekk for å fjerne fukt, lukt og matos.

Redusert effekt av ventilasjonen, gir risiko for lukt, fett- og fuktbelastning i kjøkken og øvrige oppholdsrom.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har tilkomst fra entreen og i rommet er det vaskeservant i servantskap, speil, lys i taket og gulvmontert toalett.

Rommet har en ventilasjonssjakt i hjørnet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er lufte spalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: tapet

Tak: mdf panelbord



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør). Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i Skapet er drenert til baderommet.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Det er vannstoppsystem under vaskemaskinen og under kjøkken skapet.



Rør i rør skap i garderobe på kjøkken

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i veggene og mekanisk avtrekk, boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra toalett og badrom.

! TG 1 Varmtvannstank

Boligen har sentralanlegg for varmt vann med beredere plassert i kjelleren.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvanns beredere i kjelleren

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 35 ampere hoved- skrusikringer og 8 automatsikringer er montert i felles trappegang.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på badet.

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 Jeg har ingen informasjon om total rehabilitering av det elektriske anlegget, men flere deler av anlegget er modernisert, og arbeidet er dokumentert med samsvarserklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Stikk i stue, soverom og oppgradering av sikringer i sikringsskap i 2021/2022
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

**Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.
Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.**

Tilstandsrapport

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.



Sikringsskap i trappegang

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

I leiligheten er det to røykvarslere, røykvarslerne er plassert i entreen og på soverommet, to brannslukningsapparat er plassert på kjøkkenet.

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 røykvarsler?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

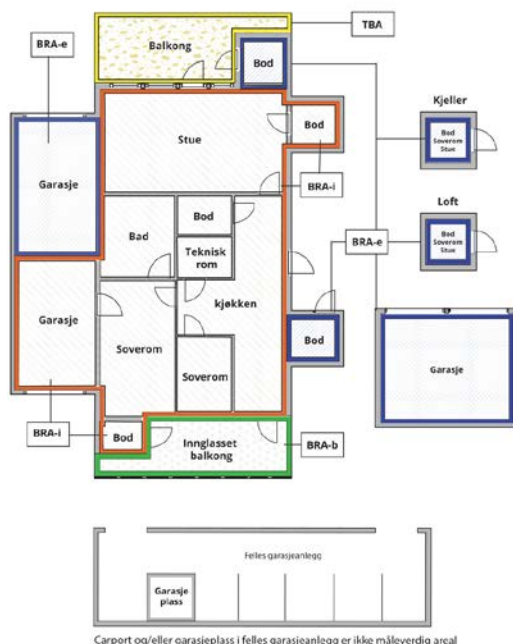
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	77	10	7	94	
SUM	77	10	7		
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, kjøkken, stue	Kjellerbod 1, kjellerbod 2, kjellerbod 3	Innglasset balkong

Kommentar

Leiligheten ligger i 4 etg. og har tilkomst via felles inngangsparti.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 6,4 m²

Toalettrom: 1,2 m²

Baderom: 2,4 m²

Kjøkken m/garderobe: 12,2 m²

Soverom 1: 9,1 m²

Soverom 2: 8,6 m²

Soverom 3: 11,2 m²

Stue: 22,6 m².

Innglasset balkong: 6,9 m² (BRA-b)

Kjellerbod 1: 6,8 m² (BRA-e)

Kjellerbod 2: 1,8 m² (BRA-e)

Kjellerbod 3: 1,8 m² (BRA-e)

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat

Vegg: tapet, malte plater og betong

Tak: malt betong, malt mdt panelbord

Oppvarming

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer og dører er byttet i regi av borettslaget i 2021.

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	77	7

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 84 kvm. bruksareal (BRA) hvor 77 kvm. er P-rom og 7 kvm er S-rom (innglasset balkong)
I tillegg disponerer leiligheten 3 boder i kjelleren med tilkomst fra fellesareal på tilsammen 10,3 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Amoow Makarow Saied Ahmed	Kunde
	Farhan Makerow	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	795		0	11598.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hoffs gate 29 A

Hjemmelshaver

Kilden Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/KILDEN BORETTSLAG	952954903	H0401	Larvik Boligbyggelag	Saied Ahmed Amoow Makarow

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

38

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4. etasje i Kilden Borettslag, med ca 600 meter til dagligvare, og ca 150 til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Hoffgate

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 relativ flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Boligen selges med fullmakt og selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1966

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2025	Boligen selges med fullmakt.	Gjennomgått	3	Nei
Grunnbokutskrift	03.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Oppmåling/skisser	05.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Matrikelutskrift	03.09.2025		Gjennomgått	11	Nei
Tegninger	16.09.2025	Inngangsparti borettslag	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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/personvernerklæring/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/I2032>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250138	
Selger 1 navn	
Farhan Iman Makerow	
Gateadresse	
Hoffs gate 29A	
Poststed	Postnr
LARVIK	3262
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Amoow Makarow Saied Ahmed	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1303250138

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1303250138

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Farhan Makerow	db8dc96aa218effa0d29b 26aaeb7b1dbafd8b15b	16.09.2025 07:03:20 UTC	Signer authenticated by One time code

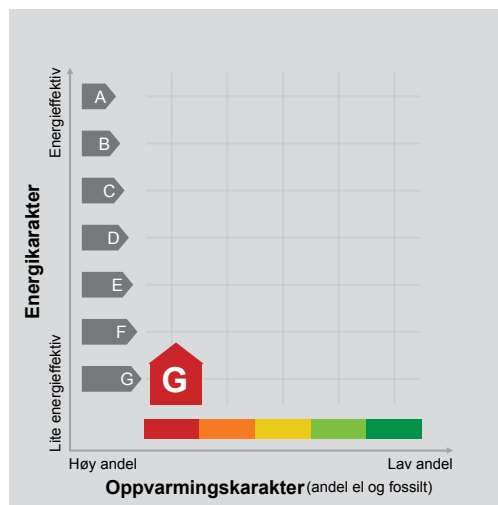
Document reference: 1303250138

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

ENERGIATTEST



Adresse	Hoffs gate 29A
Postnummer	3262
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	795
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163056291
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-165608
Dato	08.09.2025



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

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

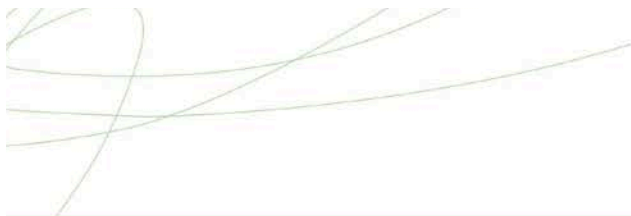
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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: Reduser 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen

- Vask med fulle maskiner
- Montering tetningslister

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 94
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon 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, 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>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 varmelementer 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere 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 aktivisering 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 utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



-Kilden Borettslag

ORDENSREGLER FOR KILDEN BORETTSLAG

1. SYKLER, SPARKSTØTTINGER, KJELKER, SKI BARNEVOGNER, LEKER O.L. MÅ IKKE OPPEVARES I OPPGANGER, ELLER UNDER TRAPPEN TIL KJELLER.
2. SKOTØY ETC. MÅ IKKE SETTES UTENFOR EGEN ENTREDØR, MEN TAS MED INN I LEILIGHETEN.
3. VOGNER OG SYKLER KAN STÅ PÅ ANVIST Plass I FELLESKJELLER. IKKE SETT FRA DERE SØPPEL, BILDEKK ELLER ANDRE EIENDELER PÅ FELLESOMRÅDENE.
4. TØY MÅ KUN HENGES TIL TØRK PÅ BESTEMTE STATIVER. DET ER IKKE TILLATT Å RISTE ELLER BANKE TEPPER PÅ BALKONGER ELLER I TRAPPEOPPGANGER. TEPPER MÅ IKKE HENGES PÅ KLESSNORENE, MEN PÅ TØRKESTANG. TØRKEROM I KJELLER ER FOR ALLE, DE SOM BENYTTET MÅ SØRGE FOR RENGJØRING DER NEDE.
5. BANKING OG LUFTING AV TØY MÅ IKKE SKJE VED SIDEN AV OPPHENGTE VASKETØY OG MÅ SKJE PÅ BESTEMTE PlassER, (LUFTESTATIVER). VASK MÅ IKKE HENGE UTE PÅ SØN- ELLER HELLIGDAGER.
6. DET SKAL VÆRE RO I BORETTSLAGET ETTER KLOKKEN **23.00**. DERSOM DU PUSSET OPP ELLER SKAL SKRU I VEGGER SÅ TA HENSYN, GI NABOVARSEL.
7. GRILLING PÅ VERANDAER ER KUN TILLATT MED ELEKTRISK GRILL.
8. PARKERING FORAN BLOKKENE ER IKKE TILLATT FOR ANNET ENN AV OG PÅLESSING, DETTE AV HENSYN TIL UTRYKNINGSKJØRETØY SOM AMBULANSE OG BRANNVESEN. DET SKAL KUN PARKERES PÅ MARKERTE PlassER OG IKKE FORAN GARASJEDØRENE.
9. SKRIFTLIG SØKNAD MED BEGRUNNELSE FOR DYREHOLD MÅ SENDES STYRET. DERSOM TILLATTELSE TIL DYREHOLD GIS, MÅ BORETTSHAVEREN FORPLIKTE SEG TIL Å OVERHOLDE LAGETS REGLER FOR DYREHOLD. PASS AV DYR OVER TID SKAL MELDES STYRET.
10. HVER BORETTSHAVER MÅ HOLDE LYSPÆRER TIL SINE EGNE BODER. I GANGER OG FELLESROM BLIR PÆRENE SKIFTET AV LAGET.

Vedtekter

for Kilden borettslag org. nr. 952 954 903

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.10.1965, sist endret 24.03.2025.
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kilden 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) Nakter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Andelseiere med bolig i første etasje kan etter søknad og godkjenning etablere trapp i tråd med innhentet løsning fra balkong ned til fellesareal. Trappeløsning og plassering skal godkjennes av styret.

Trappeløsning skal etableres i tråd med godkjente tegninger og arbeidet skal utføres av firma med nødvendig fagkompetanse.

Før tiltaket igangsettes skal det sendes skriftlig søknad til styret. Styret kan fastsette nødvendige vilkår i tillatelsen, herunder annen plassering enn omsøkt og krav til dokumentasjon.

Alle kostnader forbundet med oppføring og fremtidig vedlikehold av trapp påhviler andelseieren. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftninger, samt nødvendig fjerning og eventuell tilbakestillelse til opprinnelig stand. Andelseier er også ansvarlig for innhenting av eventuell tillatelse fra kommunen før tiltaket igangsettes. Styret skal ha kopi av ferdigattest så snart tiltaket er ferdigstilt.

(6) 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 brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minimum 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 2024 for Kilden Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Kilden Borettslag:

Møtet vil ligge ute, for avstemming, på Min side (labo.no) fra mandag 24.03.2025 09:00 til 30.03.2025. Du kan når som helst i løpet av denne perioden logge deg inn og delta på møtet (skriftlig møte).

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møtetreferent

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

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

6 Vedtektsendring - pkt 4-1 (5)

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede tilstede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

1.2 Valg av møtetreferent

LABO skriver møtetreferat i etterkant av møtet.

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

LABO velger to som har deltatt på møtet til å signere protokollen i etterkant.

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Sissel Andersen er på valg (valgt for to år i 2023).

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Øyvind Eriksen er på valg

Sissel Haakonsen Jensen er på valg

Styrets innstilling: Øyvind Eriksen og Sissel Haakonsen Jensen har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Sara Eriksen Eskedal, René Henriksen og Synne Thorkildsen er på valg

Styrets innstilling: Sara Eriksen Eskedal, René Henriksen og Synne Thorkildsen stiller til gjenvalg.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets innstilling.

Styrets innstilling: Styret har håndtert en reklamasjonssak knyttet til utført arbeid på vannrør og baderom, som har medført betydelig økt arbeidsbelastning over de siste fem årene. Totalt er det estimert at cirka 500 timer er benyttet på håndtering av saken. Dette omfatter blant annet møter, befaringer, besiktigelse av skader, behandling av forsikringssak, advokatbistand, dokumentasjonshåndtering, referatskriving, samt telefonsamtaler og e-postdialog. I tillegg har det vært samarbeid med ekstern tredjepart, Norconsult, som nylig har ferdigstilt en tilstandsrapport.

Styrer ber derfor om at styrehonoraret økes til 250 000 kr. Det er viktig å påpeke at det økte styrehonoraret ikke vil videreføres i fremtiden, men gjelder kun for denne generalforsamlingen.

Vennlig hilsen

Sissel Andersen

Kilden borettslag

6. Vedtektsendring - pkt 4-1 (5)

Andelseiere med bolig i første etasje kan etter søknad og godkjenning etablere trapp i tråd med innhentet løsning fra balkong ned til fellesareal. Trappeløsning og plassering skal godkjennes av styret.

Trappeløsning skal etableres i tråd med godkjente tegninger og arbeidet skal utføres av firma med nødvendig fagkompetanse.

Før tiltaket igangsettes skal det sendes skriftlig søknad til styret. Styret kan fastsette nødvendige vilkår i tillatelsen, herunder annen plassering enn omsøkt og krav til dokumentasjon.

Alle kostnader forbundet med oppføring og fremtidig vedlikehold av trapp påhviler andelseieren. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftninger, samt nødvendig fjerning og eventuell tilbakestilling til opprinnelig stand. Andelseier er også ansvarlig for innhenting av eventuell tillatelse fra kommunen før tiltaket igangsettes. Styret skal ha kopi av ferdigattest så snart tiltaket er ferdigstilt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring av pkt 4-1 (5)

Styrets innstilling: Styret har tidligere drøftet og vedtatt dette i styremøte.

Informasjon fra styret for året 2024 Kilden Borettslag

Generelle opplysninger om Kilden Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 72 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952954903.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Sissel Andersen
Styremedlem, Øyvind Eriksen
Styremedlem, Sissel Haakonsen Jensen
Styremedlem, Monica Anett Lystadmoen
Styremedlem, Thomas Wiik Larsen
Varamedlem, Synne Thorkildsen
Varamedlem, René Henriksen
Varamedlem, Sara Eriksen Eskedal

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: kilden.borettslag@mittlabo.no eller sisselandersen40@gmail.com

Telefon styreleder: 91786236

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter. Styret har en informasjonskanal på Messenger.

Saker som styret har arbeidet med

a) Vannrør: advokat Steinar Sjølyst, Norconsult og styreleder har hatt befaring og jobbet med å finne årsaken til utfordringer med vannlekkasje, brunt vann, vente lenge på kaldtvann, dårlig trykk i dusj og smuss i vannmålere. Arbeidet har pågått i 4,5 år, men vi håper nå at årsaken til utfordringene skal avdekkes. Norconsult utarbeider en rapport i 2025. Spørreundersøkelse ble sendt alle andelseiere, 27 stk. svarte.

b) Rengjøring: kjellergulv, taklamper og vaskerom i fellesområder blir ryddet og rengjort ved behov. Gjenstander som ikke plasseres på anvist plass blir kastet. Fellesgangene vaskes hver 14.dag. Det blir høytrykkspykt foran blokkene.

c) Elbilladere: last ned appen Elaway dersom du ønsker å benytte deg av ladestasjonen. Det foretas en årlig sjekk av ladestasjonene.

d) Hovedsikringsskap: i kjellerne er det montert nye sikringsskap i 29 a-b-c-d-e. 27 a-b-c får nytt sikringsskap i 2025 og 27 d-e i 2026.

e) Hoveddørene: 6 dører låser seg ikke slik de skal. Portservice løser problemet når de kommer, men dette er ikke en grei økonomisk løsning på sikt.

- f) Parkeringsplasser: det jobbes stadig med feilparkeringer. Styret ber alle om å vise hensyn. De som har flere biler pr. leilighet kan ikke oppta områder som er felles for alle. De gamle garasjene bør etterhvert rives, da de er for små. Landsskapsarkitet har utarbeidet en plan i 2021, den ønsker styret å følge. Styret fører oversikt over alle leide parkeringsplasser.
- g) Røykutsugere: blir rengjort av Boservice 1. gang i året. Ikke brenn papir eller fuktig ved i ovnen.
- h) Røykvarslere: alle vil få nye røykvarslere i 2025. De vi nå har går snart ut på dato. Det vil også monteres røykvarslere i kjellere.
- i) Trefelling: befaring av trær ble bestilt og utført av Larvik kommune. Et stort tre ble felt ved 27 a, det var påvist sykdom i røttene. Et kirsebærtre som hang langt over parkeringsplassene ved 29 a-b-c ble fjernet. Jobben ble utført av Boservice. Noen grener ble fjernet fra et tre på oversiden av kildesorteringshuset ved 29 a-b-c. Jobben ble utført av Larvik kommune.
- j) Hekk og busker: beskjæring av alle hekker/busker ble utført av Boservice.
- k) Lekeplassen: nye husker, utskifting av trevirke og takpapp på lekehus og ny lekestue er plassert. Sand i sandkassen skiftes våren 2025. Utført av Boservice.
- l) Asfaltering: gangvei og uteplass på fellesarealer. Det ble også reparert en del skader på andre asfalterte områder. Utført av Oppedal og Boservice.
- m) Treplattung: nytt område ved siden av lekeplassen. Utført av styret og Olav Oppedal.
- n) Høstkonferansen i Strømstad: 2 styremedlemmer deltok på årets konferanse.
- o) Elektrisitet ute: fjernet stikkontakter i gamle garasjer, nye utelys på kildesorteringshus og ved gangvei fra lekeplass mot 29a og trapp opp bak 29 d-e.
- p) Vaktmestertjenester: Styret har laget en gjøremålsliste i samarbeid med Boservice. Vaktmesteren kommer hver tirsdag og fredag.
- q) Kommunale vannmålere: alle blokkene har fått nye vannmålere.
- r) Navnskilt til postkasse og porttelefon: styret bestiller hos Portservice. Nye andelseiere får skilt av borettslaget ved innflytting.
- s) Bygningssjekk: Befaring utført av styreleder og Antizimex. Bygningsrapporten skal bidra til å lage en handlingsplan for bygninene i borettslaget.
- t) Trapp ned fra terrasse: Andersen og Kristiansen kommer på befaring i uke 5. Sak behandles på årets generalforsamling.
- u) Avløpsrør: Heral har spylt avløpsrør i 29 a-b-c.

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

- a) Vannrør: videreføre arbeidet med utbedring av vannrør etc.
- b) Lekeplassen: ny sand i sandkassen.
- c) Røykvarslere: montere nye røykvarslere hos alle.
- d) Parkering: lage en plan for nye parkeringsplasser. Det vil bli en endring på gjesteparkeringsplassene. Disse blir i dag benyttet av andelseiere. Styret skal vurdere en løsning der disse plassene vil bli leieplasser.
- e) Sikringsskap: bestille nytt sikringsskap til 27 a-b-c
- f) Elektrisitet ute: montere lys på lekeplassen
- g) Avløpsrør: mat og fett må ikke skylles ned i vasken. Vi har nå måtte spyle avløpsrør fordi de har vært tette. Heral utførte jobben. Styret ønsker at alle avløpsrør spyles en gang i året.
- h) Hovedentredører: styret ønsker å innhente en pris på nye dører. Det er et ønske om å ha kodelås eller kort på dørene. I tillegg til at det monteres en handicapvennlig døråpner på vegg.
- i) Trapp ned fra balkong i 1 etg. Se innmeldte saker.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Larvik Boligbyggelag.

Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

Forsikring

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

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

Boligomsetning

I 2024 har det blitt omsatt 6 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 28.01.2025

Styret i Kilden Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	-289 553	932 509	-289 553	449 290
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	456 970	-538 382	636 000	690 000
Fradrag for påkostninger	0	-53 654	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	1 200 000	0	350 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-918 127	-630 027	-536 000	-618 000
B. Årets endring disponible midler	738 843	-1 222 062	450 000	72 000
C. Disponible midler	449 290	-289 553	160 447	521 290

Resultatregnskap 2024 for Kilden Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		6 007 104	5 178 720	6 007 000	6 097 000
Innkrevde garasjekostnader		272 207	274 750	286 000	286 000
Andre driftsinntekter	1	157 259	178 895	256 000	189 000
Sum inntekter		6 436 570	5 632 365	6 549 000	6 572 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	40 877	82 609	100 000	75 000
Styrehonorar		145 000	140 000	145 000	151 000
Revisjonshonorar		7 872	7 494	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		184 716	175 920	186 000	194 000
Kontingent LABO / NBBL		28 800	28 800	29 000	29 000
Vedlikehold	3	637 239	1 408 191	432 000	504 000
Kabel-tv og bredbånd		445 392	417 311	438 000	460 000
Forsikring		213 581	201 496	214 000	239 000
Kommunale avgifter	4	1 029 296	810 269	970 000	1 112 000
Eiendomsskatt		76 373	67 752	142 000	0
Energi og strøm		421 583	523 201	542 000	525 000
Andre driftskostnader	5	779 213	728 774	650 000	695 000
Sum kostnader		4 009 942	4 591 817	3 856 000	3 992 000
Driftsresultat		2 426 628	1 040 548	2 693 000	2 580 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 120	6 779	2 000	4 000
Rentekostnader		1 976 778	1 585 708	2 059 000	1 894 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 969 658	-1 578 929	-2 057 000	-1 890 000
Årsresultat		456 970	-538 382	636 000	690 000

Balanse pr 31.12.24 for Kilden Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	141 780	141 780
Bygninger	6	12 179 334	12 179 334
Påkostninger	6	646 906	646 906
Garasjer	6	3 776 838	3 776 838
Sum anleggsmidler		16 744 857	16 744 857
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		353 905	335 994
Fordringer ansatte		13 200	0
Andre fordringer		6 904	5 164
Sum fordringer		374 008	341 159
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		599 445	75 668
Sum bankinnskudd og kontanter		599 445	75 668
Sum omløpsmidler		973 453	416 827
SUM EIENDELER		17 718 311	17 161 684

Balanse pr 31.12.24 for Kilden Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	7 200	7 200
Opptjent egenkapital	7	-20 294 218	-20 294 218
Årets resultat	7	456 970	0
Sum opptjent egenkapital		-19 830 049	-20 287 018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	35 880 196	35 598 323
Borettsinnskudd	9	1 144 000	1 144 000
Sum langsiktig gjeld		37 024 196	36 742 323
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		46 971	42 120
Leverandørgjeld		426 477	591 460
Påløpt lønn, honorarer og feriepenge		1 892	5 820
Påløpte renter		9 871	10 338
Annen kortsiktig gjeld		38 953	56 641
Sum kortsiktig gjeld		524 163	706 380
Sum gjeld		37 548 359	37 448 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 718 311	17 161 684
Pantestillelser	10	37 024 196	36 742 323

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm vaskemaskin	8 520	9 120	6 000	9 000
Vannmålere varmt tappevann	127 820	161 305	250 000	160 000
Strøm elbil	20 919	8 470	0	20 000
Sum	157 259	178 895	256 000	189 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn	16 250	50 000
Opptjente feriepenger	1 658	5 100
Arbeidsgiveravgift	22 736	26 790
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	234	719
Sum	40 877	82 609

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold innvendig	1 666	0
Vedlikehold VVS	104 313	24 452
Vedlikehold elektro	222 792	304 203
Vedlikehold uteanlegg	167 346	4 177
Vedlikehold malerarbeid	2 361	8 257
Vedlikehold garasjer/parkering	40 310	13 725
Vedlikehold glass/vinduer	0	2 500
Vedlikehold dører	5 193	8 498
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	25 334	30 957
Vedlikehold tak	0	686 711
Vedlikehold brann/alarm/nødløys/sprinkleranlegg	4 013	17 375
Vedlikehold porttelefoner	3 389	1 525
Rehabilitering (fasade, vinduer, dører & ganger)	0	291 853
Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000
Tilstand og vedlikeholdsrapport	50 523	3 958
Sum	637 239	1 408 191

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renhold, evnt. matter	122 885	95 968
Techem målerdata	19 213	18 333
Innkjøp av inventar og utstyr	265	21 614
Driftsmateriell	1 037	6 355
Nummer-/navnskilt, postkasser	3 519	2 263
Opprydding / bortkjøring av søppel	13 580	3 494
Snørydding/sandstrøing	138 753	128 732
Hage/plenklipping	200 040	136 071
Skadedyr	35 816	25 444
Legionella / vannanalyser	35 744	34 796
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	7 138
Juridisk rådgivning	0	34 238
Teknisk rådgivning	3 250	0
Vaktmestertjenester	166 847	168 784
Kontorrekvisita	2 467	86
Gaver, fradragsberettiget	5 075	4 060
Premie sikringsordning	5 812	5 159
Kostnader vedr. styrearbeid	1 390	3 186
Servering/tilstelning beboere	2 299	6 969
Kurs for tillitsvalgte	12 500	18 750
Festeavgift	3 893	3 716
Bank- og betalingsgebyr	4 033	3 358
Andre gebyrer og driftskostnader	796	260
Sum	779 213	728 774

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1965
Kostpris	4 187 000
Rehabiliteringer før 1998	7 966 858
2001 - Veibommer	30 752
Rehabiliteringer før 1998 - Garasjeanlegg	25 476
2008 - Garasjer	2 087 469
2009 - Garasjer	1 689 369
2009 - Inngangsparti	562 500
2011 - Kjøp av tomt	141 780
2023 - Elbilladere gjesteparkering	53 653
Bokført verdi 31.12	16 744 857

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	7 200	7 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-20 294 218	-19 755 837
+/- Årets resultat	456 970	-538 382
Sum egenkapital pr 31.12	-19 830 049	-20 287 018

Innskutt andelskapital består av 72 andeler pålydende 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 å være positiv av styret i borettslaget.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank	Skagerrak Sparebank	Eika Boligkreditt AS
Formål:			Bad og fasader
Lånenummer:	26017531033	25107104634	25107005628
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2019
Rentesats:	5.45 %	5.70 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	27.06.2051	28.05.2024	28.01.2052
Opprinnelig lånebeløp:	850 000	350 000	25 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	35 598 323
Avdrag i perioden:	13 862	350 000	554 265
Opptak i perioden:	850 000	350 000	0
Lånesaldo 31.12:	836 138	0	35 044 058
Saldo 5 år frem i tid:	754 455	0	31 789 136

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	32	520 435	16 653 920
	40	480 657	19 226 280

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	1 144 000	1 144 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	1 144 000	1 144 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 37 024 196,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 16 744 857,-.

Resultat og balanse med noter for Kilden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kilden Borettslag

Styreleder	Sissel Andersen (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Monica Anett Lystadmoen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Thomas Wiik Larsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Sissel Haakonsen Jensen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Øyvind Eriksen (sign.)	27.02.2025



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

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

Til generalforsamlingen i Kilden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kilden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Sandefjord
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-28 14:17:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NES1L-T37KG-EE74J-ZFN4Q-E32W0-0H5B3

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling, avholdt digitalt, i Kilden Borettslag mandag 24.03.2025 kl. 09:00

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall andeler som har avgitt stemme: 9 stk.

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møtereferent

LABO skriver møtereferat i etterkant av møtet.

Vedtak:

Vibeke Knutsen fra Labo skriver protokollen.

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

LABO velger to som har deltatt på møtet til å signere protokollen i etterkant.

Vedtak:

Valgt til å signere protokollen: Line Thorstein og Ingvild Arvesen

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.

Generalforsamlingen lovlig satt, 9 stemmer for.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret tatt til orientering, 9 stemmer.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

2 stemte blankt. 7 stemte for. Totalt 9 stemmer.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Sissel Andersen er på valg (valgt for to år i 2023).

Vedtak:

Til styreleder ble Sissel Andersen valgt for 2 år. Totalt 8 stemmer.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Øyvind Eriksen er på valg

Sissel Haakonsen Jensen er på valg

Vedtak:

Øyvind Eriksen og Sissel Haakonsen Jensen begge gjenvalgt med 9 stemmer.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Sara Eriksen Eskedal, René Henriksen og Synne Thorkildsen er på valg

Vedtak:

Sara Eriksen Eskedal, Synne Thorkildsen og Markus Føynum ble valgt til varamedlem for 1 år med 9 stemmer.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Sissel Andersen ble valgt med 9 stemmer.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende honorar: kr. 250.000,-.

Totalt antall stemmer: 9

Blankt: 0

For: 8

Mot: 1

6. Vedtektsendring - pkt 4-1 (5)

Andelseiere med bolig i første etasje kan etter søknad og godkjenning etablere trapp i tråd med innhentet løsning fra balkong ned til fellesareal. Trappeløsning og plassering skal godkjennes av styret.

Trappeløsning skal etableres i tråd med godkjente tegninger og arbeidet skal utføres av firma med nødvendig fagkompetanse.

Før tiltaket igangsettes skal det sendes skriftlig søknad til styret. Styret kan fastsette nødvendige vilkår i tillatelsen, herunder annen plassering enn omsøkt og krav til dokumentasjon.

Alle kostnader forbundet med oppføring og fremtidig vedlikehold av trapp påhviler andelseieren. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftninger, samt nødvendig fjerning og eventuell tilbakestillelse til opprinnelig stand. Andelseier er også ansvarlig for innhenting av eventuell tillatelse fra kommunen før tiltaket igangsettes. Styret skal ha kopi av ferdigattest så snart tiltaket er ferdigstilt.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok vedtektsendringen av pkt 4-1 (5) med 1 mot og 5 for. 3 stemte blant. Totalt 9 stemmer.

Møtet hevet

Protokoll for Kilden Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Vibeke Knutsen (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Ingvild Arvesen (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Line Thorstein (sign.)	02.04.2025

Nabolagsprofil

Hoffs gate 29A - Nabolaget Farrishallen/Løkka - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Enslige**



Offentlig transport

Thor Heyerdahl vgs. II Linje 011, 206, 207	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	20 min 1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Østre Halsen skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	22 min 2 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	22 min 2 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	3 min 0.2 km

Ladepunkt for el-bil

Elveveien 21	6 min
Meny Øya	9 min

«Dette nabolaget ligger veldig sentralt til og det er rolig der.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

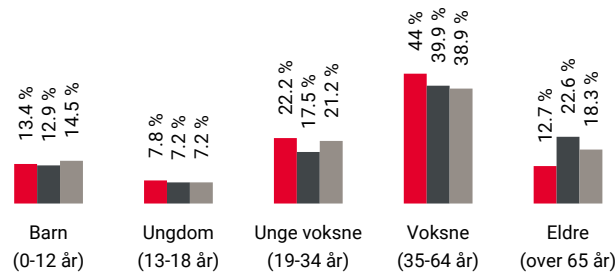
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Farrishallen/Løkka	846	462
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torstrand barnehage (1-5 år) 35 barn	8 min 0.7 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 141 barn	12 min 0.8 km
Gapatrusten barnehage (0-5 år) 63 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Torstrand PostNord	10 min 0.9 km
Meny Øya Larvik	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Buss



Vedlikehold veier

Godt velholdt 76/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 76/100



Kvalitet på barnehagene

Bra 73/100

Sport

⚽ Thor Heyerdahl VGS, flerbrukshall	2 min	🚶
Aktivitetshall	0.2 km	
⚽ Fram Stadion	4 min	🚶
Fotball	0.4 km	
🏊 Family Sports Club Torstrand	10 min	🚶
🏊 Spenst Larvik Sentrum	23 min	🚶

Boligmasse



■ 28% enebolig
■ 38% blokk
■ 33% annet

«Nær butikk og skole, buss mangler det ikke»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Larvik

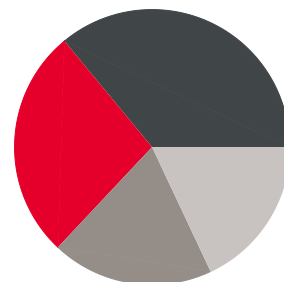
23 min 🚶



Apotek 1 Øya

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



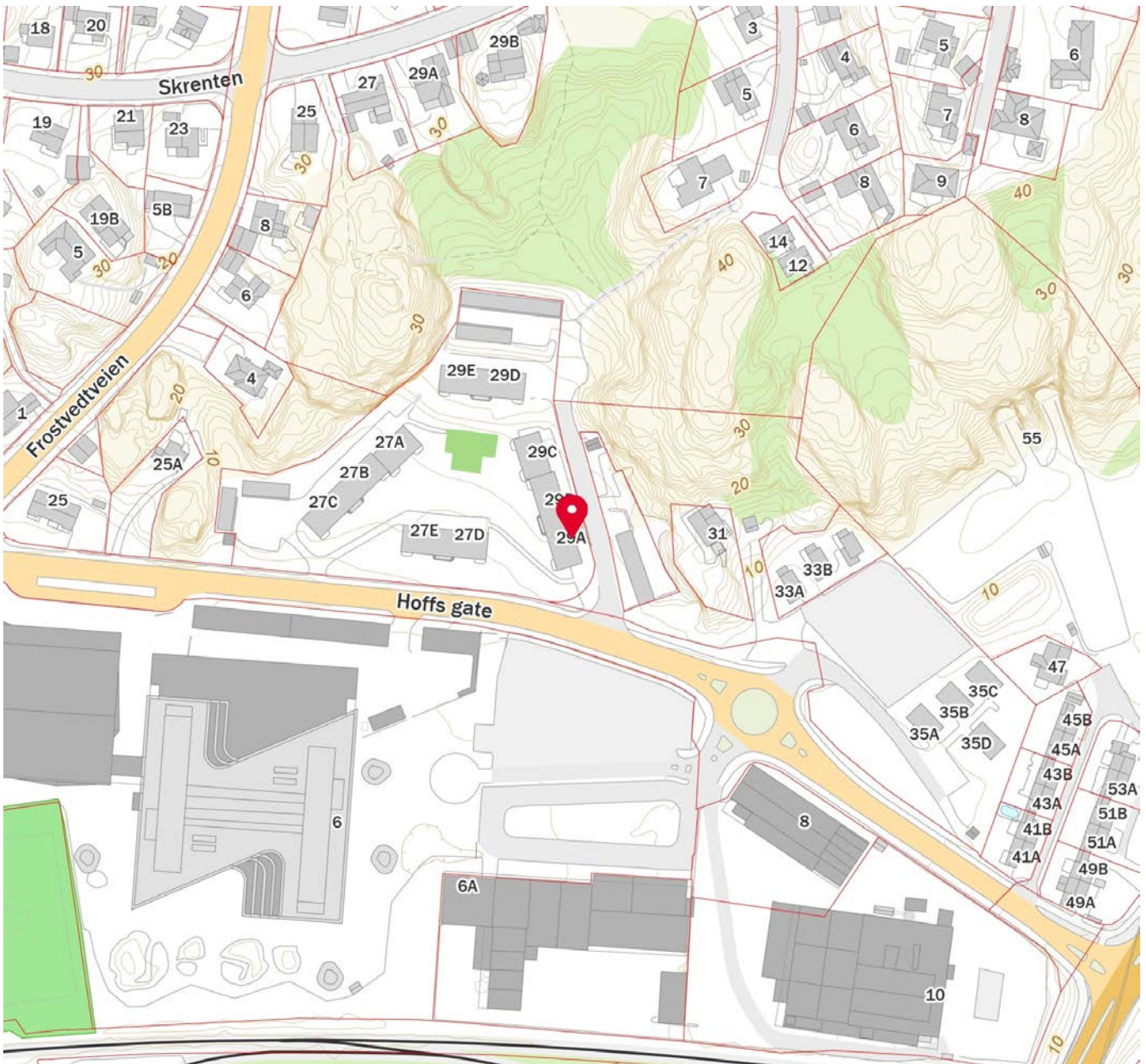
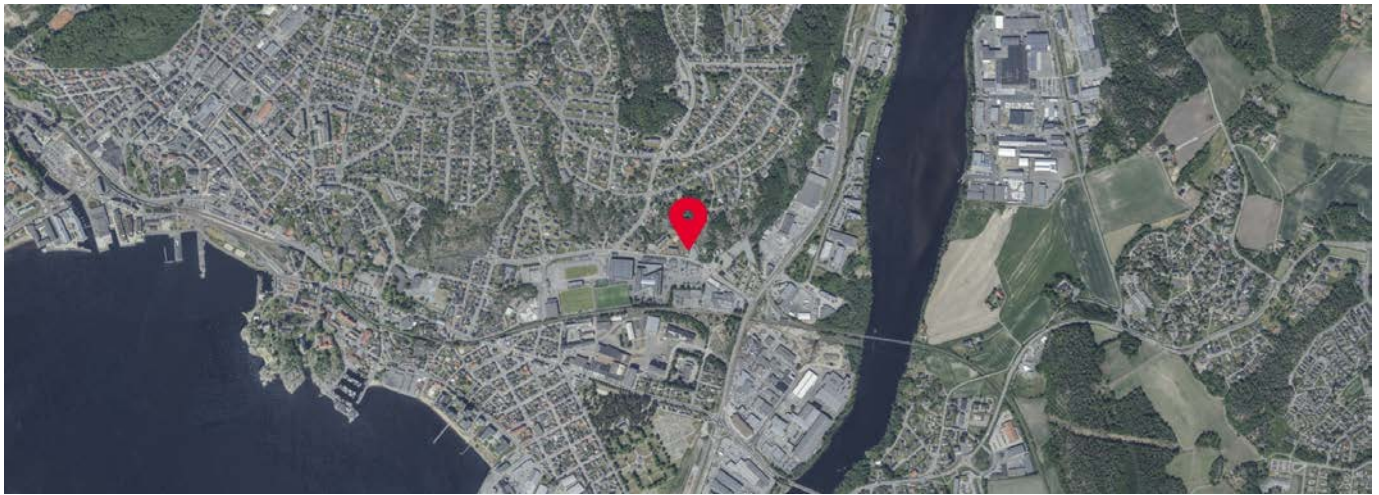
0%

58%

■ Farrishallen/Løkka
■ Larvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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



Hilde
473 76 437



Kamilla
482 93 628



Martin
913 42 167



Mette
918 22 416



Ole Morten
971 47 855



Sindre
926 27 693



Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hoffs gate 29A
3262 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Berg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre