



aktiv.



Lakseveien 2, 3261 LARVIK

**SKREPPESTAD - 2 roms leilighet i
2. etasje med praktisk planløsning
og solrik balkong med fint utsyn.**



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

Prisantydning Kr 1 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 399 547,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Felleskostn.: Kr 6 276,-
Selger: Øyvind Eftedal

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 51/51 kvm
Tomtstr.: 1467 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1014, bnr. 38
Andelsnr.: 38
Oppdragsnr.: 1303260032

SKREPPESTAD - 2 roms leilighet i 2. etasje med praktisk planløsning.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:
Gang, bad, kjøkken, soverom og stue med utgang til balkong.

2 boder samt felles vaskerom med eget opplegg i kjelleren. Bod på loftet.

Leiligheten holder en gjennomgående normal god boligstandard. På gulvene er det benyttet laminat. Veggene er tapetserte og malte plater. Himlinger av panel. Kjøkkeninnredningen er tidligere pusset opp og fremstår velfungerende med integrerte hvitevarer. Vadet er pusset opp i senere tid i regi av borettslaget og fremstår strøket med fliser på gulv og vegger, varmekabler og innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	93
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 kvm

BRA totalt: 51 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 51 kvm Kjøkken, gang, bad, soverom og stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet i flermannsbolig

2.etg

Kjøkken: 7.3kvm

Gang: 7kvm

Bad: 3.6kvm

Soverom: 13.7kvm

Stue: 20.2kvm

Balkong 9kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1467 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

Adkomst

Direkte fra Lakseveien.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighets bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bisjord Fus barnehage (0-5 år)

81 barn 1.1 km

Gjerstad Natur- og gårdsbarnehage (0-5 år)

28 barn 2.8 km

Guriskogen barnehage (0-5 år) 5 min

65 barn 3 km

Skoler

Østre Halsen skole (1-7 kl.)

364 elever, 21 klasser 1.5 km

Valby skole (1-7 kl.)

159 elever, 12 klasser 2.7 km

Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)

226 elever, 22 klasser 1.1 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 1.9 km

Offentlig kommunikasjon

Buss

Skreppestad

Linje 01, 04 0.3 km

Tog

Larvik stasjon 9 min

Linje RE11, RX11

Bygningssakkyndig

Schau Takst AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er en flermannsbolig oppført i 1960.

Grunnmuren er konstruert av betongblokker.

Ytterveggene består av stenderverk kledd med trepanel.

Takkostruksjonen er tekket med takstein.

Etasjeskillene er bygget opp av trebjelkelag med isolasjon, kledd med trepanel eller plater under, og med gulvspon på oversiden.

Vinduene er malte trevinduer med trelags isolerglass fra 2019. Stuen har en nyere tofløyet terrassedør.

Utenfor stuen er det en balkong med tredekke.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, bad, kjøkken, soverom og stue med utgang til balkong.

2 boder samt felles vaskerom med eget opplegg i kjelleren. Bod på loftet.

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående normal god boligstandard. På gulvene er det benyttet laminat. Veggene er tapetserte og malte plater. Himlinger av panel.

Kjøkkeninnredningen er tidligere pusset opp og fremstår velfungerende med integrerte hvitevarer. Vadet er pusset opp i senere tid i regi av borettslaget og fremstår strøket med fliser på gulv og vegger, varmekabler og innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Takstmannen skriver bla. følgende:

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon. Hvitevarer er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Kjøkkenet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning til yttervegg. Sensor med vannstopper er montert. Komfyrvakt er ikke montert. Det er registrert noe minimalt fuktsvell i benkeplaten ved vaskekum og oppvaskmaskin.

Bad 2. etasje:

Sluket er ikke kontrollert grunnet plassering under kabinett. Membran er ikke synlig for kontroll. Det er sett dokumentasjon fra en annen andel i samme prosjekt, utført av samme aktør.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulv av laminat.

Vegger: Vegger av tapetserte plater, maling og panel.

Himling: Himling av panel.

Flere laminatskjøter har synlig fuktsvell og er løse. Montasjen er beskrevet som ufagmessig.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Trykkvannsrør av kobber og plast.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har avtrekk på kjøkken og bad, for øvrig kun naturlig ventilasjon.

- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

- Andre forhold: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Tredekke ligger an mot rekkverk og vil således gi forlenget tørketid

- Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Pipe og ildsted

Avvik: Selger opplyser at vedovn må skiftes ut.

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i

vegg bak våtsone.

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

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Renover bad, samt skiftet røranlegg i leiligheten

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2019:

- Nye vinduer
- Nyere tofløyet terrassedør i stue.

Parkering

Parkering på borettslagets tomt. Garasjeplass kan leies etter ventelister.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000562038

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner og vedfyring i vedovn tilkoblet byggets pipestokk. Vedovnen må påregnes skiftes.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Prisantydning

Kr 1 490 000

Andel fellesgjeld

Kr 399 547

Totalpris ekskl. omkostninger

Kr 1 899 547

Omkostninger kjøper

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 890 937 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 899 837 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 902 637 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 514 662 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 058 646 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Bredbånd/internett, snøbrøyting, plenklipping, forretningsførsel, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring på bygningen, eiendomsskatt, strøm i fellesarealer, kabel-tv og annen drift. I tillegg til felleskostnadene betaler leiligheten et valgfritt beløp åkonto for varmtvann. Tidligere eier har betalt kr. 200,- pr. mnd. Dette avregnes mot faktisk forbruk en gang pr. år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 276

Andel Fellesgjeld

Kr 399 547

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107701330, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo per 16.03.2026: 937 730

Andel av saldo: 21 686

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

Lånenummer: 25107004842, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 310

Saldo per 16.03.2026: 16 339 195

Andel av saldo: 377 861

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

Andel fellesformue

Kr 26 978

Andel fellesformue dato

16.03.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skreppestad Borettslag

Organisasjonsnummer

953360977

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.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1014, bruksnummer 38 i Larvik kommune. Andelsnr. 38 i Skreppestad
Borettslag med orgnr. 953360977

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/1014/38:

23.01.2012 - Dokumentnr: 63328 - Jordskifte
sak 0700-2010-0015 Skreppestad
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1958 - Dokumentnr: 1868 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:1014 Bnr:26

01.01.2018 - Dokumentnr: 182568 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:1014 Bnr:38

01.01.2020 - Dokumentnr: 1809464 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:1014 Bnr:38

01.01.2024 - Dokumentnr: 798377 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:1014 Bnr:38

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.09.1958

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.09.1958.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
Delarealer Delareal 1 196 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 184 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_1
Delareal 1 467 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 393 m
KPHensynsonenavnH320_1
KPFare Flomfare
Delareal 271 m
Arealbruk Veg,Nåværende

Kommunedelplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
Delarealer Delareal 184 m
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_1
Delareal 1 467 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 1 196 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 271 m
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 393 m
KPHensynsonenavnH320_1
KPFare Flomfare

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er pt ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- markeds pakke kr 15 500,- søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr. 350,- og visninger kr 2 500,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til

oppdragsavtale totalt kr 22 999,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr kr 6 725,-
tinglysning av urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 1 996,-
oppgjørshonorar kr 4 875,- opplysninger fra forretningsfører kr 4 608,- 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

25.03.2026



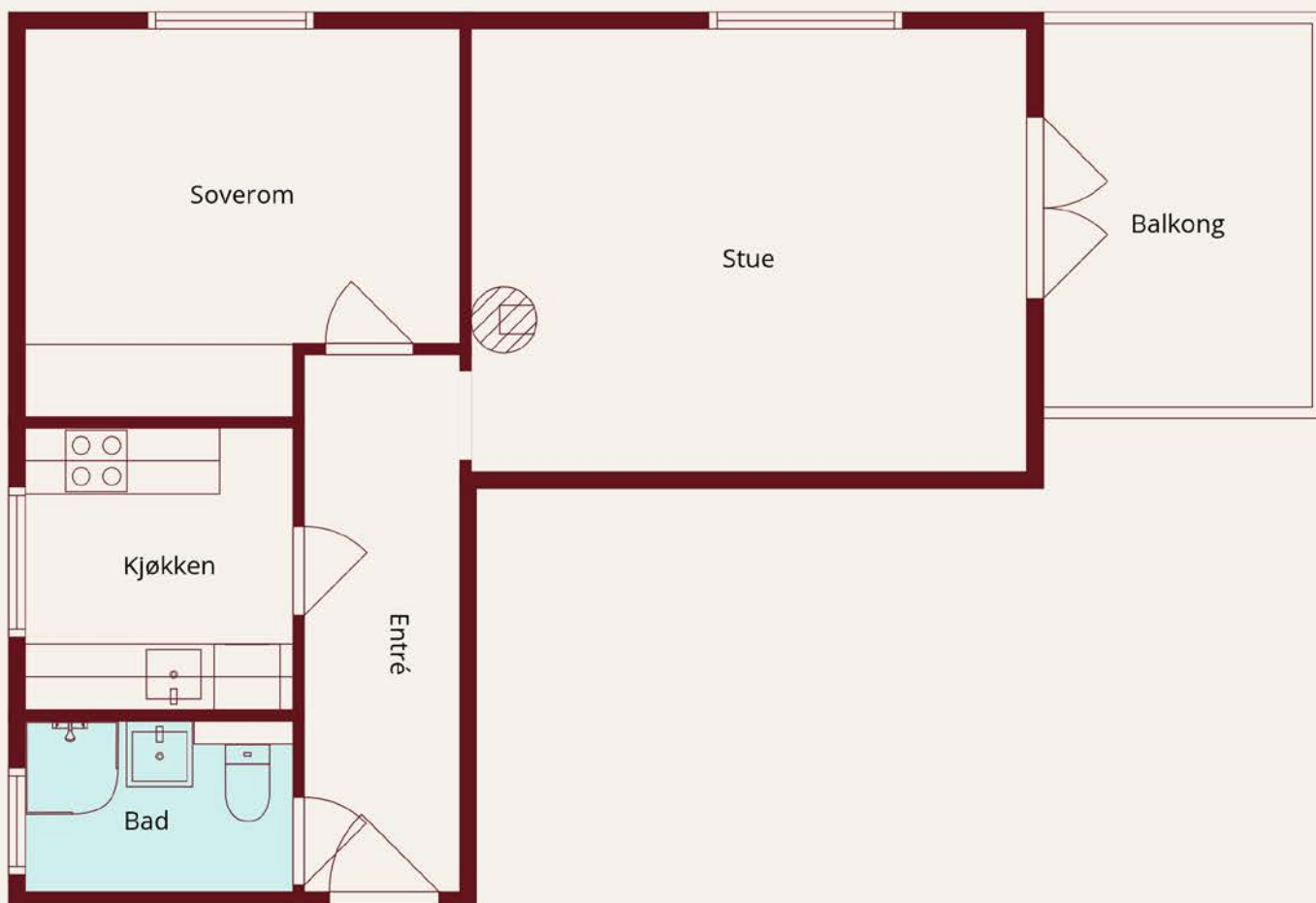














Bildet er digitalt møblert



Bildet er digitalt møblert



Bildet er digitalt møblert



Bildet er digitalt møblert

Vedlegg

Tilstandsrapport

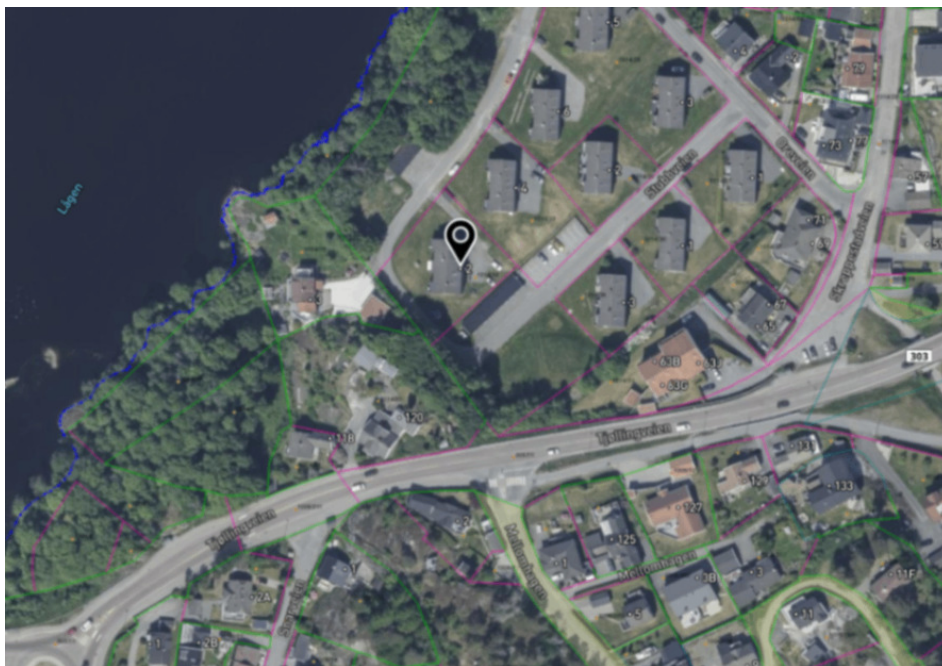
📍 Lakseveien 2 , 3261 LARVIK

📖 LARVIK kommune

gnr. 1014, bnr. 38

Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 20166-2314

Referansenummer: II3654

Autorisert foretak: Schau Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau



schau|takst as

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

Schau Takst AS

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

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

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

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

Rapportansvarlig



Einar Schau

einar@schau.no

480 48 000

schau|takst as

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT

Toroms andelsleilighet over ett plan beliggende i 2.etg av flermannsbolig i Lakseveien, Larvik. Bygget ble oppført i 1960 og er siden den gang gitt flere oppgraderinger av både andelseier, samt i regi av borettslaget.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER

Planløsningen består av kjøkken, gang, bad, 1x soverom og stue. Kjellerbod ikke vurdert, men forventes å tilhøre andelen. De innvendige overflater består eksempelvis av laminat på gulv, vegger av plater, tapet og panel, samt panel i himlinger. Flere laminatskjøter har synlig fuktsvell, samt er løse (se foto). Montasjen framstår ufagmessig.

BYGGEMETODE

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder med grunnmur av betongblokker, yttervegger av stenderverk med trepanel, samt tak tekket med takstein. I denne forenklede rapporten er ikke de konstruksjonsmessige forhold ytterligere omtalt. Som typisk for disse byggene, av respektive alder, registreres det også i denne leiligheten planavvik ved gulv. Dette kan både måles og kjennes, men er verken verre eller bedre enn andre av leiligheter i tilsvarende fire- og seksmannsboliger. Malt trevinduer med trelags isolerglass fra 2019 framstår i godt stand pr befaring. Begrenset utvendig vurdert grunnet byggets høyde. God restlevetid er å forvente. 9kvm stor balkong utenfor stue..

KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkken framstår å være oppusset «i nyere tid», dog uten at konkret årstall for undertegnede er kjent. Dusjbad med dør fra gang er opplyst renovert som storprosjekt for alle badene i bygget/borettslaget i 2020.

TEKNISK ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør i form av rør-i-rør-sytem montert på vegg i våtrom vurderes til å være bygget nytt i forbindelse med renovering av badet. Røranlegg er ikke registrert underfra, fra kjeller, men internt i leiligheten framstår både trykkvannsrør- og avløp å være skiftet i sin helhet. Dokumentasjon ikke framlagt, men montasjen framstår fagmessig. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å bestå av eldre kabler og kontaktpunkter, samt nyere automatsikringer. Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, samt vedfyring i vedovn tilkoblet byggets pipestokk. Vedovnen må påregnes skiftes.

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:

*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger

2019-Nye vinduer

2020-Renovering bad, samt skiftet røranlegg i leiligheten

Det skal påminnes at bygget er ca 60-70år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

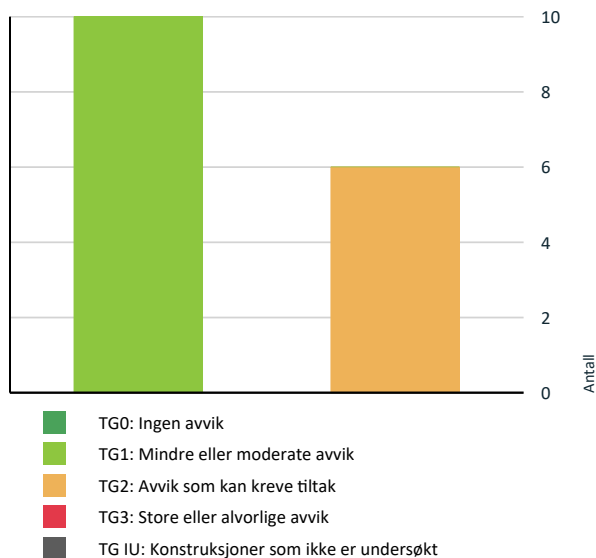
[Gå til side](#)

Leilighet i flermannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i flermannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etg > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeår oppgitt i matrikkel

Anvendelse**Standard****Vedlikehold**

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med trelags isolerglass fra 2019 framstår i godt stand pr befarings. Begrenset utvendig vurdert grunnet byggets høyde. God restlevetid er å forvente.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

Nyere tofløyet terrassedør i stue. Uklart hvorvidt denne har samme alder som vinduer, 2019, uten at dette kan konstateres. Tilstand framstår OK.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

9kvm stor balkong utenfor stue. Tredekke ligger an mot rekkverk og vil således gi forlenget tørketid og dertil risiko for fuktopptak i materialer som over tid kan gi materialsvekkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tredekke ligger an mot rekkverk og vil således gi forlenget tørketid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko for fuktopptak over tid som kan gi materialsvekkelse.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen. Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling framstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Gulv av laminat.

Vegger av tapetserte plater, maling og panel.

Himling av panel.

Flere laminatskjøter har synlig fuktsvell, samt er løse (se foto). Montasjen framstår ufagmessig.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk opp mot 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspan i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Som typisk for disse byggene, av respektive alder, registreres det også i denne leiligheten planavvik ved gulv.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette, men dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Vurdering av avvik:

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

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.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokk av teglstein i opprinnelig stand fra byggeår.

Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

I egenerklæring har selger opplyst at vedovn "må byttes ut" - konkrete årsak ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at vedovn må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedovn må påregnes byttes og ikke tas i bruk slik den er pr idag.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Dusjbad med dør fra gang er opplyst renovert som storprosjekt for alle badene i bygget/borettslaget i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2.ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ingen avvik registrert ved vegger og himling.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2.ETG > BAD

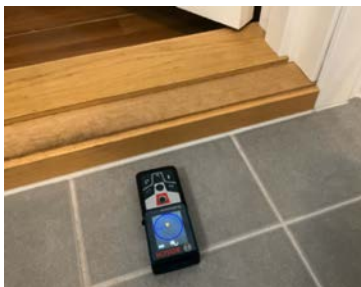
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv av fliser. God oppkant til dørterskel. Fall til sluk anlagt. Lokaltfall rundt sluket er ikke tilgjengelig og således ikke vurdert. Dusjkabinett må trekkes fram for å kontrollere sluket.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



2.ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluket ikke kontrollert grunnet plassering under kabinett - kabinettet må dras fram for fullgod tilgang.

Membran ikke synlig for kontroll, men det er for andre enheter i borettslaget, som ble renoveret på samme tid, sett dokumentasjonen. Denne dokumentasjonen er som presisert fra en annen andel, men er fra samme prosjekt utført av samme aktører. Det er ikke registrert avvik som tilsier at membran ikke er korrekt, men det kan selvsagt ikke garanteres av undertegnede.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

2.ETG > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Av installasjoner finnes dusjkabinett, servant med skapinnredning, samt vegghengt toalett.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2.ETG > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via elektrisk avtrekkskifte, samt mulighet til å lufte via vindu.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

KJØKKEN

2.ETG > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken framstår å være oppusset «i nyere tid», dog uten at konkret årstall for undertegnede er kjent.

Innredningen har fronter, skrog og benkeplate av foliert spon. Integreerte hvitevarer.

Det registreres noe, minimalt fuktsvell i benkeplate der hvor denne fuktbelastes fra vaskekum og gis damptrykk fra oppvaskmaskin (se foto)

Trykkvannsrør av kobber og plast, samtavløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Sensor med vannstopper montert.

Komfyrvakt ikke montert - ei heller krav til dette pr byggeår.

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Brukstilstanden oppleves OK.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Omfanget er svært begrenset, men skal presiseres. På sikt må benkeplate byttes om ikke fuktbelastning begrenses.

Tilstandsrapport



2.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannsrør i form av rør-i-rør-system montert på vegg i våtrom vurderes til å være bygget nytt i forbindelse med renovering av badet i 2020. Røranlegg er ikke registrert underfra, fra kjeller, men internt i leiligheten framstår både trykkvannsrør- og avløp å være skiftet i sin helhet. Dokumentasjon ikke framlagt, men montasjen framstår fagmessig.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Ikke vurdert fra kjeller.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har avtrekk på kjøkken og bad, forøvrig kun naturlig ventilasjon. Dette er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens byggekrav, men sett mot byggetiden er løsningen OK.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med i all hovedsak eldre kabler og kontaktpunkter - samt finnes automatsikringer i felles el.skap plassert i trappegang. Ukjent når oppgraderingen er foretatt.

Ikke framlagt dokumentasjon utover kursoversikt vist på foto.

Basert på alder på deler av kabelanlegget, anbefales det en generell fagmessig gjennomgang av leilighetens el.anlegg.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ikke krav til radonmåling.

Disse byggene er oppført på 1960-tallet - krav til brannsikring var den gang noe helt annet enn idag. Avvik fra dagens krav er gjeldende.

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

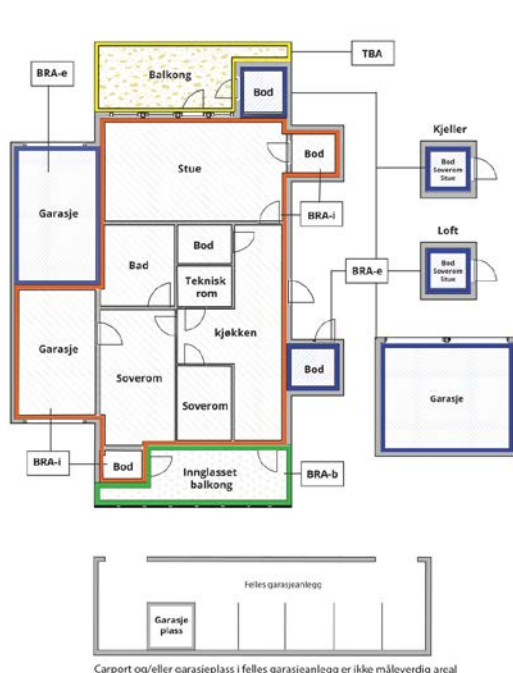
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etg	51			51	9
SUM	51				9
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etg	Kjøkken, gang, bad, soverom, stue		

Kommentar

2.etg
Kjøkken: 7.3kvm
Gang: 7kvm
Bad: 3.6kvm
Soverom: 13.7kvm
Stue: 20.2kvm

Balkong 9kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1014	38		0	1467 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Lakseveien 2							
Hjemmelshaver Skreppestad Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953360977			Eftedal Øyvind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
38

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.03.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	20.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	20.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Adresse

Lakseveien 2, 3261 LARVIK

Dato for energimerking

20.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272838

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162962884

Gårdsnummer

1014

Bruksnummer

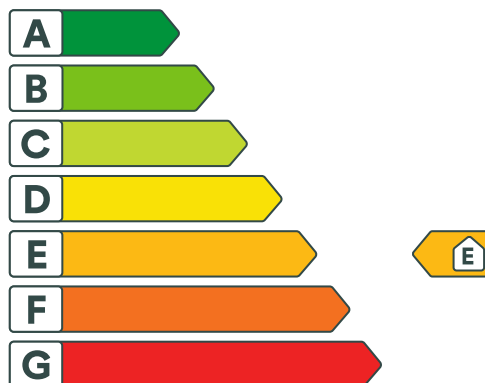
38

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1960

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

60,0 m²

Oppvarmet bruksareal

60,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

361,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

367,06 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 024 kWh



Lakseveien 2, 3261 LARVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lakseveien 2, 3261 LARVIK



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 7: 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 8: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnset og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tanja Eftedal

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lakseveien 2

3261 LARVIK

3909-1014/38/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1303260032 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Aqua VVS

Beskrivelse av arbeidet: Fornyelse av bad i regi av borettslaget

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

♦ **Ja**

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

Skiftet

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vedovn bør byttes ut.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

ORDEN OG TRIVSELSREGLER - SKREPPESTAD BORETTSLAG

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

1. Velkommen:

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

2. Viktige punkter for trivsel og miljø:

A - Hensyn til naboene

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

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

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

B - Plener og beplanting:

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

C - Ballspill:

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

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

E - Vask av tøy og klestørk:

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

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

F - Lufting – renhold - søppel:

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

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

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

3. Bygningsmessige forandringer:

Skal du foreta bygningsmessige forandringer, **må** du sende skriftlig søknad til borettslagets styre. Styret må innvilge søknaden **før** eventuelt arbeid settes i gang.

Inngrep i borettslagets yttervegger som å sette opp markise, parabolantenne, utelamper, ladebokser må søkes om. Det samme gjelder utbygging av plattinger for 1. etasje.

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

Det må brukes godkjente firmaer til elektrisk- og rørleggerarbeid.

4. Kjøring og parkering på området:

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

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

Avskiltede biler skal ikke settes på borettslagets parkeringsplass.

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

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

Ladestasjon:

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

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

Brøyting og strøing

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

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

5. Dyrehold

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

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

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

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

6. Sikkerhet og vedlikehold:

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

Inngangsdører, dører til kjeller og loft skal være låst.

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

Ved som lagres i kjelleren må være tørr.

Skadedyravtale:

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

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

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

6. Brannsikkerhet:

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

Husk å heng opp røykvarslere igjen etter oppussing.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter

for Skreppestad borettslag org nr 953 360 977

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) 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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgner i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtektene er mottatt og akseptert;

Dato:

.....
(andelseier)

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Skreppestad Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Skreppestad Borettslag:

torsdag 20.03.2025 18:00 på Framhallen

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtetreferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av 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 Pristilbud på Brannvarslingsanlegg i boligene

7 Nøkkelsboks

8 Oppbevaring på ubrukt side av loft

9 Hugging av bjørketre

10 Parkering forbudt i bakken/Oreveien

11 Oppvarming av oppgang

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede tilstede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Torunn Myhre er på valg, valg for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Jeanette Stenstø Hagen er på valg, valg for 2 år

Styremedlem Ida Cecilie Helstad er på valg, valg for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Trond Breibyhaugen er på valg, valg for 1 år

Varamedlem Ib Jensen er på valg, valg for 1 år

Varamedlem Siri Meidell Roald er på valg, valg for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5. Godtgjørelse til styret

6.

Pristilbud på Brannvarslingsanlegg i boligene

Forslag til vedtak: Vedtak: Styret foreslår at borettslaget går inn for å installere brannvarslingsanlegg i boligene.

7. Nøkkelsboks

Kunne det vært mulighet for å sette opp en nøkkelsboks med ekstranøkkel i nærheten av utgangsdøren? Hadde vært kjekt dersom man er uheldig og låser seg ute. Er ikke alltid det passer seg å ringe på hos naboer (på natten f.eks). Så kan man evt lagre egen ekstranøkkel for å komme inn i leiligheten i egen bod eller lignende. Vurderte mulighet for å be om kodelås også, men forstår at dette er noe mer utrygt da altfor mange kan få tilgang til koden.

Forslag til vedtak: Sette opp nøkkelsboks i nærheten av inngangsdør

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke at det settes opp nøkkelsboks ved inngangsparti. Dette fordi det ikke er ønskelig at uvedkommende bryter opp boksen, slik at en kommer seg inn i fellesganger, loft og kjeller.

If forsikring har konkludert med at det ikke finnes godkjente nøkkelsbokser på markedet til dette formålet. Hvis nøkkelsboksen brytes opp og det oppstår skade som følge av det, er det en risiko for at forsikringsselskapet ikke dekker erstatning.

8. Oppbevaring på ubrukt side av loft

Ønsker å se på muligheten for å lage en løsning for oppbevaring på den siden av loftet som står så og si ubrukt. Forstår ikke helt meningen med å ha så stor ubrukt plass, da jeg er sikker på at flere av beboerne kunne trengt mer plass til oppbevaring. Kan det være mulig å lage private boder her også?

Forslag til vedtak:

- Lage private boder også på denne siden
- Se på andre muligheter for bruk av denne plassen slik at plassen blir utnyttet

Styrets innstilling: Styret ønsker å beholde den delen av loftet til tørkeloft, slik det alltid har vært. Beboere har bod både på loft og i kjeller og det burde være nok lagringsmuligheter. Så pr. i dag ser vi ikke på muligheter for å utnytte denne plassen til noe annet.

9. Hugging av bjørketre

Ønsker at det siste single bjørketreet også blir tatt. Mener noen sa at det var kommunen som hadde bestemt at det måtte bli stående, uten at jeg helt kan forstå noen forklaring på det. Det ser lite tiltalende ut. I tillegg ønsker jeg av private årsaker å få det fjernet da nettopp dette treet er det eneste som gjør at jeg mister sola på verandaen, og jeg i tillegg reagerer veldig dårlig på det hver vår pga sterk bjørkepollenallergi. Det må vel være mulig å få tillatelse til å fjerne dette siste treet også?

Forslag til vedtak: Høre med kommunen ang tillatelse til felling av dette treet også. Jeg hjelper gladelig til med fjerning av treet dersom det blir tillatt.

Styrets innstilling: Når det gjelder trær på kommunal eiendom, så må det søkes om fjerning. Tillatelse til fjerning av trær for dette området ble gitt i 2024. Styret i borettslaget sender ingen søknad om fjerning av flere trær for året 2025.

10. Parkering forbudt i bakken/Oreveien

Det er utrolig vanskelig, særlig på vinterstid, å komme seg frem i bakken da det er så mange som parkerer her. Det er også utrolig vanskelig for brøytemannskap og utrykningskjøretøy å komme seg frem, særlig ved mye ny snø. Vet det er forsøkt tatt opp før, men vi har så mange parkeringsmuligheter andre steder i nærheten, og jeg

synes vi bør prøve å få gjennom forslaget på nytt.

Forslag til vedtak: Enten lage det som en regel/vedtak i borettslaget at det ikke skal parkeres her, eller nok en gang søke kommunen om parkering forbudt skilt (som selvsagt ville vært det beste). Vi bør prøve å pushe på, og forklare kommunen ulempene ved parkering langs denne veien.

Styrets innstilling: Styret sender en henvendelse til Larvik kommune, om parkering i denne veien og om det eventuelt kan vurderes om det kan settes opp parkering forbudt skilt her. Når svar foreligger vil vi sende ut info.

11. Oppvarming av oppgang

På vinterstid blir det utrolig kaldt i oppgangen, så det ville vært ønskelig med oppvarming slik at gangen kan holde en noenlunde jevn temperatur. Og slik at evt snø som blir dratt med inn faktisk smelter, og ikke fryser til is.

Forslag til vedtak: Panelovn eller lignende ved inngangsparti. I og med at varmen går oppover vil også resten av gangen bli oppvarmet. Dette vil også mulig sørge for at leilighetene holder mer på varmen.

Styrets innstilling: Styret er klar over at fellesganger er kalde på vinterstid. Men hvis beboere er flinke til å holde dør til loft og kjeller lukket i vintermånedene, så tror vi det vil hjelpe.

Og sette opp ovner i fellesgang vil medføre en større kostnad og også økte strømavgifter. Styret velger derfor å si nei til oppsetting av ovner i fellesganger.

Informasjon fra styret for året 2024 Skreppestad Borettslag

Generelle opplysninger om Skreppestad Borettslag

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

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

Borettslaget har ikke vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Torunn Myhre
Styremedlem, Ida Cecilie Helstad
Styremedlem, Knut Hauge
Styremedlem, Terje Andreas Høiberg
Styremedlem, Jeanette Stensø Hagen
Varamedlem, Trond Breibyhaugen
Varamedlem, Ib Jensen
Varamedlem, Siri Meidell Roald

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: torunn.myhre@myhken.com eller telefon: 905 33 334.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Regnskap - budsjett - overdragelser.
- b) Service på garasjeporter og oppmerking av parkeringsplass.
- c) Ny Telenor avtale.
- d) Diverse søknader om plattinger, varmepumper og dyrehold.
- e) Montert nye rister på eksisterende ventiler på utsiden av alle hus.
- f) Bygnings-sjekk av borettslagets bygninger.
- g) Oppfølging av feil og mangler som ble oppdaget ved bygnings-sjekken.
- h) Drenering i Oreveien 3.
- i) Montert nye røykvarslere i alle leiligheter.
- j) Nødvendig og vanlig vedlikehold på uteområder og bygninger.
- k) Oppfølging av HMS, avvik og forslag til utbedringer.
- l) Brannvarslingsanlegg i boligene

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

- a) Sjekke drenering rundt 8 hus.
- b) Vurdere ny skadedyr avtale.
- c) Vanlig vedlikehold av bygninger og fellesområder.
- d) Oppfølging av HMS - lover og regler.
- e) Brannvarslingsanlegg i boligene.
- f) Legionellprøver av vannet.

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 5 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 / 25.02. 2025

Styret i Skreppestad Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	1 152 885	1 043 985	1 152 885	1 050 014
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	249 563	499 892	362 000	411 000
Avdrag langsiktig gjeld	-352 434	-390 992	-339 000	-380 000
B. Årets endring disponible midler	-102 871	108 901	23 000	31 000
C. Disponible midler	1 050 014	1 152 885	1 175 885	1 081 014

Resultatregnskap 2024 for Skreppestad Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 054 432	2 727 168	3 054 000	3 146 000
Innkrevde garasjekostnader		43 750	45 000	45 000	45 000
Andre driftsinntekter	1	104 511	96 437	110 000	102 000
Sum inntekter		3 202 693	2 868 605	3 209 000	3 293 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	29 436	10 575	11 000	40 000
Styrehonorar		75 000	75 000	79 000	78 000
Revisjonshonorar		6 864	6 534	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		106 092	101 040	107 000	112 000
Kontingent LABO / NBBL		15 996	15 996	16 000	16 000
Vedlikehold	3	363 532	126 620	240 000	280 000
Kabel-tv og bredbånd		274 558	246 958	256 000	280 000
Forsikring		111 618	104 220	112 000	125 000
Kommunale avgifter	4	562 368	468 534	562 000	602 000
Eiendomsskatt		34 431	30 680	64 000	0
Energi og strøm		148 253	144 649	150 000	151 000
Andre driftskostnader	5	263 721	237 258	215 000	270 000
Sum kostnader		1 991 869	1 568 064	1 819 000	1 961 000
Driftsresultat		1 210 824	1 300 541	1 390 000	1 332 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		16 885	8 962	6 000	13 000
Rentekostnader		978 146	809 611	1 034 000	934 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-961 261	-800 649	-1 028 000	-921 000
Arsresultat		249 563	499 892	362 000	411 000

Balanse pr 31.12.24 for Skreppestad Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	4 559 133	4 559 133
Påkostninger	6	217 240	217 240
Sum anleggsmidler		4 776 373	4 776 373
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		96 605	26 345
Forskuddsbetalte kostnader		205 182	146 161
Andre fordringer		23 587	18 423
Sum fordringer		325 374	190 930
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		932 528	1 140 490
Sum bankinnskudd og kontanter		932 528	1 140 490
Sum omløpsmidler		1 257 902	1 331 420
SUM EIENDELER		6 034 275	6 107 793

Balanse pr 31.12.24 for Skreppestad Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	4 000	4 000
Opptjent egenkapital	7	-12 067 439	-12 317 002
Sum opptjent egenkapital		-12 063 439	-12 313 002
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	17 707 826	18 060 260
Borettsinnskudd	9	182 000	182 000
Sum langsiktig gjeld		17 889 826	18 242 260
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 517	8 218
Leverandørgjeld		185 387	144 620
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 746	0
Påløpte renter		5 734	5 731
Annen kortsiktig gjeld		6 505	19 965
Sum kortsiktig gjeld		207 888	178 534
Sum gjeld		18 097 714	18 420 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 034 275	6 107 793
Pantestillelser	10	17 889 826	18 242 260

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
Andre inntekter	2 550	0	0	0
Vannmålere varmt tappevann	94 035	90 054	106 000	95 000
Strøm elbil	7 926	6 383	4 000	7 000
Sum	104 511	96 437	110 000	102 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn	15 000	0
Opptjente feriepenger	1 530	0
Arbeidsgiveravgift	12 690	10 575
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	216	0
Sum	29 436	10 575

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold innvendig	36 586	1 156
Vedlikehold VVS	3 406	0
Vedlikehold elektro	75 240	90 162
Vedlikehold snekkerarbeid	0	3 163
Vedlikehold garasjer/parkering	6 519	0
Vedlikehold dører	0	17 860
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	89 106	10 230
Vedlikehold tak	95 613	0
Vedlikehold brann/alarm/nødllys/sprinkleranlegg	19 711	4 050
Vedlikehold ventilasjon	37 351	0
Sum	363 532	126 620

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	49 500	51 000
Innkjøp av inventar og utstyr	5 852	816
Driftsmateriell	225	413
Nummer-/navnskilt, postkasser	1 006	4 179
Opprydding / bortkjøring av søppel	9 114	9 253
Snørydding/sandstrøing	35 856	16 813
Hage/plenklipping	108 737	102 938
Skadedyr	21 277	19 163
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	2 694
Juridisk rådgivning	0	1 575
Vaktmestertjenester	0	7 755
Kontorrekvisita	6 332	0
HMS / internkontroll	14 065	13 166
Gaver, fradragsberettiget	0	264
Premie sikringsordning	2 907	2 675
Kostnader vedr. styrearbeid	1 290	1 200
Generalforsamling	1 665	0
Servering/tilstelning beboere	0	748
Bank- og betalingsgebyr	3 190	2 607
Andre gebyrer og driftskostnader	2 706	0
Sum	263 721	237 258

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1961
Kostpris	1 222 736
Påkostninger før 1998	3 336 397
Påkostning 2006 - Sjøppelhus	191 750
Ladeanlegg el-bil 2022	25 490
Bokført verdi 31.12	4 776 373

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-12 317 002	-12 816 894
+/- Årets resultat	249 563	499 892
Sum egenkapital pr 31.12	-12 063 439	-12 313 002

Innskutt andelskapital består av 40 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:	Eika Boligkreditt AS Skagerrak Sparebank	
Formål:	Bad og vinduer	
Lånenummer:	25107004842	25107701330
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2008
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2051	27.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	17 650 000	2 300 000
Lånesaldo 01.01:	16 943 391	1 116 869
Avdrag i perioden:	264 987	87 447
Lånesaldo 31.12:	16 678 404	1 029 422
Saldo 5 år frem i tid:	15 120 152	519 277

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	28	456 917	12 793 676
	12	409 512	4 914 144

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	182 000	182 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	182 000	182 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 17 889 826,- sikret ved pant.

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

Resultat og balanse med noter for Skreppestad Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skreppestad Borettslag

Styreleder	Torunn Myhre (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Jeanette Stensø Hagen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Terje Andreas Høiberg (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Knut Hauge (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Ida Cecilie Helstad (sign.)	25.02.2025



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 Skreppestad Borettsalg

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skreppestad Borettsalg 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Sandefjord
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

2025-02-26 15:42:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HZEYQ-6YN31-7YTDE-64ZP0-7DN35-OTF7T

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.

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

Brannvarslingsanlegg

Styret i borettslaget har sjekket pris på brannalarmanlegg for våre hus, dette for å sikre en bedre brannsikkerhet for alle beboerne. I forbindelse med oppsetting av nye røykvarslere, ble det oppdaget at flere av våre beboere ikke hadde røykvarslere som fungerte. Dette synes vi er skremmende, da alle bor i trehus og ved en eventuell brann kan denne utvikle seg fort. Det er derfor viktig med rask varsling, slik at alle kommer seg fort ut av bygningen.

Vi har mottatt følgende tilbud fra Bravida for oppsetting av brannalarmanlegg.

Noby220ir2 – brannvarsling, samt montasje og installering for totalt 9 bygg.

Kostnad kr. 269.899 inklusiv merverdiavgift, for fellesarealer.

Det vil bli montert en Noby brannsentral med batteri, fem optiske røykdetektorer, en manuell melder og en sirene i hvert hus. Detektorer plasseres strategisk med to på loftet, en i toppen av trappeløpet og to i kjelleren. Den manuelle melder og brannsentralen monteres ved hovedinngang.

Det vil medføre en tilleggskostnad dersom det skal installeres detektorer inne i hver leilighet.

Vi kan tilby følgende løsning for brannvarsling i leilighetene:

- **Pris per leilighet:** 6,063. - ink. mva.
- **Inkluderer:**
 - 2 stk. røykdetektorer (én i gang, én i stue)
 - 1 stk. sirene (plassert i stue)
 - Kabling føres skjult inne i leiligheten (med tiltenkt kanal) og åpent i fellesarealer med APK/Letti (dette er inkludert i hovedtilbudet).

Det er mulig å forhandle litt på pris på leiligheter, men vi tar med stykkpris vi har fått oppgitt.

Hvis prisen blir slik vi er forelagt vil kostnaden bli kr. 242,500. – for leiligheter.

Totalkostnad for brannalarmanlegg vil bli kr. 512,399. –

Et brannalarmanlegg vil gi større sikkerhet for alle beboere.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skreppestad Borettslag torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Framhallen.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede:8
Antall stemmeberettigede tilstede:5
Antall fullmakter:1
Totalt antall stemmeberettigede: 6

Fra Labo: Alise Myhre

Vedtak:

Godkjent

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Torunn Myhre

1.3 Valg av møtetreferent

Vedtak:

Til møtetreferent ble valgt: Alise Myhre

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Jeanette Stenstad Hagen

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

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

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Torunn Myhre er på valg, valg for 2 år

Vedtak:

Til styreleder ble Torunn Myhre valgt for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Jeanette Stenstø Hagen er på valg, valg for 2 år

Styremedlem Ida Cecilie Helstad er på valg, valg for 2 år

Vedtak:

Styremedlem Laila Bozakok, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem Synne Marie Mürer Johansen, valgt for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Trond Breibyhaugen er på valg, valg for 1 år

Varamedlem Ib Jensen er på valg, valg for 1 år

Varamedlem Siri Meidell Roald er på valg, valg for 1 år

Vedtak:

Varamedlemmer ble valgt for 1 år: Siri Meidell Roald, Ib Jensen og Trine Nilsen.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Laila Bozakok ble valgt.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. i honorar. kr 40.000 til leder og kr 10.000,- til hvert av styremedlemmene

6. Pristilbud på Brannvarslingsanlegg i boligene

Vedtak:

Vedtak: Saken utsettes pga manglende oppmøte.

7. Nøkkelboks

Kunne det vært mulighet for å sette opp en nøkkelboks med ekstranøkkel i nærheten av utgangsdøren? Hadde vært kjekt dersom man er uheldig og låser seg ute. Er ikke alltid det passer seg å ringe på hos naboer (på natten f.eks). Så kan man evt lagre egen ekstranøkkel for å komme inn i leiligheten i egen bod eller lignende. Vurderte mulighet for å be om kodelås også, men forstår at dette er noe mer utrygt da altfor mange kan få tilgang til koden.

Vedtak:

Styret ønsker ikke at det settes opp nøkkelboks ved inngangsparti. Dette fordi det ikke er ønskelig at uvedkommende bryter opp boksen, slik at en kommer seg inn i fellesganger, loft og kjeller.

If forsikring har konkludert med at det ikke finnes godkjente nøkkelbokser på markedet til dette formålet. Hvis nøkkelboksen brytes opp og det oppstår skade som følge av det, er det en risiko for at forsikringsselskapet ikke dekker erstatning.

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling.

8. Oppbevaring på ubrukt side av loft

Ønsker å se på muligheten for å lage en løsning for oppbevaring på den siden av loftet som står så og si ubrukt. Forstår ikke helt meningen med å ha så stor ubrukt plass, da jeg er sikker på at flere av beboerne kunne trengt mer plass til oppbevaring. Kan det være mulig å lage private boder her også?

Vedtak:

Styret ønsker å beholde den delen av loftet til tørkeloft, slik det alltid har vært. Beboere har bod både på loft og i kjeller og det burde være nok lagringsmuligheter. Så pr. i dag ser vi ikke på muligheter for å utnytte denne plassen til noe annet.

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling.

9. Hugging av bjørketre

Ønsker at det siste single bjørketreet også blir tatt. Mener noen sa at det var kommunen som hadde bestemt at det måtte bli stående, uten at jeg helt kan forstå noen forklaring på det. Det ser lite tiltalende ut. I tillegg ønsker jeg av private årsaker å få det fjernet da nettopp dette treet er det eneste som gjør at jeg mister sola på verandaen, og jeg i tillegg reagerer veldig dårlig på det hver vår pga sterk bjørkepollenallergi. Det må vel være mulig å få tillatelse til å fjerne dette siste treet også?

Vedtak:

Styrets innstilling:

Når det gjelder trær på kommunal eiendom, så må det søkes om fjerning. Tillatelse til fjerning av trær for dette området ble gitt i 2024. Styret i borettslaget sender ingen søknad om fjerning av flere trær for året 2025.

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling.

10. Parkering forbudt i bakken/Oreveien

Det er utrolig vanskelig, særlig på vinterstid, å komme seg frem i bakken da det er så mange som parkerer her. Det er også utrolig vanskelig for brøytemannskap og utrykningskjøretøy å komme seg frem, særlig ved mye ny snø. Vet det er forsøkt tatt opp før, men vi har så mange parkeringsmuligheter andre steder i nærheten, og jeg synes vi bør prøve å få gjennom forslaget på nytt.

Vedtak:

Styrets innstilling:

Styret sender en henvendelse til Larvik kommune, om parkering i denne veien og om det eventuelt kan vurderes om det kan settes opp parkering forbudt skilt her. Når svar foreligger vil vi sende ut info.

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling.

11. Oppvarming av oppgang

På vinterstid blir det utrolig kaldt i oppgangen, så det ville vært ønskelig med oppvarming slik at gangen kan holde en noenlunde jevn temperatur. Og slik at evt snø som blir dratt med inn faktisk smelter, og ikke fryser til is.

Vedtak:

Styrets innstilling:

Styret er klar over at fellesganger er kalde på vinterstid. Men hvis beboere er flinke til å holde dør til loft og kjeller lukket i vintermånedene, så tror vi det vil hjelpe.

Og sette opp ovner i fellesgang vil medføre en større kostnad og også økte strømuttergifter. Styret velger derfor å si nei til oppsetting av ovner i fellesganger.

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling.

Protokoll for Skreppestad Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torunn Myhre (sign.)	24.03.2025
Sekretær	Alise Myhre (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Jeanette Stensø Hagen (sign.)	24.03.2025

Nabolagsprofil

Lakseveien 2 - Nabolaget Gloppe - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Skreppestad Linje 01, 04	4 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	9 min 3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

Skoler

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Valby skole (1-7 kl.) 159 elever, 12 klasser	6 min 2.7 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	21 min 1.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	21 min 17.2 km

Ladepunkt for el-bil

Meny Øya	14 min
Circle K ladere Øya Handelspark	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

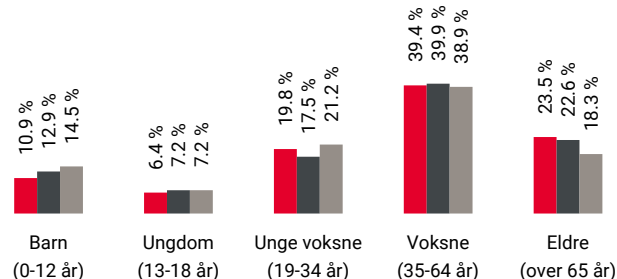
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	11 min 1.1 km
Gjerstad Natur- og gårdsbarnehage (0-5... 28 barn	4 min 2.8 km
Guriskogen barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 3 km

Dagligvare

Rema 1000 Skreppestad PostNord	7 min 0.6 km
Meny Gloppe Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



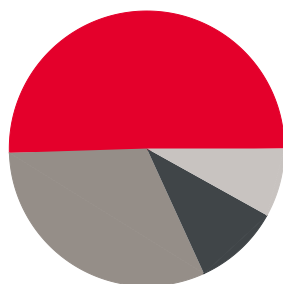
Vedlikehold hager

Godt velholdt 82/100

Sport

⚽	Skreppestad squashanlegg	7 min	🚶
	Squash	0.7 km	
⚽	Mellomhagen ungdomsskole	11 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.9 km	
🚴	Family Sports Club Torstrand	21 min	🚶
🚴	Spenst Larvik Sentrum	9 min	🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Larvik

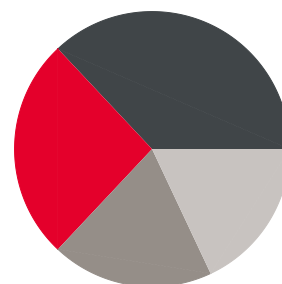
9 min 🚗



Vitusapotek Øya

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
37% 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



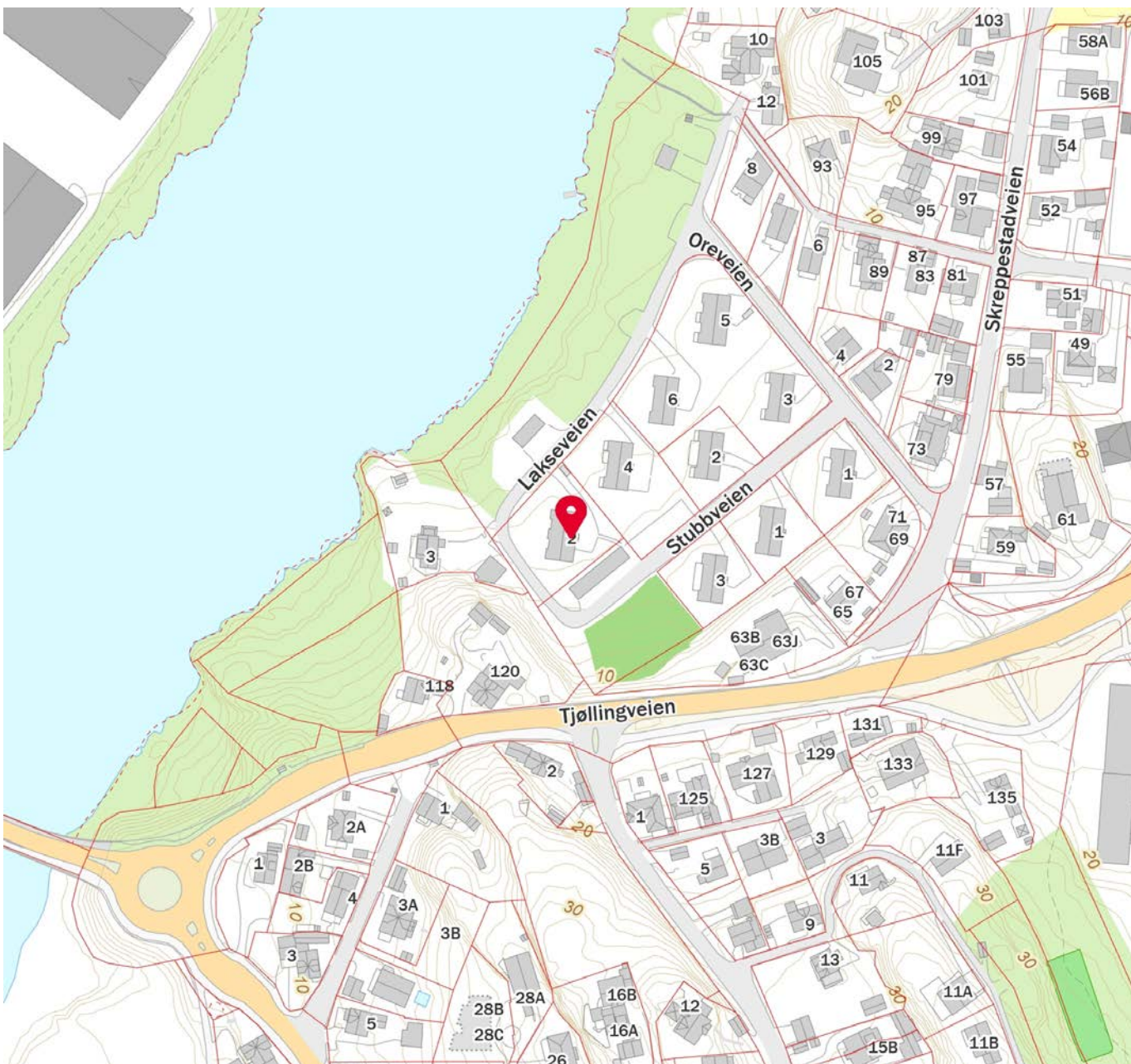
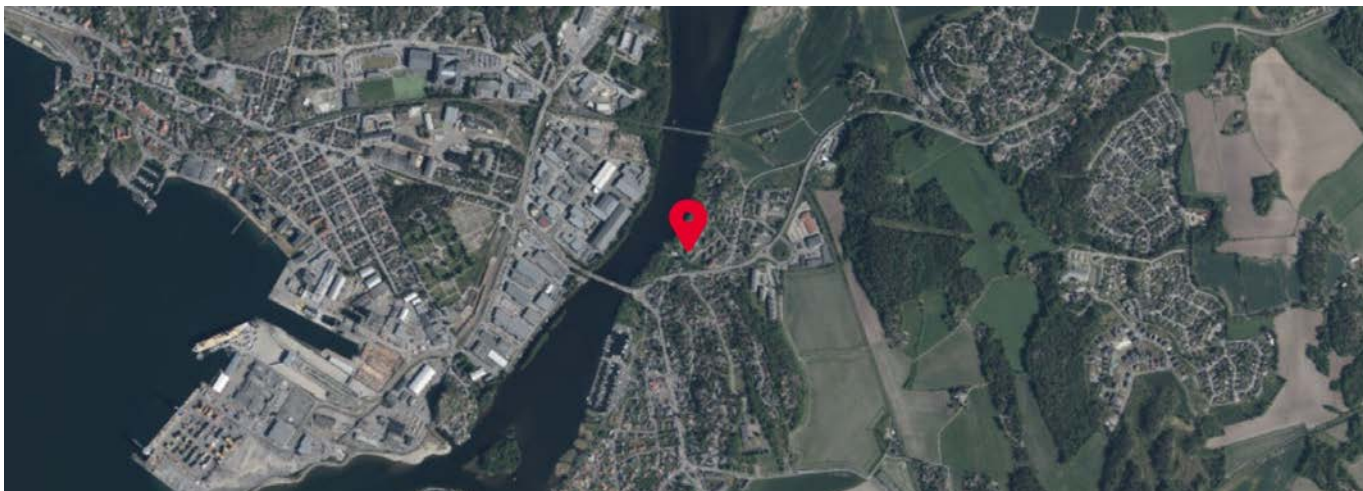
0%

45%

■ Gloppe
■ Larvik
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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



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: Lakseveien 2
3261 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