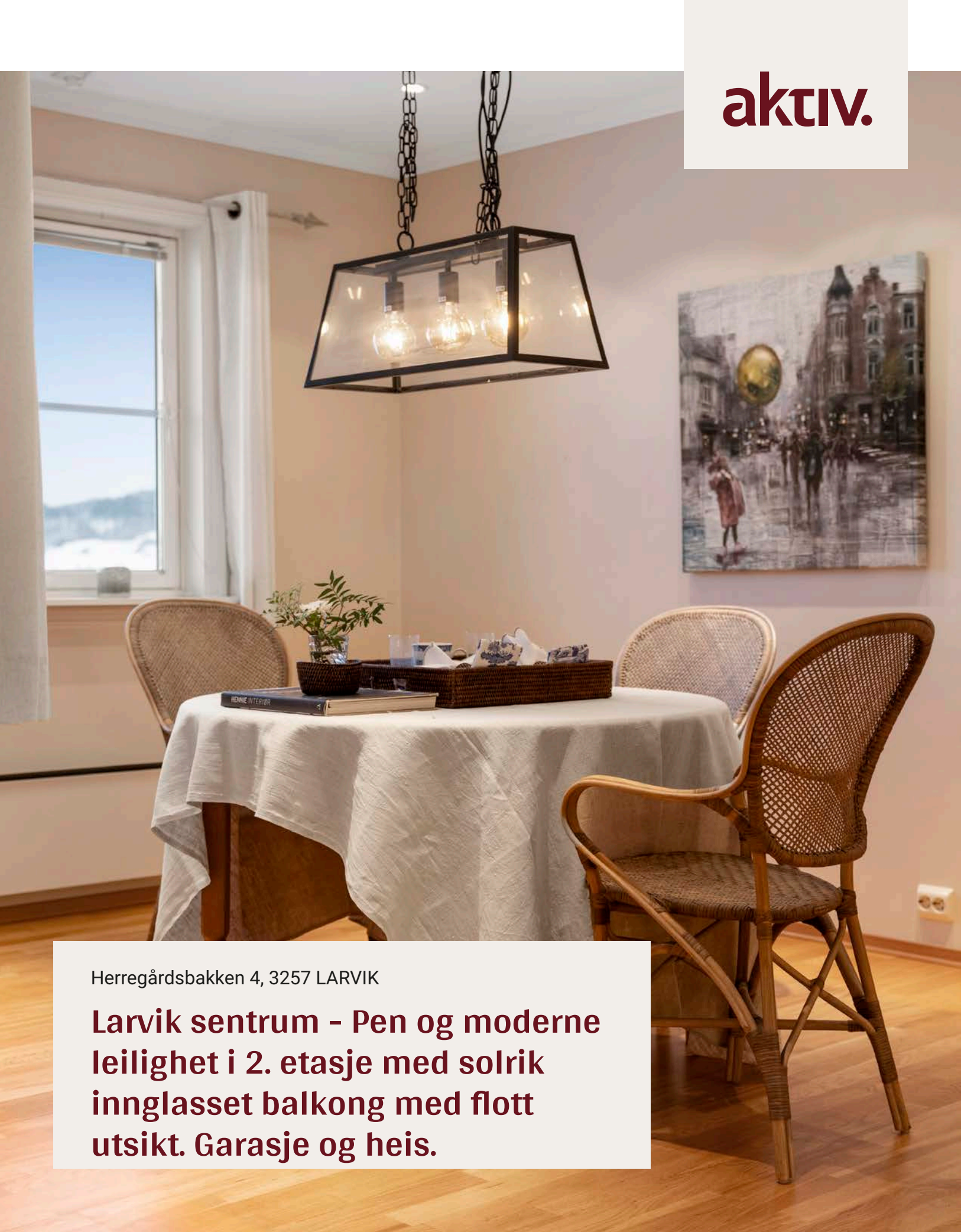




aktiv.

Herregårdsbakken 4, 3257 LARVIK

Larvik sentrum - Pen og moderne leilighet i 2. etasje med solrik innglasset balkong med flott utsikt. Garasje og heis.



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 492 397,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 993 787,-
Felleskostn.: Kr 11 651,-
Selger: Karen-Else Holst-Larsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 70/89 kvm
Tomtstr.: 3137 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 767
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1303250187

Larvik sentrum - Pen og moderne leilighet i 2. etasje med fin utsikt

Sentralt beliggende leilighet med umiddelbar nærhet til alle sentrumsfunksjoner. Leiligheten har flott utsikt mot Larviksfjorden, sentrum og Bøkeskogen.

Leiligheten ligger 2. etasje og har følgende innhold: Gang, soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken og stue i åpen løsning. Potensiale til å kunne dele av del av stue til et soverom nr 2. Innglasset balkong med flott utsikt og gode solforhold. Garasje og bod i kjeller. Det er heis i bygget. Tilgang til trimrom, møterom og fine felles uteplasser i borettslaget.

Leiligheten fremstår lys og fin med gode vindusflater og nøytrale farge og materialvalg. Romslig flislagt bad/wc/vaskerom.

Det er IN på fellesgjeld og mulighet for nedbetaling. Ved innfridd fellesgjeld er felleskostnader pr mnd. kr. 6.078,-



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Energiattest	56
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 89 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 70 m² Entre, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod

BRA-b: 14 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten ligger i 2. etg. og har tilkomst fra felles, utvendig inngangsparti, til heis eller trapp, videre til utvendig balkong og felles gang. Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 6,1 m²

Stue/Kjøkken 37,4 m².

Soverom: 11,8 m²

Bad/Vaskerom: 8,2 m²

Bod: 3,9 m²

Innglasset balkong: 12,1 m² (BRA-b)

Kjellerbod: 4,8 (BRA-e)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3137 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt og felles uteområde. Parkeringsplasser for gjester på borettslagets

gårdsplass. Stor felles uteplass på borettslagets tomt over garasje.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje i leilighetsbygg som er renvert og bygget om fra næring til bolig i 2005. Den ligger i et rolig område i nærheten av Larvik sentrum. Det er kort avstand til bl.a. offentlig transport, barnehage, skoler, idrettsanlegg, strender, indre havn, diverse butikker, dagligvare og fine naturområder i Bøkeskogen og Farris. Det er gode solforhold på ettermiddag på balkong mot vest og det er flott utsikt mot Larviksfjorden, sentrum og Bøkeskogen. Det er felles arealer i sokkel etg. (møterom, trimrom osv.) som kan benyttes av de som bor i bygget.

Adkomst

Direkte fra Herregårdsbakken.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til barnehage, barn/ungdomsskole og videregående skole.

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Herregårdsbakken 4 er bygget i 2005, bygningen har 4 etasjer. Bygningen er fundamentert på betong/mur og har parkeringskjeller. Boligen har vegger av bindingsverk og betong som utvendig er forblendet/kledd med puss og liggende trepanel. Bygningen har valmtak tekket med betongtakstein.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og har følgende innhold:
Fellesgang med nabo med plass til garderobe. Gang, soverom, bad/wc/vaskerom, kjøkken og stue i åpen løsning med utgang til innglasset balkong med flott utsikt. Garasje og bod i kjeller.

Tilgang til trimrom, møterom og fine felles uteplasser i borettslaget.

Standard

Leiligheten fremstår lys og fin med gode vindusflater og nøytrale farge og materialvalg. Leilighetens overflater består av: parkett på gulv, himlinger er malt med spotter i stue/kjøkken, vegger er malt i lyse farger. Innglasset balkong. Badet er har flislagt gulv og

vegger og er innredet med opplegg for vaskemaskin, toalett, servant i innredning og dusjkabinett. Leiligheten holder en gjennomgående normalt god boligstandard og gir et godt helhetsinntrykk.

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

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

I forhold til loft/takkonstruksjon så er borettslaget orientert om hva som er funnet på loft/takkonstruksjon. Det er iverksatt undersøkelser og borettslaget har muntlig bekreftet overfor megler at dette vil bli tatt tak i. Da det er kort tid siden skaden ble avdekket er det ikke avklart når arbeider med utbedring vil bli igangsatt, men anslått at det vil bli igangsatt til våren.

Normalt blir utbedring av takkonstruksjon og tilhørende kostnader håndtert av borettslaget, da dette regnes som felles bygningsdel. Utbedringskostnader kan føre til økning i fellesgjeld/felleskostnader.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i p-kjeller merket nr 8.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000562154

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten har oppvarming via:

Elektriske panelovner og elektriske varmekabler på badetrommet

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 500 000

Formuesverdi primær

Kr 786 876

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 147 502

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forsikring av bygningen, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, TV, internett, forretningsfører og annen drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11 651

Andel Fellesgjeld

Kr 492 397

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

09.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 11487272, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.01.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 09.01.2026: 1 427 304

Andel av saldo: 428 301

Første termin: 31.12.2011 Første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 30.06.2033)

Lånummer: 25102378051, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.01.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 44

Saldo per 09.01.2026: 795 316

Andel av saldo: 33 577

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2047)

Lånenummer: 25102390868, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.01.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 09.01.2026: 722 901

Andel av saldo: 30 519

Første termin/første avdrag: 27.12.2023 (siste termin 27.06.2035)

Borettslaget har avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Nedbetaling kan gjøres to ganger i året, hhv i juni og desember.

Gi beskjed til Labo innen 1.juni / 1.desember. Ved fastrente vil det ikke være anledning til å nedbetale individuelt. Har borettslaget flere lån kan det være at ikke alle lånene er omfattet av IN-avtalen. Ta kontakt med LABO for nærmere informasjon.

Ved innfridd fellesgjeld er felleskostnader pr mnd. kr. 6.078,-p.t. for denne leiligheten.

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Herregårdsbakken Borettslag;

Organisasjonsnummer

984830491

Andelsnummer

8

Sikringsordning fellesgjeld

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

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

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

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. 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.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 767 i Larvik kommune. Andelsnr. 8 i Herregårdsbakken Borettslag; med orgnr. 984830491

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for de to byggetrinn i borettslaget datert 24.05.05 og 22.12.05. Disse er vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger ikke ferdigattest.

Leilighetens rominndeeling stemmer ikke overens med bygningstegninger mottatt fra kommunen. Tensingene som ligger ved i seksjoneringen av bygget stemmer overens i forhold til plantening.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.05.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 02.07.2025

Delarealer Delareal 61 m

KPHensynsonenavnH320_1

KPFare Flomfare

Delareal 111 m

Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Delareal 236 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 3 137 m

KPHensynsonenavnFjernvarme

KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Delareal 135 m

BestemmelseOmrådenavnHAG_1

KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg

Delareal 831 m

Arealbruk Veg,Nåværende - Delareal 879 m

Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende - Delareal 1 080 m

ArealbrukKombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Delareal 3 137 m

BestemmelseOmrådenavnSentrumssone

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 3 137 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Kr. Fredriksvei 23 og Damvn. 1 og 1A

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 19.04.2006

Delarealer Delareal 36 m

Formål Felles gangareal

Delareal 89 m

Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 636 m

Formål Felles avkjørsel

Feltnavn FA1

Delareal 13 m

Formål Frisiktsone

Delareal 6 m

Formål Boliger

Feltnavn B1

Delareal 2 m

Formål Høyspenningsanlegg

Delareal 17 m

Formål Felles grøntareal

Feltnavn FG2

Delareal 2 m

Formål Annet kombinert formål

Utdyp. BL1

Delareal 21 m

Formål Felles grøntareal

Feltnavn FG3

Delareal 481 m

Formål Felles lekeareal

Feltnavn FL2

Delareal 94 m

Formål Felles grøntareal

Feltnavn FG1

Delareal 230 m

Formål Boliger

Feltnavn B2

Delareal 68 m

Formål Felles avkjørsel

Feltnavn FA2

Delareal 1 073 m

Formål Annet kombinert formål

Feltnavn BL1

Utdyp. BL1

Delareal 7 m

Formål Annet kombinert formål

Utdyp. Ukjent

Delareal 376 m

Formål Felles lekeareal

Feltnavn FL1

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

492 397 (Andel av fellesgjeld)

2 992 397 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 993 787 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 002 687 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 005 487 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 390

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 52 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- markeds pakke kr 15 500,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 350,- og visninger kr 2 300,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 213,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr kr 6 385,- urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 1 550,- 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

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

Ansvarlig megler bistås av

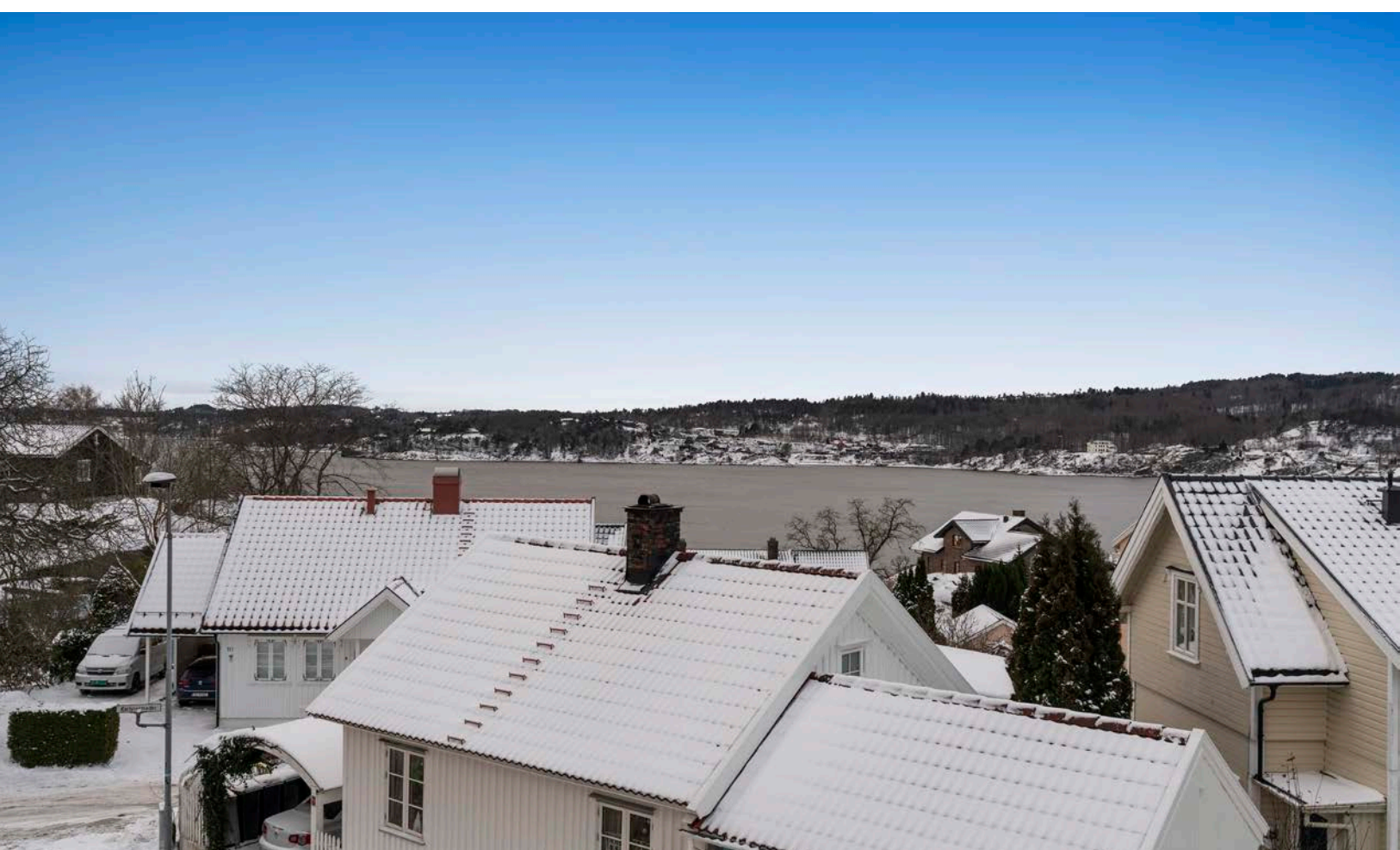
Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

Oppdragstaker

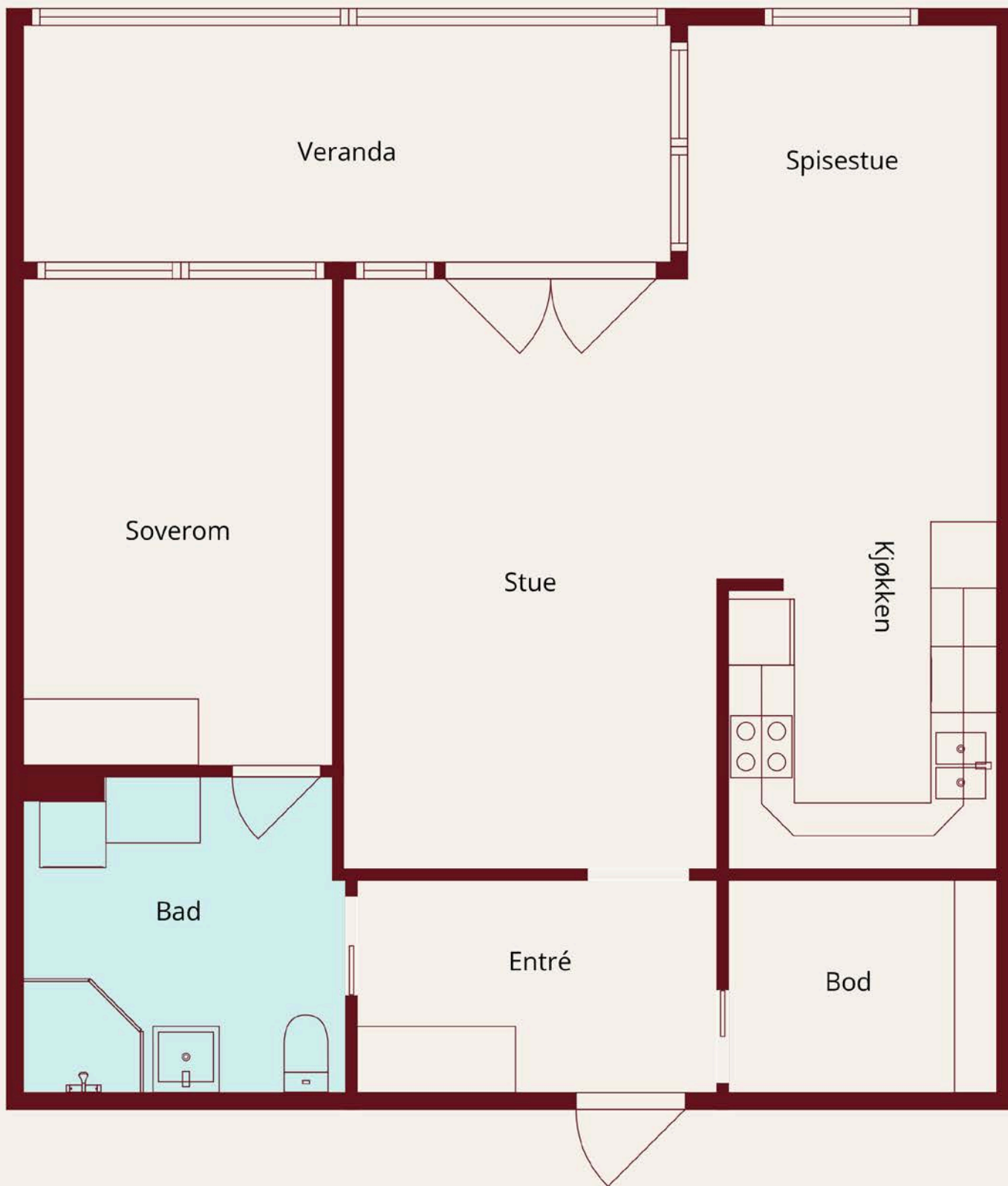
Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

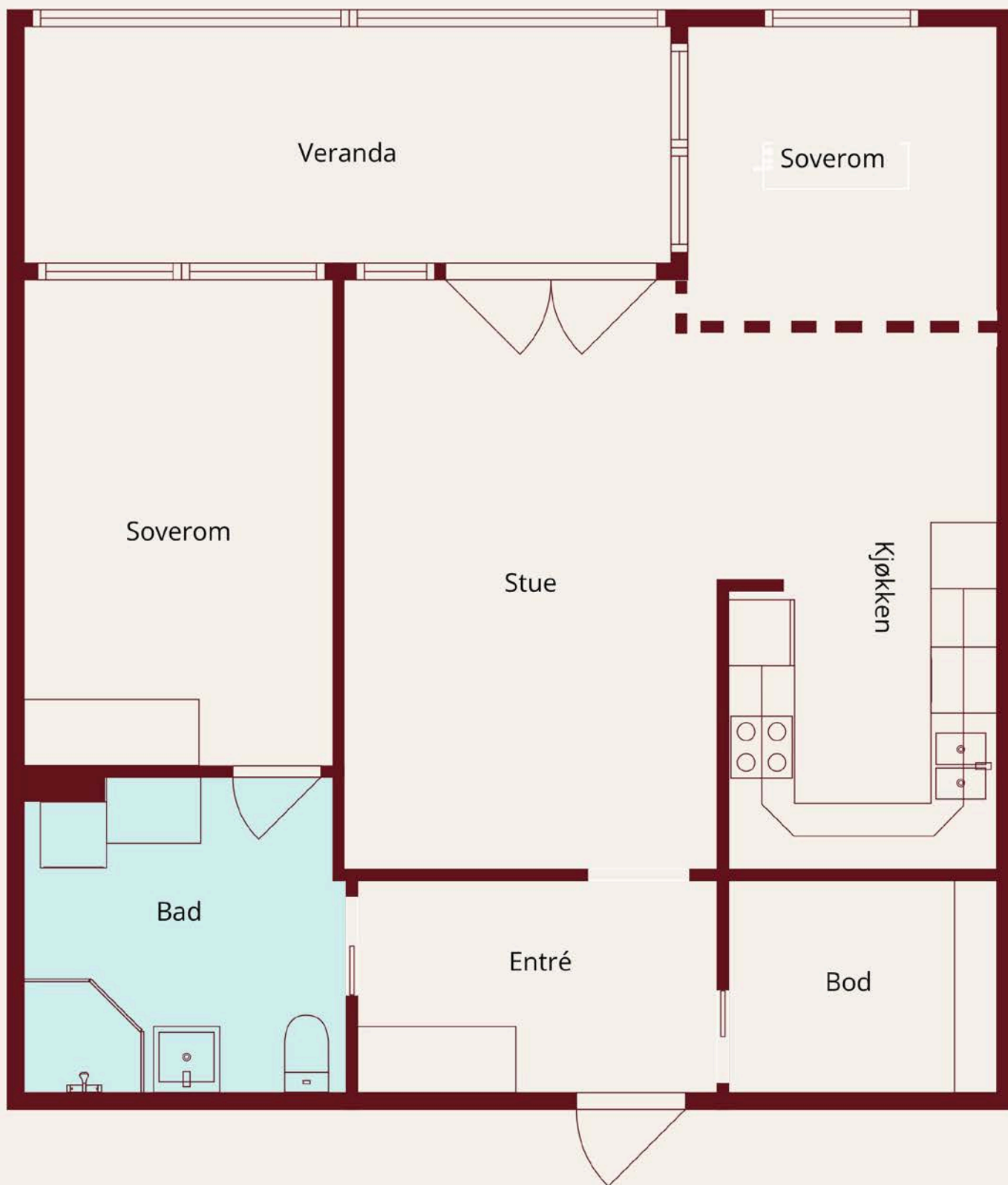
Salgsoppgavedato

10.01.2026

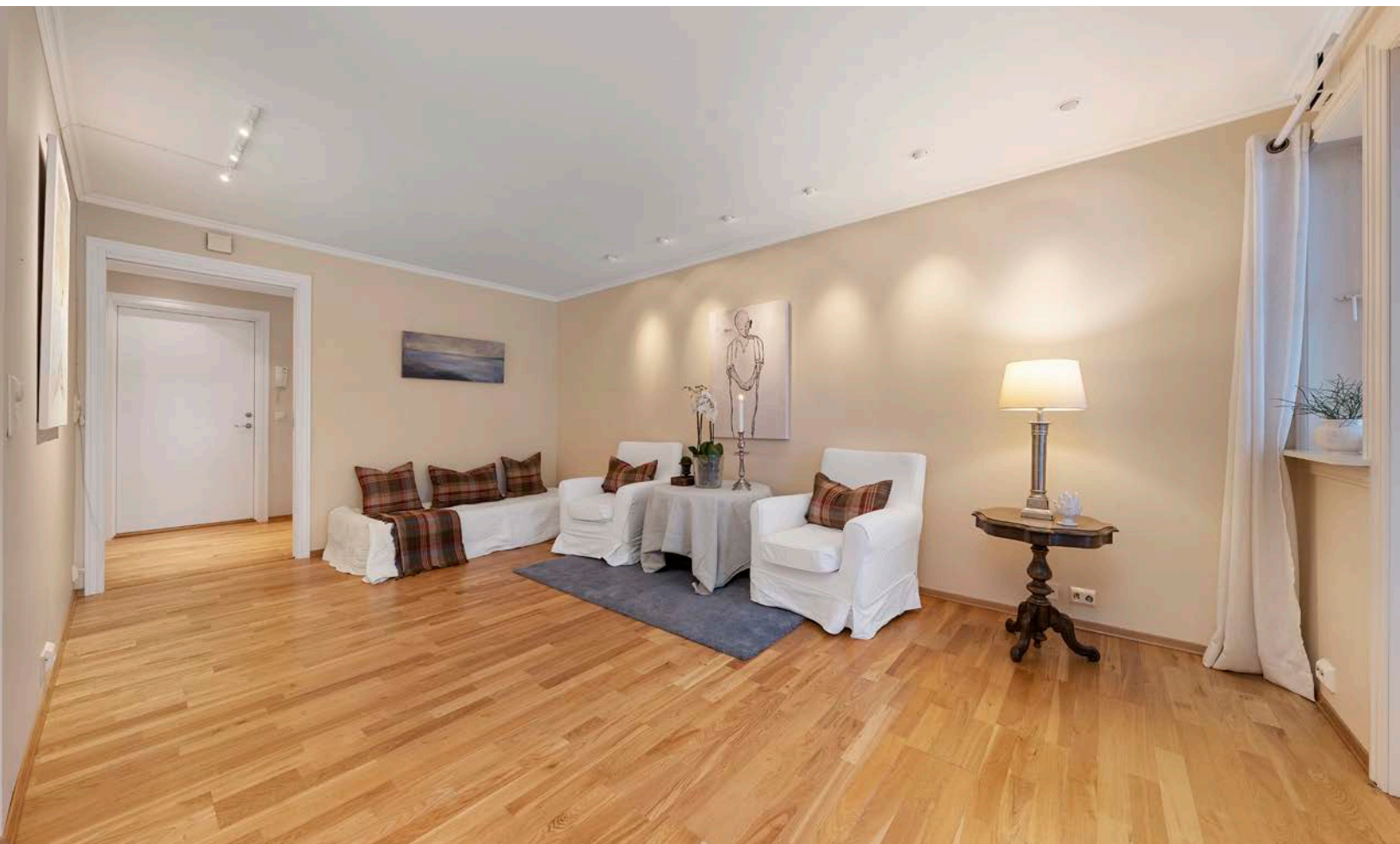






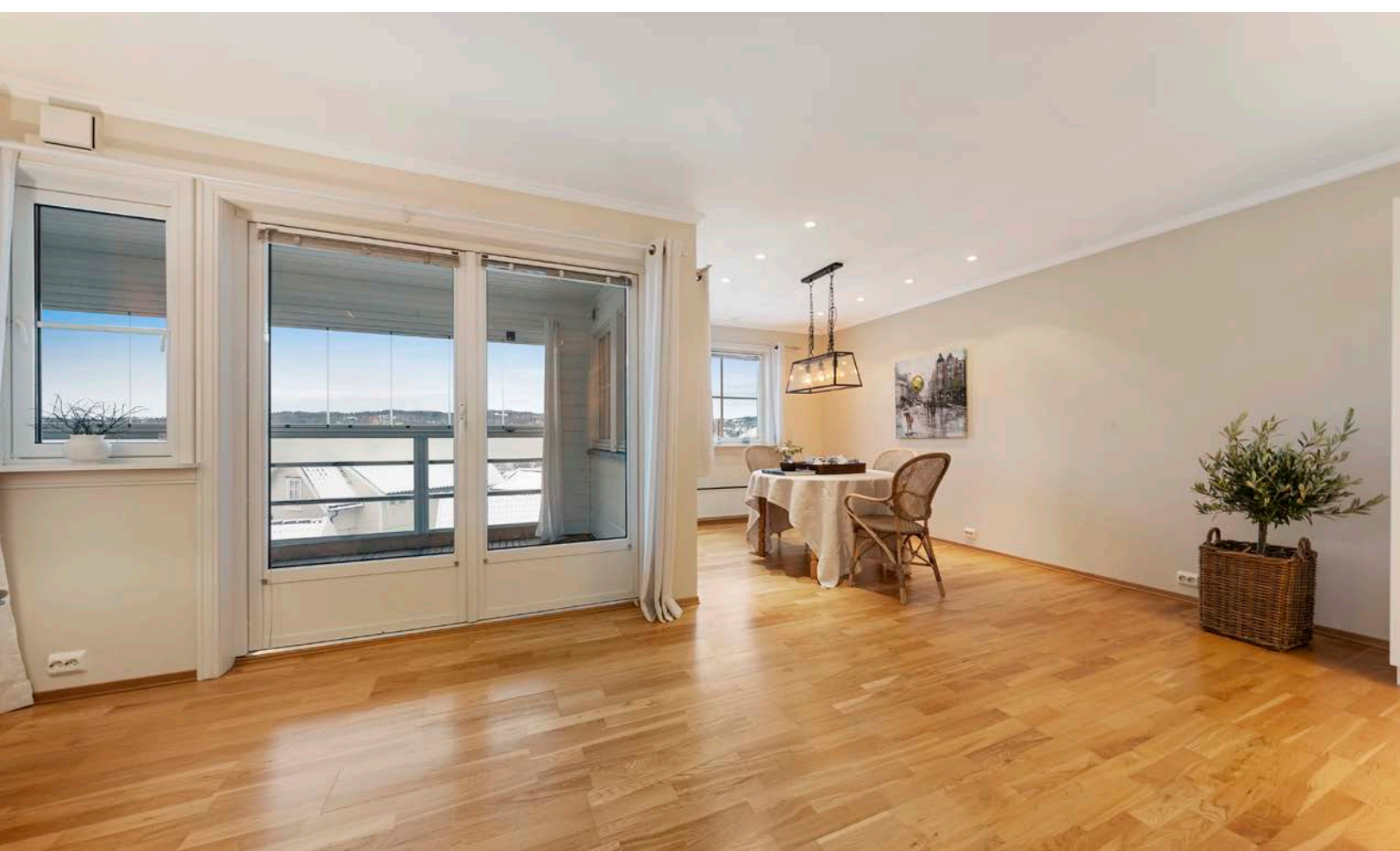


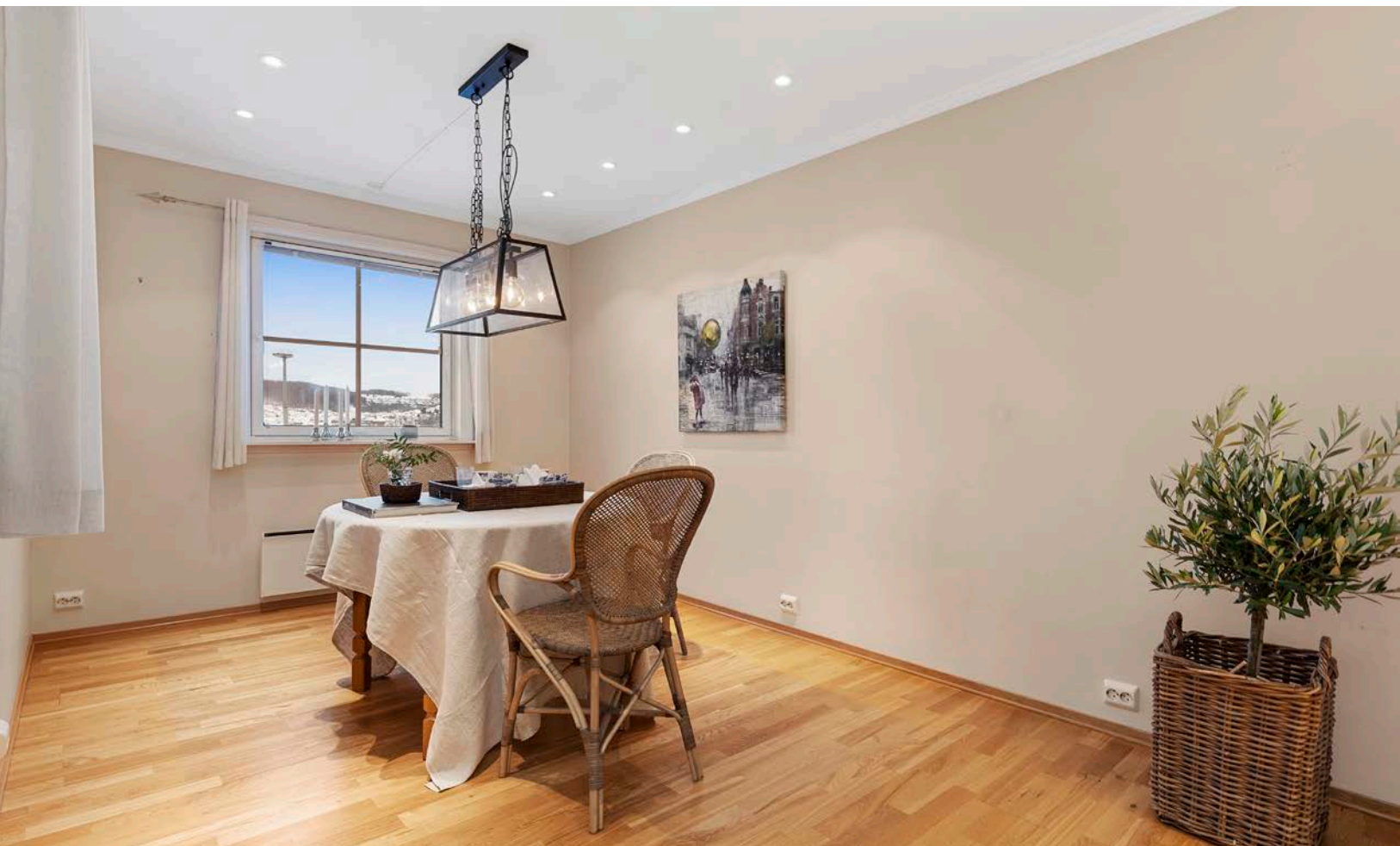
Leiligheten har muligheter for 2 soverom. Her er eksempel på alternativ planøsning.









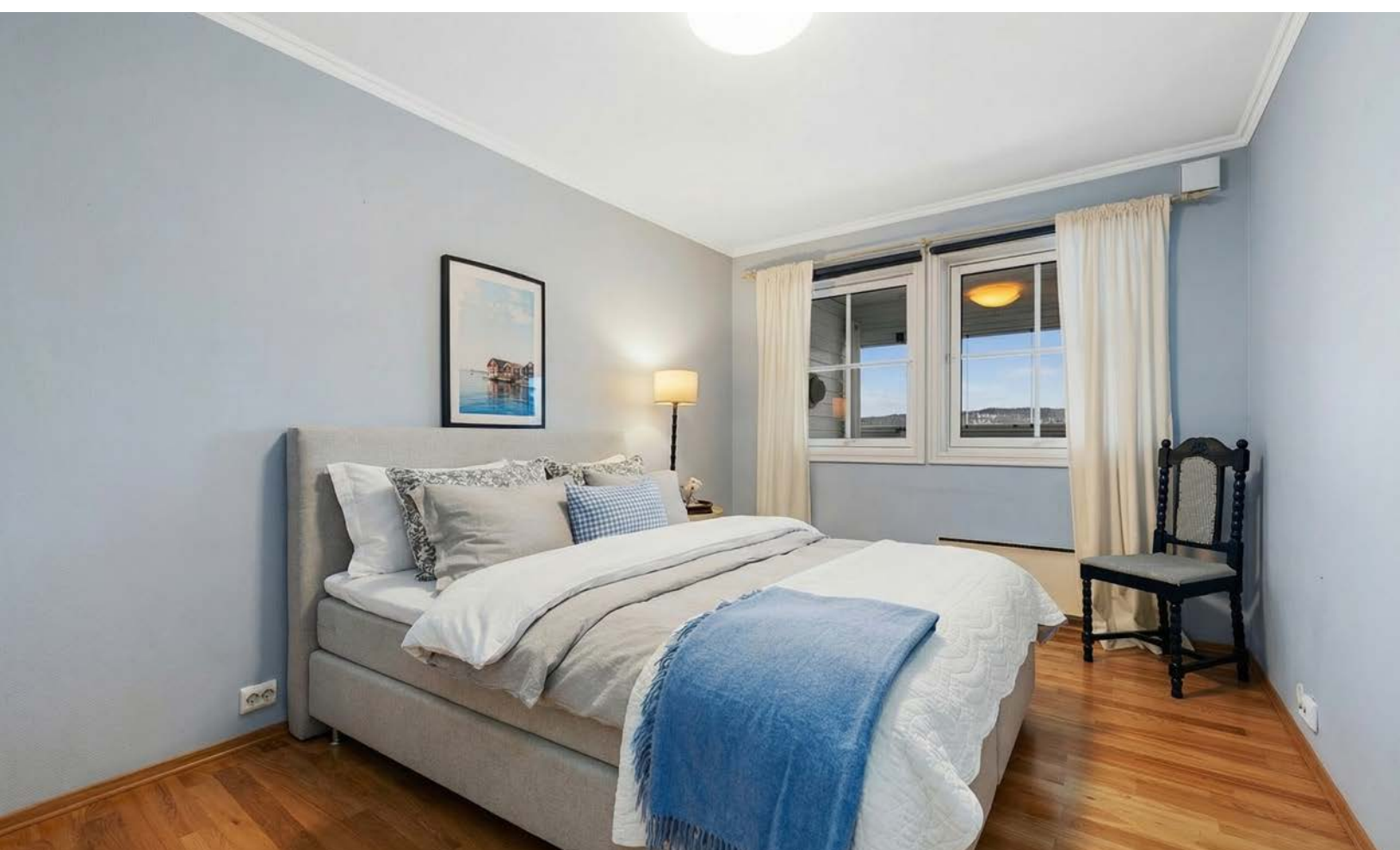




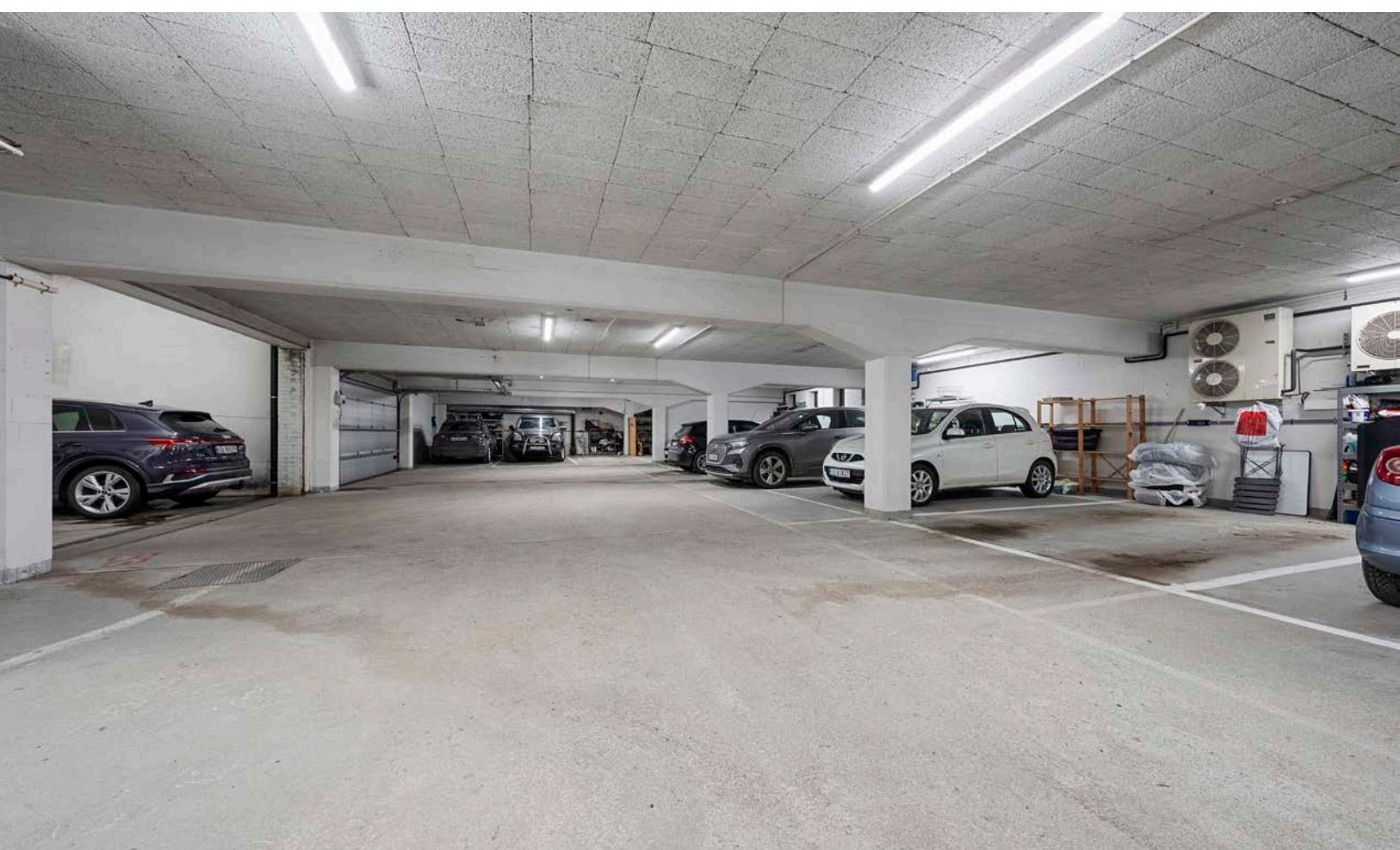












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Herregårdsbakken 4, 3257 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 767, snr. 26

 Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 18.12.2025

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 21510-1119

Referansenummer: EF7984

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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.

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Herregårdsbakken 4 er bygget i 2005, bygningen har 4 etasjer.

Bygningen er fundamentert på betong/mur og har parkeringskjeller, Boligen har vegger av bindingsverk og betong som utvendig er forblendet/kledd med puss og liggende trepanel

Bygningen har valmtak teknet med betongtakstein

Leiligheten ligger i 2. etasje og har porttelefon, boligen har tilkomst fra felles, utvendig inngangsparti, til heis eller trapp, videre til utvendig balkong og felles gang.

Planløsningen består av: Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Bod, Innglasset balkong.

Leiligheten disponerer også en kjellerbod og garasjeplass begge merket med nummer 8.

Boligen deler den felles gangen på 17,3 m² med naboileiligheten, tilkomsten er fra en utvendig balkong.

Leiligheten har oppvarming via:
Elektriske panelovner og elektriske varmekabler på baderommet.

Borettslaget har utvendig en stor felles hellelagt uteplass, romslig fellesrom/stue, kjøkken og treningsrom i kjelleren

Jeg minner spesielt om:
Fuktighet og funnet av sopp i takkonstruksjonen å loftet, utbedring bør starte så snart som mulig. (Borettslaget er varslet)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen i boligen er valmtak, oppbygd med sperrer (W-takstoler)

Loftet har tilkomst fra boden via luke i taket.

Bygningen har innadslående, malte trevinduer med 2-lags glass

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør og en to-fløyet balkongdør i tre med store glassfelt i to-lags glass.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, belegg

Vegg: malt strie

Tak: malte plater

Innvendig har boligen malte fyllingddører med tre speiler.

Leiligheten har garderobeskap på soverommet og i entreen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap, speil med lysarmatur, veggskap, gulvmontert toalett, buet tett dusjvegg, opplegg for vaskemaskin, rør i rør vannskap, og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel oppvaskum i stål med avrenning. Over benkeplaten er det fliser opp til overskapene.

Kjøkkenet har kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, varmtvannsbereder i hjørneskap, husbrannslange i benkeskapet og ventilator tilknyttet Flexit boligventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av plast, og avløpsrør av støpejern.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Leiligheten har Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra kjøkkenventilator, baderom og bod. Stuen og soverommet har veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i hjørneskapet på kjøkkenet

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 40 A hovedsikring og 11 automatsikringer er montert i entreen.

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner og elektriske varmekabler på baderommet.

I leiligheten er det 1 røykvarsler, røykvarsleren er plassert i entreen og det er husbrannslange i benkeskapet på kjøkkenet.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

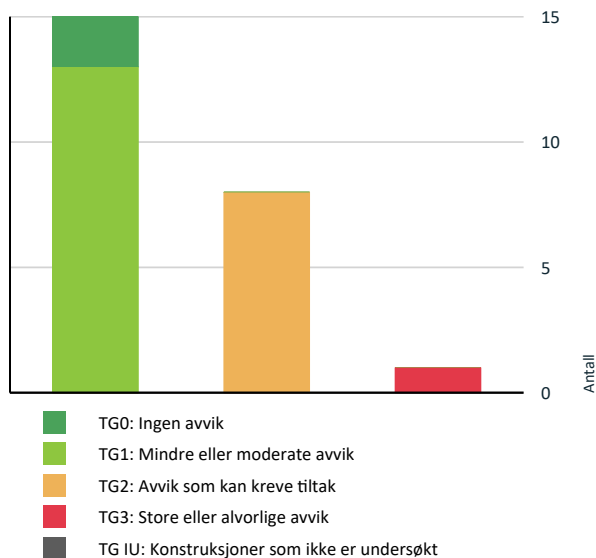
Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

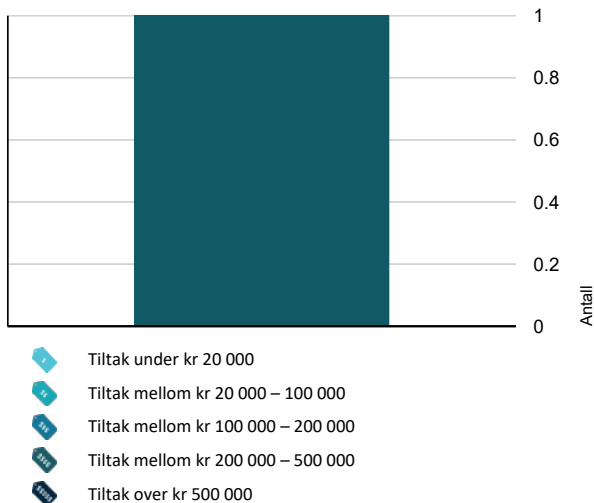
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Innglassing over rekkverk på balkong og terrasseheller av tre.
---------------	--

Modernisering	Montert høyskap på kjøkkenet
---------------	------------------------------

UTVENDIG

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i boligen er valmtak, oppbygd med sperrer (W-takstoler)
Undertaket er av Osb-plater.

Leiligheten i etasjen over har en takterrasse/balkong som er en del av takkonstruksjonen som er utført med "flatt tak"
Takterrassen over er ikke inspisert.

Loftet har tilkomst fra boden via luke i taket.
Loftet er luftet via åpninger spalte langs langveggen.

Borettslaget ble orientert på befaringsdagen om avviket i takkonstruksjonen.
Det er opplyst at videre fremdrift og plan for utbedring er iverksatt.

Normalt blir utbedring av takkonstruksjon og tilhørende kostnader håndtert av borettslaget, da dette regnes som felles bygningsdel.

Ny eier bør sette seg grundig inn i den videre prosessen, herunder:

- hvilke tiltak borettslaget planlegger å gjennomføre,
- forventet tidsplan for utbedring,
- omfang av arbeidet,
- og eventuelle konsekvenser for felleskostnader eller ekstra innbetalinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er målt svært høy fuktighet (ca. 77,5 %) i takkonstruksjonen, og det er observert synlig og omfattende soppvekst på undertaket.
Dette indikerer pågående fuktskade og alvorlig svikt i takkonstruksjonens fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tiltak:

Det må gjennomføres snarlig og grundig utredning av fagkyndig for å avdekke årsak til fuktproblemet (lekkasje, kondens, manglende ventilasjon m.m.).

Skadet treverk og undertak med sopp må saneres og skiftes ut.
Takets oppbygning og ventilasjon må utbedres slik at ny fukt- og soppdannelse forhindres.

Konsekvenser:

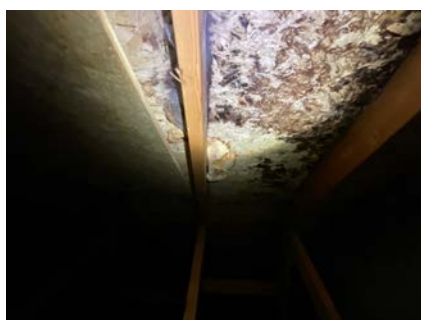
Dersom tiltak ikke gjennomføres:
kan sopp spre seg og føre til råte og svekkelse av bærekonstruksjonen, det kan oppstå helseplager på grunn av sopp- og muggsopp sporer, og fuktskadene kan utvikle seg til omfattende og svært kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



77,8 % fuktighet i taksperrer



Sopp i undertak og taksperrer

! TG 1 Vinduer

Bygningen har innadslående, malte trevinduer med 2-lags glass, ett vindu i stuen har aluminiums utside og en innvendig montert persiennene



Stuevindu

! TG 1 Inngangsdør

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør.



Inngangsdør

! TG 1 Balkongdør

Boligen har en malt to-fløyet balkongdør i tre med store glassfelt i to-lags glass, innvendig er det monterte persiennner.



Balkongdør

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det 12 m² innglasset balkong, balkongen har tilkomst fra stuen og ligger over leiligheten i etasjen under. Gulvet på balkongen er av terrasseheller av treverk, rekkverket er av aluminium og glass med innglassing av foldbare elementer. I nnvendig har balkongen trepanel i tak og på vegger.

Rekkverk høyden er på 1,1 m



Innglasset balkong

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, beleg
Vegg: malt strie
Tak: malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er skader på platene i taket i entréen.
Skadene fremstår som overflateskader.
Videre er det observert slitasje og mindre sprekker i gulvet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Skadede takplater i entréen bør utbedres for å oppnå tilfredsstillende overflate.

Gulvet på kjøkkenet kan utbedres lokalt eller vurderes skiftet dersom sprekken utvikler seg.

Tiltakene regnes som normalt vedlikehold.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

Vil overflatene fremstå med redusert visuelt inntrykk, slitasje og sprekker kan utvikle seg videre over tid, forholdene kan påvirke opplevd kvalitet og verdi, men forventes ikke å gi tekniske skader på kort sikt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller i gulvet er av ukjent konstruksjon, mot loft er det trekonstruksjon med innvendig tak av malte plater.

Jeg har målt 5 mm høydeforskjell fra punkt under stuevinduet til resten av gulvet.

Det er små skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingddører med tre speiler.
Dørene til badet og boden er skyvedører.

TG 1 Garderobeskap

Leiligheten har garderobeskap på soverommet og i entreen.



Garderobeskap på soverom

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap, speil med lysarmatur, veggskap, gulvmontert toalett, buet tett dusjvegg, opplegg for vaskemaskin, rør i rør vannskap, og elektriske varmekabler i gulvet.

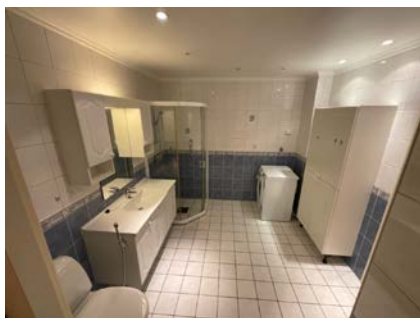
Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftspalte under dørene.

Baderommet har to sluk, i dusjhjørne og under vaskemaskinen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: malte plater

Tilstandsrapport



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk under vaskemaskin er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisene ved dørterskelen er 5mm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet er tilnærmet flatt og en mulig vannlekkasje vil kunne renne til entreen og soverommet fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Baderommet er fungerende, men tilfredsstillende ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til entreen eller soverommet, fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke foreligger dokumentasjon eller kjennskap til hvilken membranløsning som er benyttet i våtrommet. I tillegg vurderes det at mer enn halvparten av brukstid for membranen er oppbrukt, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Forholdet innebærer økt risiko for fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tiltak

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette er mulig, for å avklare type og utførelse av membran. Ny eier bør være forberedt på at membranen kan måtte skiftes ved oppgradering eller ved tegn til fuktskade.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

Kan det oppstå skjulte fuktskader i gulv og vegger, og skader kan utvikle seg uten synlige tegn og bli kostbare å utbedre,



Sluk i dusjhjørne



Hjelpesluk under vaskemaskin

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap, speil med lysarmatur, veggskap, gulvmontert toalett, buet tett dusjvegg, opplegg for vaskemaskin, rør i rør vannskap, og elektriske varmekabler i gulvet.

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

Baderommet har to sluk, i dusjhjørne og under vaskemaskinen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi spyleknappen på toalettet mangler. Dette medfører at toalettet ikke gir redusert brukervennlighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Det bør monteres ny spyleknapp.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

Vil toalettet ha begrenset funksjon og det påvirker forholdet til opplevd standard.



Toalett

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk via Flexit boligventilasjon/ avtrekksanlegg i boenheten.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Fuktmåling er utført ved sammenligning av punkt over dør og i nedre hjørne av dusjhjørnet.

Resultatet gir ikke indikasjoner på unormale fuktverdier.

Målingene er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

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



Over døren



I dusjhjørnet

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel oppvaskkum i stål med avrenning.

Over benkeplaten er det fliser opp til overskapene.

Kjøkkenet har kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, varmtvannsbereder i hjørneskap, husbrannslange i benkeskapet og ventilator tilknyttet Flexit boligventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkenfrontene har slitasjemerker, og svelling på grunn av fuktighet, under oppvaskkummen og oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Skadede fronter bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre svelling.

Det anbefales å montere lekkasjesikring under kjøkkeninnredningen/oppvaskmaskin.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

Kan fuktpåvirkningen fortsette og føre til ytterligere svelling og nedbrytning av innredningen, Kjøkkenets funksjon og estetiske kvalitet kan bli ytterligere redusert, noe som kan påvirke verdi og bruk.



Kjøkken

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk via Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast, (rør i rør) Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert bak veggskapet på baderommet.

Skapet er drenert til baderommet som sluk.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi rør-i-rør-skapet mangler dør. Dette gjør at skapet ikke er lukket slik det er ment.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Det bør monteres egnet dør på rør-i-rør-skapet slik at det fungerer etter hensikten.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

Kan det føre til fukt- og vannskader i vegg- gulvkonstruksjon og innredning ved en eventuel lekkasje i rørskapet.



Rør i rørskap på baderom

TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av støpejern Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har Flexit boligventilasjon/avtrekksanlegg i boenheten, med avtrekk fra kjøkkenventilator, baderom og bod.

Stuen og soverommet har veggventiler ut på innglasset balkong.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i hjørneskapet på kjøkkenet

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tanken har el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang. Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 40 A hovedsikring og 11 automatsikringer er montert i entreen.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner og elektriske varmekabler på baderommet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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



sikringsskap i entreen

1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

I leiligheten er det 1 røykvarsler, røykvarsleren er plassert i entreen og det er husbrannslange i benkeskapet på kjøkkenet.

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

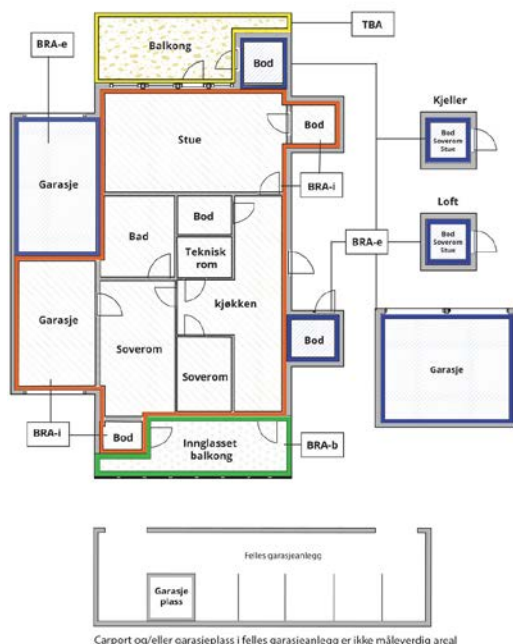
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70	5	14	89	
Loft					
SUM	70	5	14		
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod	Kjellerbod	Innglasset balkong
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Leiligheten ligger i 2. etg. og har tilkomst fra felles, utvendig inngangsparti, til heis eller trapp, videre til utvendig balkong og felles gang.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 6,1 m²

Stue/Kjøkken 37,4 m².

Soverom: 11,8 m²

Bad/Vaskerom: 8,2 m²

Bod: 3,9 m²

Innglasset balkong: 12,1 m² (BRA-b)

Kjellerbod: 4,8 (BRA-e)

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, belegg

Vegg: malt strie

Tak: malte plater

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner og elektriske varmekabler på baderomet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

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

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	18

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 84 kvm. bruksareal (BRA) hvor 66 kvm. er P-rom og 18.kvm er S-rom. (Bod og innglasset balkong)

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 kvm med tilkomst fra fellesareal, bodene er merket med nr. 8

Bodene er ikke medregnet i leilighetens P-rom eller S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Marit Evertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	767		26	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Herregårdsbakken 4							
Hjemmelshaver Naver Eiendom AS							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/HERREGÅRDSBAKKEN BORETTSLAG	984830491	H0203	Larvik boligbyggelag	Holst-Larsen Karen-Else

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Herregårdsbakken 4 ligger flott plassert i boligområde med gangavstand til Larvik sentrum. Kort vei til skoler, idrettsanlegg og sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Herregårdsbakken,

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiertomt med asfaltert gårdsplass, plenlagt have og en stor felles trelagt uteplass.

Tinglyste/andre forhold

Egen parkeringsplass i felles garasje i kjeller.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.01.2026	Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke spesifikk kunnskap om den. Boligen selges med fullmakt. Kjøper oppfordres til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen, med bistand av sakkyndig.	Gjennomgått	3	Nei
Oppmåling/skisser	18.12.2025	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	

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.

Skadegjører: 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.

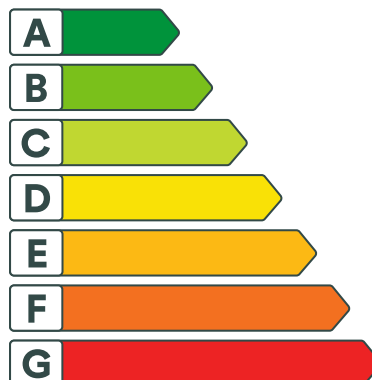
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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 Herregårdsbakken 4, 3257 LARVIK	
Dato for energimerking 08.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-244148
Byggeår 2005	Bygningsnummer 163036924
Gårdsnummer 3020	Bruksnummer 767
Seksjonsnummer 25	Bruksenhetsnummer H0203



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 89 m²	Oppvarmet bruksareal 70 m²
Ventilasjonstype Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

149 kWh/m² per år

Energikarakter

C

Beregnet levert energi i lokalt klima

151 kWh/m² per år

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

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.



Herregårdsbakken 4, 3257 LARVIK



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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



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

Kristin Evjen

Boligen

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Herregårdsbakken 4
3257 Larvik

3909-3020/767/0/26



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Jeg kjenner ikke til negative forhold ved boligen.



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.

Vedtekter

for Herregårdsbakken borettslag org. nr. 984830491

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.05.2002, sist endret den 10.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

4-1 Borettslaget

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

4-3 Varmepumpe

Etablering av varmepumper kan tillates i tråd med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for etablering av varmepumpe i borettslaget. Styret har fullmakt til å godkjenne søknad om montering av varmepumper i tråd med retningslinjene.

Før etablering må det sendes skriftlig søknad til styret og godkjenning må være gitt. Det vil bli utarbeidet egen kontrakt for innstallering av varmepumpe. All montering må utføres av autorisert person. Andelseier må selv betale for anskaffelse og montering av varmepumpe, og for vedlikehold av den, jf. pkt 5-1 (4).

Ved brudd på retningslinjene vil styret kunne pålegge andelseier å fjerne varmepumpen. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan borettslaget kreve at varmepumpen fjernes for andelseiers regning.

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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for alle bygningsmessige oppføringer og installasjoner, herunder solskjerming og ladeboks til el-bil, i tilknytning til andelseierens bolig og

arealer med eksklusiv bruksrett, som ikke var en del av standardleveransen fra utbyggeren. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftinger.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

ORDENSREGLER HERREGÅRDSBAKKEN BORETTSLAG

1. Beboere må ikke forstyrre hverandre med unødig støy.
2. All parkering i gården skal være på oppmålte plasser. Gjesteparkeringen er kun til gjester, og evt. korte opphold. Hold lav fart ved kjøring inn og ut av gården!
3. Husk å lukke garasjeportene så raskt som mulig etter inn-/utkjøring. I deler av året er man ekstra utsatt for mus, og disse gjør stor skade både i biler og på evt. det man oppbevarer på parkeringsplassene.
4. Ikke slipp inn uvedkommende via port-telefonen. Vit hvem som ringer på før døren åpnes automatisk.
5. Dersom utgangsdørene stilles i «åpen» stilling – av håndverkere eller beboere – er det beboerens ansvar at denne lukkes forsvarlig så snart som mulig.
6. Heisene i borettslaget må ikke overbelastes i forhold til vekt og volum. Ved bruk av heisene til møbler o.l., er det viktig at man skjermer fotoøyet i dørens åpning. Ved unødvendige reparasjoner forårsaket feilbruk, vil det være beboernes ansvar å dekke kostnader forbundet med dette.
7. Branninstruks; Hver beboer forplikter seg til å sette seg inn i gjeldende branninstruks dersom brann oppstår / brannalarmen går. Ring 110 ved brann og gå ut på angitt møteplass på gårdsplassen.
8. Søppel skal sorteres - bruk dobbel pose til matavfall! Papiresker/bokser må slås sammen.
9. Alle utvendige endringer er søknadspliktige til styret. Anskaffelse av husdyr må også godkjennes av styret.
10. Oppdages feil eller skader – ta kontakt med styret. Det er kun Styrets representanter som kan kontakte/bestille håndverkere på vegne av borettslaget. Det skal til enhver tid brukes autoriserte fagfolk (rørlegger/elektriker) til all utbedring.
11. Miljødirektoratet anbefaler at man vasker bilen sin i vaskehall med gode oppsamlings- og rensesystemer, fordi skitt fra biler inneholder miljøgifter. Av den grunn er det derfor ikke lov å vaske privatbiler på borettslagets eiendom.
12. Noen leiligheter er utstyrt med Inspeksjonsluke for tekniske anordninger på loft. I noen leiligheter har disse nedtrekkbar luke med trapp. Det er ikke tillatt å benytte loft til lagringsrom. Takluken er kun til bruk for kontroll og evt tilgang ved nødvendige reparasjoner.
13. I tillegg til ordensreglene kan styret vedta supplerende bestemmelser.

Styret i Herregårdsbakken Borettslag

24.8.23

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Herregårdsbakken Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Herregårdsbakken Borettslag:

Tirsdag 22.04.2025 18:00 på Herregårdsbakken (eget møterom)

Når generalforsamlingen er avsluttet vil det bli holdt et beboermøte.

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av 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

4.5 Valg av valgkomité

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede tilstede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av 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

Innstilling fra valgkomiteen vedlagt.

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Lisbeth Eikenæs er på valg. Styreleder velges for to år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Ragnhild Bull Hansen er på valg. Styremedlem velges for to år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Sonja Henden, Jan-Erik Eikeland og Berit Horgen Haxton er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.5 Valg av valgkomité

Jon Espolin Johnson og Ellen Kilvær er på valg.

5. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2024 Herregårdsbakken Borettslag

Generelle opplysninger om Herregårdsbakken Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 22 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984830491.

Borettslaget har 1 vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Lisbeth Eikenæs
Styremedlem, Ragnhild Bull Hansen
Styremedlem, Jan Ivar Sæle
Varamedlem, Berith Horgen Haxton
Varamedlem, Jan-Erik Eikeland
Varamedlem, Sonja Henden

Valgkomité

Valgkomité har bestått av:

- 1) Jon Espolin Johnson
- 2) Ellen Kilvær
- 3) Asbjørn Guren

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: lisb-ei@online.no eller telefon: 416 27 027.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter og 2 beboermøter

Saker som styret har arbeidet med

- a) Vannskade, intern tvist
- b) prosjekt om 3 leiligheter

c) Økonomi

d) Arbeid med utearealer

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

a) Vannskade - intern tvistesak

b) Økonomi

c) Vedlikehold

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 ikke blitt omsatt noen boliger i borettslaget.

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 / 15.01.2025

Styret i Herregårdsbakken 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	256 257	174 680	256 257	-4 955
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	792 067	-374 521	981 000	922 000
Fradrag for påkostninger	0	-178 870	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	0	1 720 000	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-263 980	-368 829	-295 000	-276 000
Innbetalt IN andelseiere	0	2 027 480	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	0	-2 027 480	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	-789 299	-716 204	-660 000	-588 000
B. Årets endring disponible midler	-261 212	81 577	26 000	58 000
C. Disponible midler	-4 955	256 257	282 257	53 045

Oppstillingen viser at disponible midler er negative pr. 31.12. Styret i borettslaget har økt felleskostnadene fra 01.01.25 for å bedre likviditeten i borettslaget. Borettslaget har en kassakreditt med en ramme på kr. 200.000,- som dekker de negative disponible midlene.

Resultatregnskap 2024 for Herregårdsbakken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 474 524	1 257 967	1 475 000	1 615 000
Innkrevde lånekostnader		294 615	409 084	350 000	298 000
Andre driftsinntekter	1	798 824	719 554	665 000	593 000
Sum inntekter		2 567 963	2 386 605	2 490 000	2 506 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	95 210	79 813	75 000	111 000
Styrehonorar		48 000	46 000	48 000	50 000
Revisjonshonorar		6 300	5 994	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		73 416	69 918	74 000	77 000
Kontingent LABO / NBBL		8 802	8 802	9 000	9 000
Vedlikehold	4	393 054	1 562 904	182 000	214 000
Kabel-tv og bredbånd		164 916	152 037	159 000	173 000
Forsikring		91 217	84 452	90 000	102 000
Kommunale avgifter	5	364 501	289 450	347 000	390 000
Eiendomsskatt		38 596	35 021	74 000	0
Energi og strøm		44 758	54 169	55 000	48 000
Andre driftskostnader	6	253 263	208 468	170 000	220 000
Sum kostnader		1 582 032	2 597 028	1 289 000	1 401 000
Driftsresultat		985 931	-210 423	1 201 000	1 105 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 498	2 076	2 000	1 000
Rentekostnader		196 363	166 174	222 000	184 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-193 864	-164 098	-220 000	-183 000
Arsresultat		792 067	-374 521	981 000	922 000

Balanse pr 31.12.24 for Herregårdsbakken Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	45 121 466	45 121 466
Påkostninger	7	313 371	313 371
Sum anleggsmidler		45 434 837	45 434 837
Omløpsmidler			
Fordringer			
Til gode forsikringsoppgjør		18 173	0
Forsukksbetalte kostnader		114 013	79 396
Andre fordringer		3 569	34 573
Sum fordringer		135 755	113 969
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		189 547	341 840
Innestående på skattetrekkskonto		840	2 072
Sum bankinnskudd og kontanter		190 387	343 912
Sum omløpsmidler		326 142	457 881
SUM EIENDELER		45 760 978	45 892 718

Balanse pr 31.12.24 for Herregårdsbakken Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	8	2 200	2 200
Opptjent egenkapital	8	9 252 164	9 252 164
Årets resultat	8	792 067	0
Sum opptjent egenkapital		10 046 431	9 254 364
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 651 730	3 915 710
Gjeld til andelseiere (IN)	9	8 399 721	9 189 020
Borettsinnskudd	10	23 332 000	23 332 000
Sum langsiktig gjeld		35 383 451	36 436 729
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte kundefordringer		75	0
Leverandørgjeld		318 057	187 315
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		11 725	13 128
Påløpte renter		1 240	1 182
Sum kortsiktig gjeld		331 097	201 624
Sum gjeld		35 714 547	36 638 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 760 978	45 892 718
Pantestillelser	11	35 383 451	36 436 729

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.

IN-ordning.

Borettslaget benytter gjeldsmetoden, som innebærer at man ved innbetalinger fra andelseiere bokfører det innbetalte beløp som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjon av gjelden til andelseierne skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseierne blir inntektsført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm elbil	9 525	3 350	5 000	5 000
Reduksjon andel IN	789 299	716 204	660 000	588 000
Sum	798 824	719 554	665 000	593 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn til ansatte	0	8 250
Lønn	68 900	48 875
Opptjente feriepenger	8 613	7 141
Arbeidsgiveravgift	16 483	14 541
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	1 214	1 007
Sum	95 210	79 813

Note 3 - Ansatte

Borettslaget har 1 ansatt fordelt på 0,14 årsverk.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold og sevice heis	45 490	68 779
Vedlikehold innvendig	8 500	2 188
Vedlikehold VVS	2 688	89 214
Vedlikehold elektro	28 533	332 542
Vedlikehold malerarbeid	22 307	805 085
Vedlikehold garasjer/parkering	15 278	23 372
Vedlikehold dører	12 336	3 881
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	238 522	211 475
Vedlikehold tak	2 868	338
Vedlikehold brann/alarm/nødllys/sprinkleranlegg	1 400	9 982
Vedlikehold ventilasjon	10 978	14 524
Vedlikehold porttelefoner	4 155	1 525
Sum	393 054	1 562 904

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

Note 5 - Kommunale avgifter

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renhold, evt. matter	95 057	89 845
Drift ladestasjon elbil	2 198	1 112
Innkjøp av inventar og utstyr	3 270	608
Driftsmateriell	3 571	7 696
Nummer-/navnskilt, postkasser	0	5 754
Arbeidsklær, verneutstyr	0	379
Opprydding / bortkjøring av søppel	1 386	0
Snørydding/sandstrøing	81 373	60 220
Hage/beplantning/plenklipp	12 116	13 153
Juridisk rådgivning	30 268	938
Vaktmestertjenester	1 206	0
Kontorrekvisita	827	2 048
Gaver, fradragsberettiget	4 725	2 525
Premie sikringsordning	2 156	1 559
Kostnader vedr. styrearbeid	450	240
Generalforsamling	2 320	6 923
Servering/tilstelning beboere	3 018	7 191
Kurs for tillitsvalgte	6 250	6 250
Bank- og betalingsgebyr	2 574	2 027
Andre gebyrer og driftskostnader	500	0
Sum	253 263	208 468

Note 7 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2004/2005
Kostpris	45 121 466
2012 - Søppelbod	104 501
2017 - Støttemur m/gjerde	30 000
2023 - Elbillading	178 870
Bokført verdi 31.12	45 434 837

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

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	2 200	2 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01	9 252 164	9 626 685
+/- Årets resultat	792 067	-374 521
Sum egenkapital pr 31.12	10 046 431	9 254 364

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank	Skagerrak Sparebank	Husbanken
Formål:	Utv. maling	Elbillading & lys	
Lånenummer:	25102390868	25102378051	11487272
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2005
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	27.06.2035	30.12.2047	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	860 000	860 000	22 000 000
Lånesaldo 01.01:	832 576	829 777	2 253 357
Avdrag i perioden:	53 497	16 929	193 554
Lånesaldo 31.12:	779 079	812 848	2 059 803
Saldo 5 år frem i tid:	464 751	713 037	947 174
Andelssaldo 01.01:	0	0	9 189 020
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	789 299
Andelssaldo 31.12:	0	0	8 399 721
Sum pantegjeld for lån:	779 079	812 848	10 459 524

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11487272	3	475 433	1 426 299
	1	380 346	380 346
	1	143 367	143 367
	1	109 791	109 791
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25102378051	1	44 047	44 047
	1	41 745	41 745
	2	40 195	80 390
	1	39 194	39 194
	1	38 894	38 894
	1	38 344	38 344
	1	37 693	37 693
	1	37 568	37 568
	1	37 318	37 318
	3	37 218	111 654
	1	36 993	36 993
	1	36 818	36 818
	1	36 293	36 293
	1	35 317	35 317
	1	34 867	34 867
	1	34 567	34 567
	1	34 317	34 317
	2	28 414	56 828
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25102390868	1	42 217	42 217
	1	40 011	40 011
	1	32 557	32 557

Langsiktig gjeld

1	37 566	37 566
1	37 278	37 278
1	36 751	36 751
1	36 128	36 128
1	36 008	36 008
1	35 768	35 768
3	35 672	107 016
1	35 456	35 456
1	35 288	35 288
1	34 785	34 785
1	33 850	33 850
1	33 419	33 419
1	33 131	33 131
1	32 891	32 891
2	27 233	54 466

Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	23 332 000	23 332 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	23 332 000	23 332 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 35 383 451,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 45 434 837,-.

Resultat og balanse med noter for Herregårdsbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Herregårdsbakken Borettslag

Styreleder	Lisbeth Eikenæs (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Jan Ivar Sæle (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Ragnhild Bull Hansen (sign.)	19.03.2025



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

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

Til generalforsamlingen i Herregårdsbakken borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MDUOZ-YAMIZ-2TIET-TLZO9-EWNGO-L2IHL

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-27 11:44:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MDUOZ-YAMIZ-2TIET-TLZO9-EWNGO-L2IHL

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

Herregårdsbakken Borettslag 4 – 6
Valgkomiteens forslag til nytt styre ved kommende generalforsamling.

Generalforsamling, mars 2025.

Styret.

Lisbeth Eikenes	Styreleder	Valgt 2023 - 2025, På valg
Jan Ivar Sæle	Styremedlem	Valgt 2024 - 2026.
Ragnhild Bull- Hansen	Styremedlem	valgt 2023 - 2025 På valg

Varamedlemmer

Sonja Henden	1. varamedlem	Valgt 2024	På valg
Jan- Erik Eikeland	2. varamedlem	Valgt 2024	På valg
Berith Horgen Haxton	3. varamedlem	Valgt 2023 . 2024	På valg

Valgkomiteen

Jon Espolin Johnson leder	Valgt 2024 - 2026	
Ellen Kilvær	Valgt 2024 - 2026	
Asbjørn Guren	Valgt 2024 . 2025	På valg

Jan Ivar Sæle har i februar 2025 trukket seg fra vervet som styremedlem.

Ved forfall møter 1.varaneden Sonja Henden i hans sted

Lise Bech har sagt seg villig til å tre inn i styret ved kommende generalforsamling,

Valgkomiteens forslag til nytt styre:

Lisbeth Eikenes	Styreleder	2025- 2027
Lise Beck	Styremedlem	2025 -. 2026
Ragnhild Bull- Hansen	Styremedlem	2025 - 2027

Varamedlemmer:

Sonja Henden
Jan- Erik Eikeland
Berith Horgen Haxton

Valgkomiteen:

Jon Espolin Johnson	formann	2024 - 2026
Ellen Kilvær		2024 - 2026
Asbjørn Guren		2025 - 2027

Larvik, 21.02.25

Jon Espolin Johnson

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Herregårdsbakken Borettslag tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Herregårdsbakken (eget møterom).

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Vedtak:

Antall tilstede: 26

Antall stemmeberettigede tilstede: 18

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 19

Fra Labo: Janne Balberg Kvisvik

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Lisbeth Eikenæs

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Inge Bech

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 Lisbeth Eikenæs er på valg. Styreleder velges for to år.

Vedtak:

Til styreleder ble Lisbeth Eikenæs valgt for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Ragnhild Bull Hansen er på valg. Styremedlem velges for to år.

Vedtak:

Som styremedlemmer ble valgt:

Lise Bech for 1 år

Ragnhild Bull Hansen for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Sonja Henden, Jan-Erik Eikeland og Berit Horgen Haxton er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

Vedtak:

Som varamedlemmer ble valgt:

1. vara: Sonja Henden for 1 år
2. vara: Jan-Erik Eikeland for 1 år
3. 3.vara: Berith Horgen Haxton for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Ragnhild Bull Hansen ble valgt, med Sonja Henden som vara.

4.5 Valg av valgkomité

Asbjørn Guren er på valg.

Vedtak:

Asbjørn Guren ble valgt for 2 år.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. 50 000,- i honorar.

Møtet hevet kl. 18.30

Det ble avholdt beboermøte etter generalforsamlingen.

Protokoll for Herregårdsbakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lisbeth Eikenæs (sign.)	23.04.2025
Sekretær	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Inge Bech (sign.)	23.04.2025

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling

Digital ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til digital ekstraordinær generalforsamling i Herregårdsbakken Borettslag:

fredag 31.10.2025, 09:00 til 3.11.2025 kl. 1200. Møtet avholdes digitalt.

Til behandling

1 Konstituering

1.1 Valg av møtetreferent

1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møtetreferenten

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Valg av revisor

1. Konstituering

Velkommen til digital ekstraordinær generalforsamling.

1.1 Valg av møtetreferent

LABO skriver protokollen i etterkant av digitalt møte.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møtetreferenten

LABO velger en som har deltatt på møtet til å signere protokollen.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Valg av revisor

Revisjonsselskapet KPMG, som LABO har en samlet avtale med som forretningsfører for deres borettslag, skiller ut sitt kontor i Vestfold – sammen med ni andre kontorer i Norge – til et nytt revisjonsselskap: **Cedra**.

LABO ser positivt på denne endringen. Det skjer ingen utskiftning av kontaktpersoner i revisjonsteamet, noe som sikrer kontinuitet og god gjennomføring av revisjonen, i tillegg vil revisjonsselskapet videreføre den lokale tilstedeværelsen.

For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må boligselskapene, vedta dette på ekstraordinær generalforsamling med simpelt flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som Borettslagets revisor fra og med 21. november 2025. Borettslagets nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Borettslaget samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Herregårdsbakken Borettslag fredag 31.10.2025 kl. 09:00 - Digitalt.

Antall andeler som har avgitt stemme: 7

1. Konstituering

1.1 Valg av møtereferent

LABO skriver protokollen i etterkant av digitalt møte.

Vedtak:

Tatt til orientering med 7 stemmer.

1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møtereferenten

LABO velger en som har deltatt på møtet til å signere protokollen.

Vedtak:

Tatt til orientering med 7 stemmer.

Valgt til å signere protokollen: Lise Bech og referent Vibeke Knutsen.

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Møtet lovlig satt med 7 stemmer for.

2. Valg av revisor

Revisjonsselskapet KPMG, som LABO har en samlet avtale med som forretningsfører for deres borettslag, skiller ut sitt kontor i Vestfold – sammen med ni andre kontorer i Norge – til et nytt revisjonsselskap: **Cedra**.

LABO ser positivt på denne endringen. Det skjer ingen utskiftning av kontaktpersoner i revisjonsteamet, noe som sikrer kontinuitet og god gjennomføring av revisjonen, i tillegg vil revisjonsselskapet videreføre den lokale tilstedeværelsen.

For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må boligselskapene, vedta dette på ekstraordinær generalforsamling med simpelt flertall.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som Borettslagets revisor fra og med 21. november 2025. Borettslagets nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Borettslaget samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Protokoll ekstraordinært møte for Herregårdsbakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær

Vibeke Knutsen (sign.)

04.11.2025

Protokollvitne

Lise Bech (sign.)

04.11.2025



Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/767//25



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjälpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjälpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjälpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjälpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

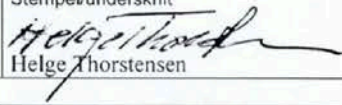
Areal		3 137,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6546207	Øst	559422,4
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6546176,78	559460,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,12			
2	6546207,8	559458,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,08			
3	6546209,42	559459,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,99			
4	6546240,73	559478,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,60			
5	6546248,36	559480,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,74			
6	6546249,98	559469,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,88			
7	6546249,47	559459,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,53			
8	6546239,74	559405,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	54,73			
9	6546238,48	559406,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,32			
10	6546236,67	559393,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,27			
11	6546223,26	559395,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,67			
12	6546205,42	559398,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,10			
13	6546197,59	559402,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,45			
14	6546195,22	559403,72	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,91			
15	6546204,36	559429,65	15 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	27,49			
16	6546206,27	559441,51	15 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	12,06	40,28		
17	6546208,88	559443,18	15 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	3,10			
18	6546208,61	559450,38	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,21	45,62		
19	6546210,17	559454,26	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,18			
20	6546177,16	559456,46	15 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	33,08			

Kommune  LARVIK KOMMUNE Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK		Midlertidig brukstillatelse	
Saksnr 01/02018		Løpenr 21489/05	
Eiendom/byggested Kristian Fredriksvei 23a,b Herregårdsbakken 4,6, 3257 LARVIK			
Gnr 3020	Bnr 767	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) PV arkitekter AS Nansetgt. 6 3256 LARVIK	Tiltakshaver (navn og adresse) Helge Klyve AS Frankendalsveien 87/89 3274 LARVIK
---	---

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer		
Tillatelsen omfatter Ombygging av kontor til leilighet samt oppføring av garasjer (Gjelder Byggetrinn II)		
Vedtak fattet av Plan og byggesak	Vedtak dato 28.06.01	Saksnr 0628/01
Merknader: Følgende arbeider arbeider gjestår: 1. Reasfaltering av forau, arbeid med innkjørsel med kantstein og fortau. Ferdig uke 21 2. Brannør på svaegang som flammeskjerm monteres 24.05.05 3. Åpning mellom garasje og eksisterende underetasje bygg B gjennmures 24.05.05		

Vilkår		

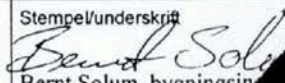
Underskrift		
Sted Larvik	Dato 24.05.05	Stempel/underskrift  Helge Thorstensen

Kopi til	

Kommune  LARVIK KOMMUNE Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK		Midlertidig brukstillatelse	
Saksnr 01/02018		Løpenr 47037/03	
Eiendom/byggested Kristian Fredriksvei 23a,b Herregårdsbakken 4,6, 3257 LARVIK			
Gnr 3020	Bnr 767	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker (navn og adresse) Hamsdokka og Pedersen AS Postboks 1 3901 PORSGRUNN		Tiltakshaver (navn og adresse) Helge Klyve AS Frankendalsveien 87/89 3274 LARVIK	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer		
Tillatelsen omfatter Byggetrinn 1 som består av 4 leiligheter i bygg C, D med tilhørende fellesarealer.		
Vedtak fattet av Larvik kommune v/plan og byggesak	Vedtak dato 28.01.01/20.11.02	Saksnr 628/01- 938/02
Merknader: Vi viser til anmodning om midlertidig brukstillatelse av 19.12.2003. Vi viser til vårt brev av 11.12.2003 hvor det bl.a er pålagt byggestopp i deler av tiltaket. Med utgangspunkt i innlevert kontrollerklæring om byggets bygningstekniske tilstand og med det forhold at den faktiske framdrift av bygget er kommet så langt at det bygningsteknisk kan tas i bruk til beboelse og opphold, oppheves med dette byggestoppen for den delen av bygget i byggetrinn 1 hvor midlertid brukstillatelse gis., dvs for bygningsdelene C og D. Kommunen kommer tilbake til spørsmålet om å gi midlertidig brukstillatelse for bygningsdel E i første halvdel av januar etter at saken har vært drøftet med planutvalget i kommunen på bakgrunn av det forhold at dette bygget er oppført i en lengde på 5,6 meter utenfor byggegrensen i reguleringsplanen. Planutvalget vil i særskilt sak senere avgjøre hvilken oppfølging som skal gis av den del av bygget som er oppført utenfor byggegrense i reguleringsplanen.		

Vilkår : Se Merknader

Underskrift		
Sted Larvik	Dato 22.12.03	Stempel/underskrift  Bernt Solum, bygningsin

Kopi til	
VVS-Huset Einar Pedersen AS	Sverresgt. 7-9, 3211 Sandefjord
OTIS AS	Biskop Jens Nilssønsgt. 5A, 0659 Oslo
LABO	Prinsegata , 3256 Larvik

Nabolagsprofil

Herregårdsbakken 4 - Nabolaget Herregården/Øvre Jegersborg - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Jegerborgsgate Linje 210	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	5 min 0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	22 min 1.8 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	7 min 2.7 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	5 min 2.2 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	7 min 2.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	19 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Amfi Larvik	6 min
Prinsegata Parkeringshus, Larvik	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

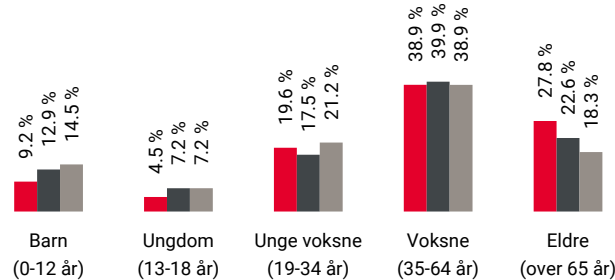
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herregården/Øvre Jegersbo...	828	464
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.4 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 25 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Meny Larvik Sentrum	5 min
Rema 1000 Olavsgate Post i butikk	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 80/100



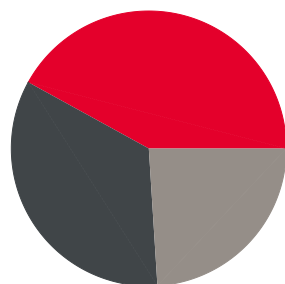
Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100

Sport

	Mesterfjellet U-skole Ballbane Ballspill	4 min	0.4 km
	Farrishallen flerbrukshall Aktivitetshall	5 min	0.4 km
	Spenst Larvik Sentrum	5 min	
	Mudo Larvik	9 min	

Boligmasse



42% enebolig
34% blokk
24% annet

«Dette nabolaget er topp, med søte naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Larvik

6 min



Vitusapotek Svanen - Larvik

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
35% 6-12 år
11% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



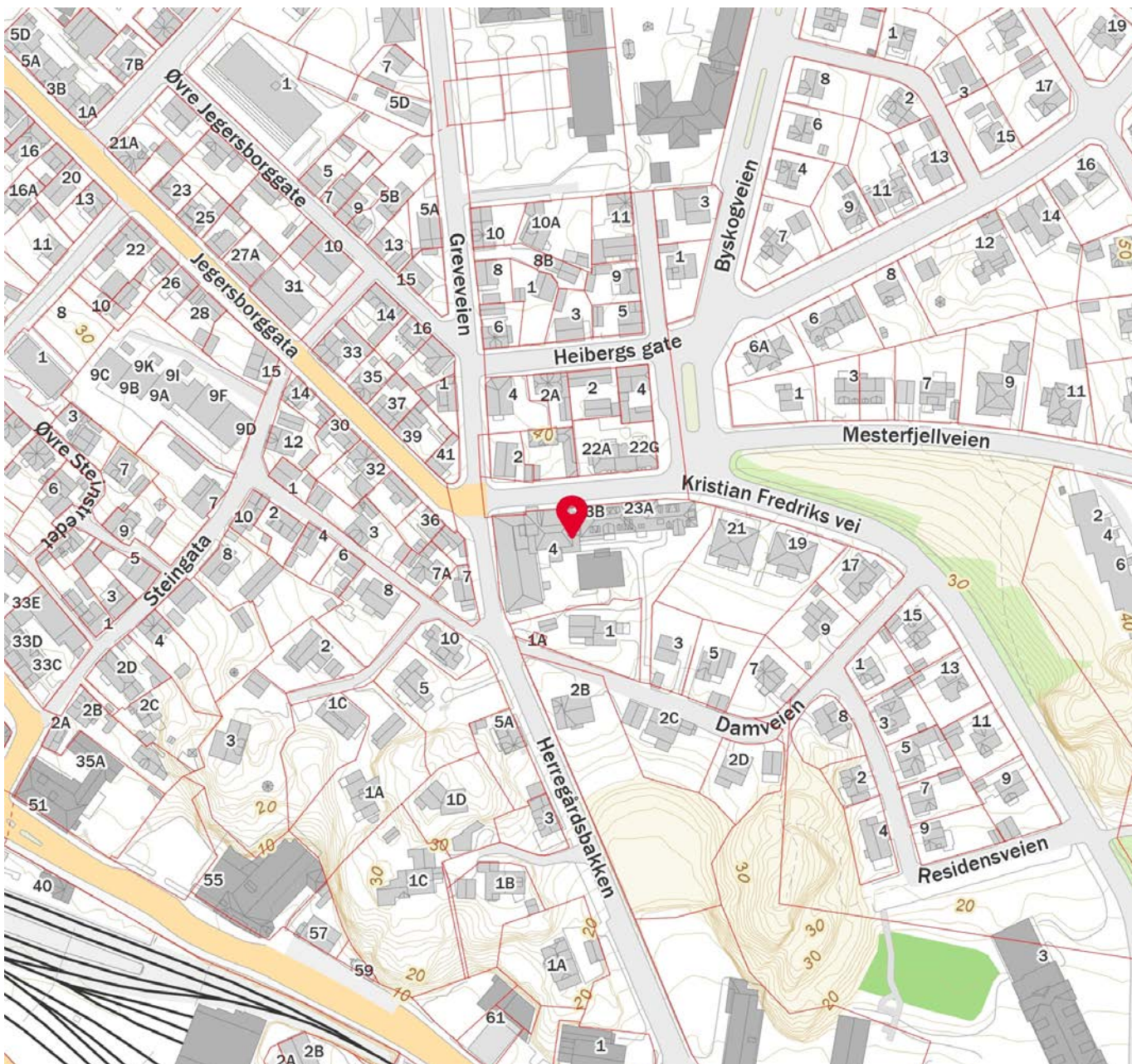
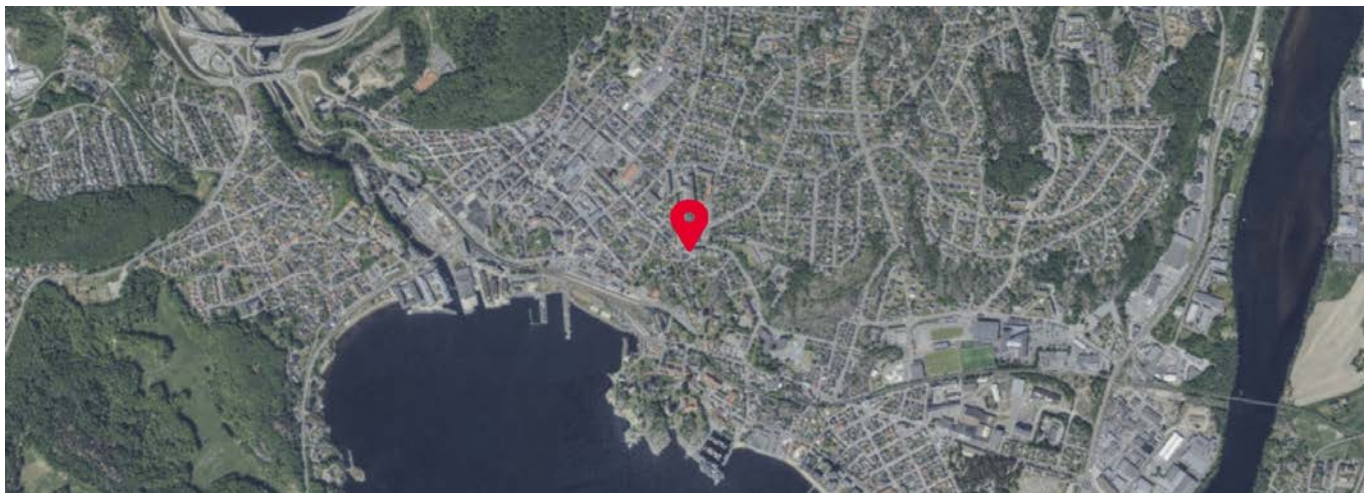
0%

57%

Herregården/Øvre Jegersborg
Larvik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	17%	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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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 landbrukseiendom, 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.



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: Herregårdsbakken 4
3257 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

Telefon: 992 57 756
E-post: ruth.iren.jacobsen@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre