



aktiv.

Fiskerveien 1, 3263 LARVIK

**Fiskergården/ Karistranda-  
attraktiv frontleilighet i 3.etg. med  
flott utsikt, heis og  
parkeringskjeller**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

**Gry Lilja**

**Mobil** 906 21 975  
**E-post** gry.lilja@aktiv.no

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 690 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 618 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 309 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 11 452,-  
**Selger:** Grethe Kristine Gjestrum  
Jonassen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 89/94 kvm  
**Tomtstr.:** 422 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3020, bnr. 2859  
**Andelsnr.:** 8  
**Oppdragsnr.:** 1303250037

## Fiskergården/ Karistranda- attraktiv frontleilighet med flott utsikt, heis og parkeringskjeller

Pen leilighet med flott utsikt mot sjøen som ligger i 3. etg. med tilkomst via felles trappegang og heis. Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning og inneholder: entre, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad m/ toalett, toalettrom og bod/teknisk rom. Utgang til delvis overbygget balkong fra stuen. I tillegg finnes det en sportsbod i kjelleren. Parkeringsplass i parkeringskjeller. Fiskergården btl. har en solrik og sentral beliggenhet med sjøen som nærmeste nabo med flott badestrand og badeplass. Strandpromenaden er knyttet til Indre Havn og kulturhuset Bølgen, Fritzøe Brygge med sine butikker og restauranter samt Farris Bad. Ved Vadskjæret er det i dag en småbåthavn. Tollerodden må nevnes med sin spennende historie og fine rekreasjonsmuligheter for store og små.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	16
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	54
Energiattest .....	59
Nabolagsprofil .....	104
Forbrukerinformasjon .....	112
Budskjema .....	113

Flott utsikt fra stue og balkong







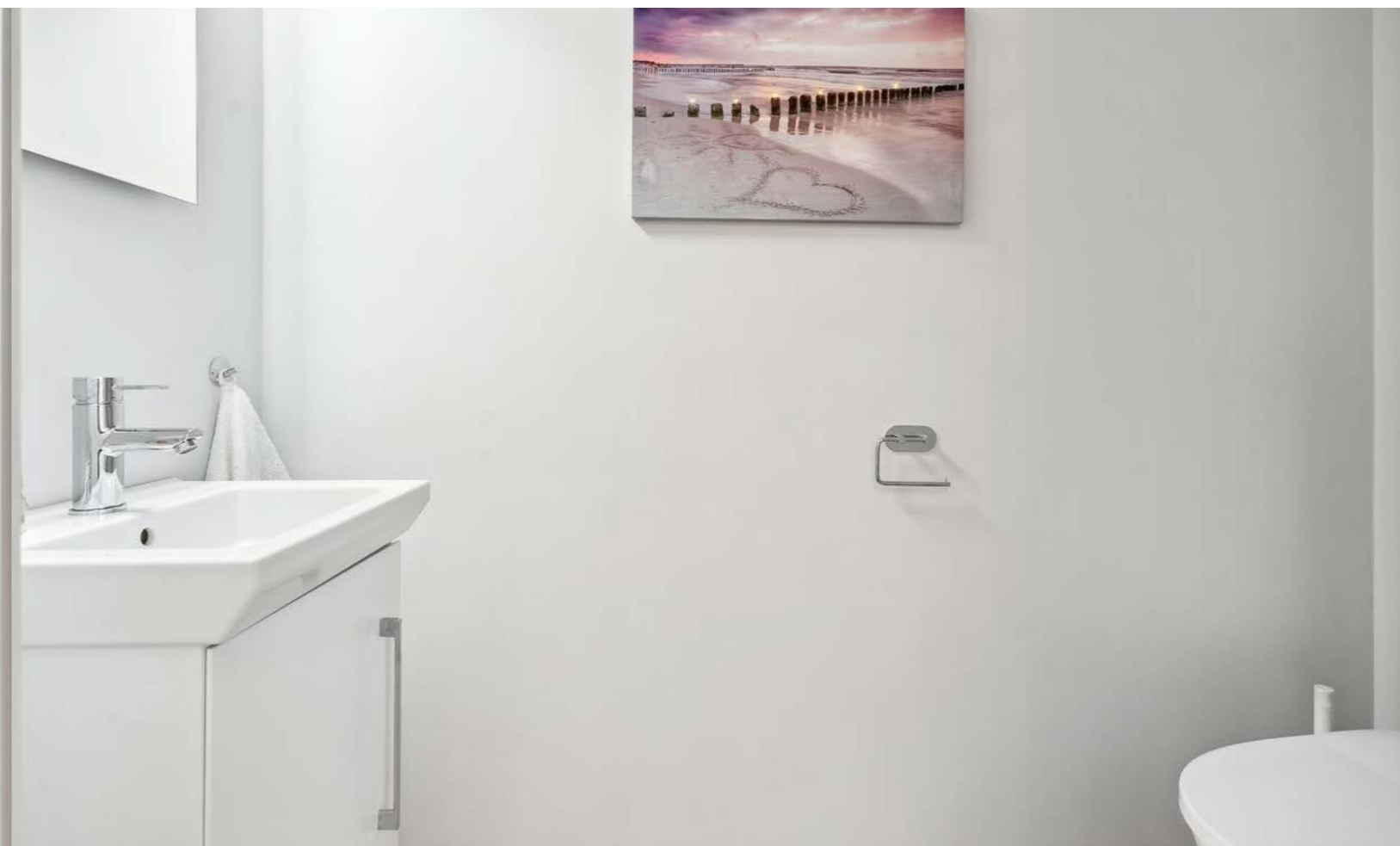


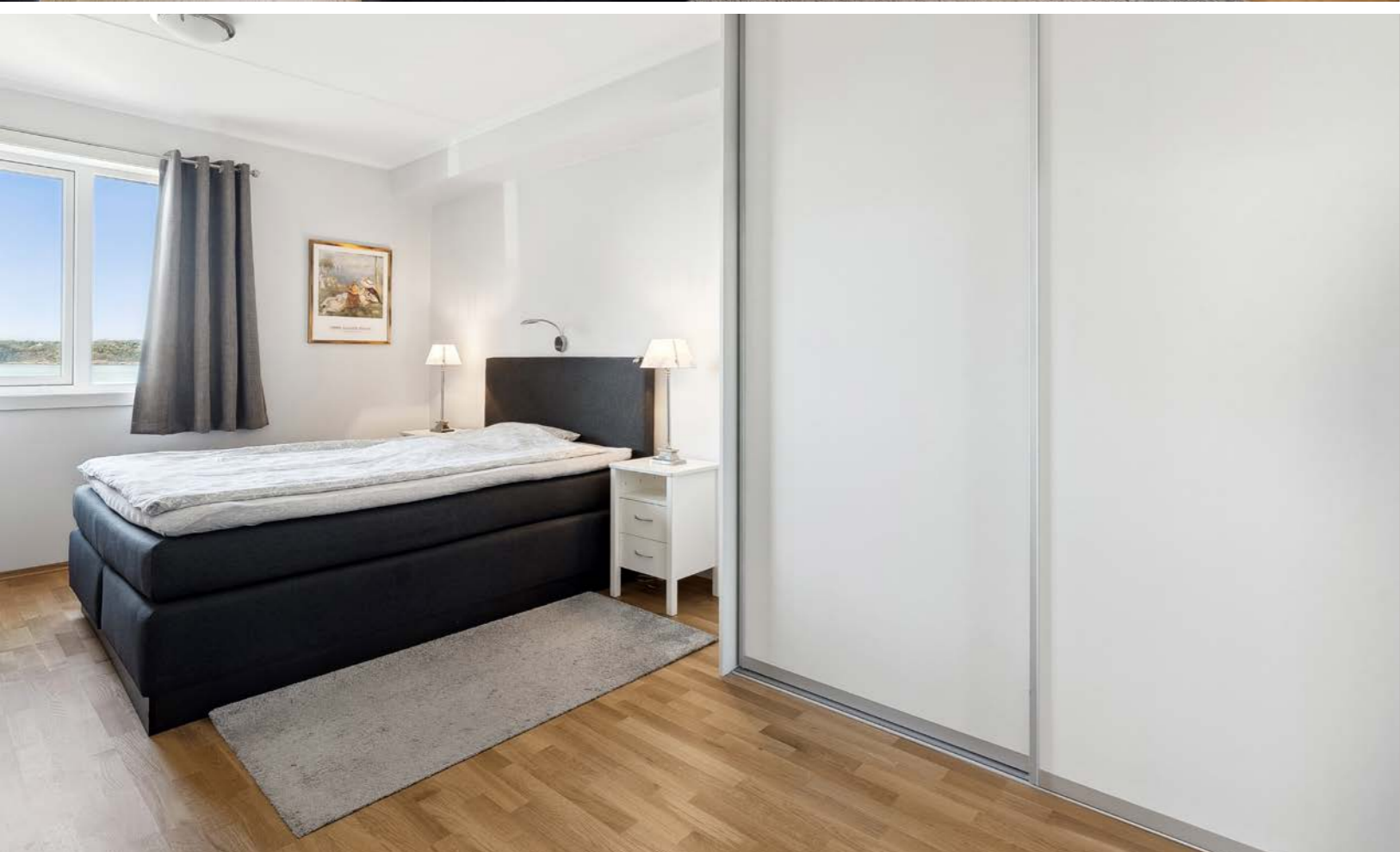
Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stue





Bad







# Plantegning

3. etasje




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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







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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 89 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 94 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, Gang, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Innvendig Bod/teknisk rom

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod i kjelleren

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

16 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Entre: 4,7 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 1,7 m<sup>2</sup>

Stue/ kjøkken: 39,9 m<sup>2</sup>

Gang: 3,2 m<sup>2</sup>

Baderom: 5,5 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 8,1 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 15,6 m<sup>2</sup>

Bod/teknisk rom: 4,6 m<sup>2</sup> (Rommet har sluk og vurdert som bod ikke våtrom)

Sportsbod: 5,4 m<sup>2</sup> (BRA-e), tilkomst fra felles bodareal i kjelleren.

Åpent areal, terrasse/balkong/altan (TBA) 15,7 m<sup>2</sup> med tilkomst fra stuen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

422 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen og prydbusker. Det er gjesteparkering på borettslaget sin tomt.

### Beliggenhet

Med sin solrike og sentrale beliggenhet med sjøen som nærmeste nabo, har Fiskergården borettslag en unik plassering på østsiden av Larviksfjorden. Som nærmeste nabo finner du en flott badestrand og badeplass. Strandpromenaden er forlenget slik at Fiskergården knyttes til Indre Havn og kulturhuset Bølgen, Fritzøe Brygge med sine butikker og restauranter samt Farris Bad. Ved Vadskjæret er det i dag en småbåthavn. Tollerodden må nevnes med sin spennende historie og fine rekreasjonsområder for store og små.

Kommunikasjonen fra og til byen er meget gode.

Med Vestfoldbanen tar togturen til Oslo 1 time og 50 minutter. Sandefjord Lufthavn, Torp, ligger ca. 30 minutters kjøring unna. Kort vei til E-18.

Gangavstand til Color Line, som har fergeforbindelse til Hirtshals i Danmark hver dag hele året. Reisetiden er 3 timer og 45 minutter. I Sandefjord har Color Line fergeforbindelse til Strømstad i Sverige.

### Adkomst

Direkte fra Strandgata.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Torstrand barnehage (1-5 år)  
35 barn 0.8 km

Jegersborg barnehage (1-5 år)  
36 barn 1.4 km

Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år)  
27 barn 1.5 km

### Skolekrets

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)  
507 elever, 37 klasser 0.7 km

Østre Halsen skole (1-7 kl.)  
376 elever, 20 klasser 2.9 km

Langestrand skole (1-7 kl.)  
93 elever, 6 klasser 2.7 km

Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)  
231 elever, 18 klasser 2.7 km

Thor Heyerdahl videregående skole  
1620 elever 1.3 km

### Offentlig kommunikasjon

Buss

Kiwi Torstrand

Linje 01, 04, 210 0.4 km

Tog

Larvik stasjon

Linje RE11, RX11 1.1 km

### Innhold

Leiligheten ligger i 3. etg. har porttelefon, og tilkomst via felles trappegang og heis. Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Inneholder: entre, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad med toalett, separat toalettrom og bod/teknisk rom. Utgang til delvis overbygget balkong fra stuen. I tillegg finnes det en sportsbod i kjelleren

### Standard

Pen leilighet med flott utsikt mot sjøen.

Leiligheten har i hovedsak parkett på gulv og malte tak og vegger. Planløsningen er fin og det er fine vinduer av god størrelse som gir mye lys inn. På Kjøkkenet finnes det persienner og i stuen er det plissegardiner som medfølger

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, fliser fra benkeplate til overskap, stål oppvaskkum med utslagsvask, ventilator, kjøøl og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, vannstoppventil og komfyrvak

Baderommet er flislagt på gulv og vegger og i rommet er det vaskeservant i innredning, med spill og lysarmatur, vegg hengt toalett og nedsenket dusjnise med hengslede dusj vegger , opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

### Parkering

Parkeringsplass/biloppstillingsplass merket med nr. 302 for en bil i felles parkeringskjeller

### Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

### Polisenummer

SP0001866657

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten har oppvarming via panelovn, elektriske varmekabler på baderom og Nilan Multiaggregatet montert i boden.

### Energikarakter

A

### Energifarge

Lys grønn

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 3 690 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 265 875

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 063 501

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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, kommunale avgifter, kabel-tv og internett, forretningsfører, trappevask, renter på fellesgjeld, annen drift og vedlikehold.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 11452

### Andel Fellesgjeld

Kr 1 618 000

### Andel fellesgjeld år

2025

### Fellesgjeld pr. dato

12.03.2025

### Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107006977, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 395

Saldo per 12.03.2025: 34 046 000

Andel av saldo: 1 618 000

Første termin: 30.03.2018Neste avdrag: 29.02.2028

( siste termin 30.01.2058 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 800 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 800 000

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 29.02.2028 utgjøre ca kr 1 788 per måned for denne boligen

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.

### Andel fellesformue

Kr 52 906

### Andel fellesformue dato

12.03.2025

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Fiskergården Borettslag

### Organisasjonsnummer

920141250

### 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**

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

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

godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Larvik Boligbyggelag;

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2859 i Larvik kommune. Andelsnr. 8 i Fiskergården Borettslag med orgnr. 920141250

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

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

3909/3020/2859:

31.05.1910 - Dokumentnr: 900091 - Erklæring/avtale Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje Overført fra gnr 3020 bnr 1777 Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1950 - Dokumentnr: 2486 - Erklæring/avtale Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045 Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1980 - Dokumentnr: 5682 - Best. om adkomstrett Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045 Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1991 - Dokumentnr: 727 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:23 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:24 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:25 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:26 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:27 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:28 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:29 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:30 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:31 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:32 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:33 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:34 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:35 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:36 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:37 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:38 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:39 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:40 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:41 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:42 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Snr:43 Bestemmelse om ekskl bruksrett til hvert sitt uteareal for leiligheter i 1.etg. Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1991 - Dokumentnr: 727 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2675 Bestemmelse om ekskl bruksrett for seksj 10,11,12 og 13 til hvert sitt uteareal. Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045 Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1992 - Dokumentnr: 120 - Bruksrett Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2680 Snr:2 Eksklusiv bruksrett til uteplass Prioritet til fordel for Husbanken Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045 Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2000 - Dokumentnr: 6956 - Best om garasje/ parkering Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2681

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2681 Snr:42 Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045 Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2014 - Dokumentnr: 796062 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:390 Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045 Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2016 - Dokumentnr: 214164 - Best. om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2680 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2852 Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2853 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045 Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2016 - Dokumentnr: 214164 - Best. om adkomstrett  
Gang- og sykkelrett for allmennheten  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2016 - Dokumentnr: 214164 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2852  
Rett til opphold  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2016 - Dokumentnr: 214164 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2852  
Bruksrett til 7 parkeringsplasser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2016 - Dokumentnr: 214164 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2680

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2852  
Bestemmelse om installasjoner for renovasjon  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.2017 - Dokumentnr: 416344 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045

05.05.2017 - Dokumentnr: 475568 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2860

05.05.2017 - Dokumentnr: 475721 - Bestemmelse om vannledning  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045

05.05.2017 - Dokumentnr: 475721 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045

05.05.2017 - Dokumentnr: 475721 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045  
Bestemmelse om underjordisk avfallsanlegg

05.05.2017 - Dokumentnr: 475721 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045  
Rett til opphold og lek

05.05.2017 - Dokumentnr: 475721 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2045  
Bestmmelse om opphold og lek

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 13.03.2018

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

13.03.2018.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201811

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033

med sentrumsstrategi  
Plantype Kommunedelplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 06.10.2021  
Bestemmelser -  
Delarealer Delareal 403 m  
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende  
Delareal 422 m  
KPHensynsonenavnH910\_1  
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  
Delareal 19 m  
Arealbruk Parkering,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 202402  
Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037  
Status Planforslag  
Plantype Kommunedelplan  
Reguleringsplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 201113  
Navn Strandgata 30B og Fiskerveien 1, 3 og 5  
Plantype Detaljregulering  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 18.04.2012  
Bestemmelser -  
Delarealer Delareal 19 m  
Formål Parkeringsplasser  
Feltnavn a\_P3  
Delareal 403 m  
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse  
Feltnavn BB2

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

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

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse ca 15. August eller 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 690 000 (Prisantydning)

1 618 000 (Andel av fellesgjeld)

5 308 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

5 309 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 317 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 320 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350



### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- søk i eiendomsregister kr 350,- markedspakke kr 15 000,- og visninger kr 2 300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 383,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr kr 6 570,- urådighet kr 545,- fotograf kr 4 850,- kommunale opplysninger kr 1 935,- 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.

### **Oppdragsansvarlig**

Gry Lilja  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler  
gry.lilja@aktiv.no  
Tlf: 906 21 975

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

### **Salgsoppgavedato**

25.03.2025

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Fiskerveien 1, 3263 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 2859

 Andelsnummer 8



## Norsk takst

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



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

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

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

## VANG TAKST

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

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



Sum areal alle bygg: BRA: 94 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 21.03.2025

Oppdragsnr.: 21510-1072

Referansenummer: ZL5453

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



Rapportansvarlig


Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Fiskergården borettslag og Fiskergården 1 er ferdigstilt i 2018 og har 6 etasjer.

Bygningen er fundamentert på parkeringskjeller av betong. Vegger av bindingsverk/betong, utvendig er boligen forblendet/kledd med murstein og har flatt tak.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har porttelefon, boligen har tilkomst via felles inngangsparti, heis og trapperom.

Planløsningen består av: Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Innvendig Bod/teknisk rom.

I tillegg disponerer leiligheten en sportsbod i kjelleren/garasjen med tilkomst fra felles bodareal.

Boenheten disponerer også parkeringsplass/biloppstillingsplass merket med nr. 302 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomsten til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri.

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett  
Vegg: malte plater  
Tak: malte plater og betong

Oppvarming:  
Leiligheten har oppvarming via panelovn, elektriske varmekabler på baderom og Nilan Multiaggregatet montert i boden.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass aluminiums utside, vinduene har toppsving og fastkarm, i stuen er det påmontert liftgardiner og på kjøkkenet er det en persienne.

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

Boligen har en malt balkongdør i tre med aluminiums utside og glassfelt i tre-lags glass, døren har påmontert plissegardin i glassfeltet.

Til leiligheten er det en overbygget balkong av betong, opplagret på stålsøyler, balkongen har tilkomst fra stuen og er ca 17 kvm, på gulvet er det plastikk terrasseheller. Rekkverket er av glass og aluminium med buet håndløper og rekkverkshøyden er 1,03 m. På venstre side er det en levegg av liggende trepanel.

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:  
Gulv: parkett

Vegg: malte plater  
Tak: malte plater og betong

Boligens etasjeskiller er av betong.

Innvendig har boligen hovedsakelig malte glatte dører, døren fra entreen har tre glassfelt.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Baderommet har tilkomst fra gangen . I rommet er det vaskeservant i innredning, med speil og lysarmatur, vegg hengt toalett og nedsenket dusjnise med hengslede dusj vegger , opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

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

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 sletter malte fronter, laminat benkeplate, fliser fra benkeplate til overskap, stål oppvaskum med utslagsvask, ventilator, kjøll og frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, vannstoppventil og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett  
Vegg: malte plater  
Tak: malt betong

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra entreen. I rommet er det vaskeservant i innredning med speil og lysarmatur, vegghengt toalett.

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

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett  
Vegg: malte plater  
Tak: malte plater

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast. Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Leiligheten har Nilan avtrekksanlegg / Multiaggregat som ventilerer boligen og produserer varmtvann. Aggregatet er montert i bod/teknisk rom.

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med 63 ampere hovedsikring og 10 automatsikringer et montert i bod/teknisk rom.

Oppvarming:  
Leiligheten har oppvarming via panelovn, elektriske varmekabler på baderom og Nilan Multiaggregatet montert i boden.

I leiligheten er det to røykvarslere, plassert i stue/ kjøkken og i gangen, røykvarsleren er tilkoblet bygningens brannsentral.

Leiligheten er tilknyttet bygningens sprinkelanlegg med sprinkelmunnstykker i alle rom.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

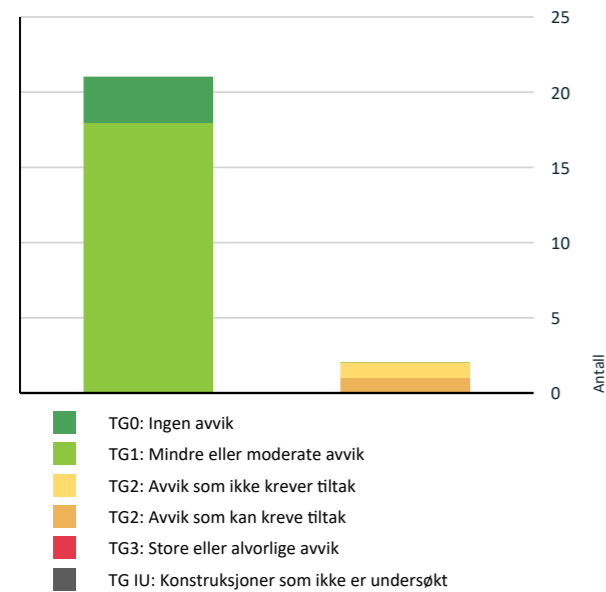
#### Boligbygg med flere boenheter

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

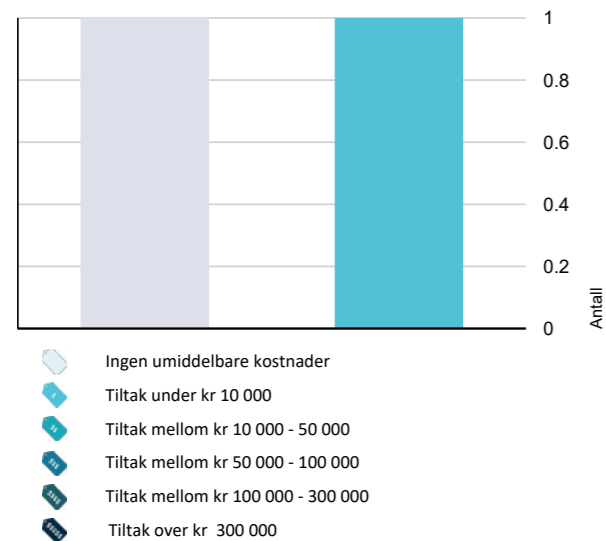
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

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

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

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

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

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår  
2018

#### Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi og ferdigattest 2018

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass aluminiums utside, vinduene har toppsving og fastkarm, i stuen er det påmontert liftgardiner og på kjøkkenet er det en persienne.



Soveromsvinduer

#### TG 1 Dører

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



Inngangsdør

#### TG 1 Balkongdør

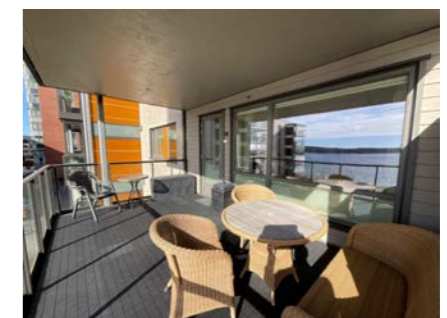
Boligen har en malt balkongdør i tre med aluminiums utside og glassfelt i tre-lags glass, døren har påmontert plissegardin i glassfeltet.



Balkongdør

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en overbygget balkong av betong, opplagret på stålsøyler, balkongen har tilkomst fra stuen og er ca 17 kvm, på gulvet er det plastikk terrasseheller. Rekkverket er av glass og aluminium med buet håndløper og rekkverkshøyden er 1,03 m. På venstre side er det en levegg av liggende trepanel.



Balkong

### INNVEDIG

## Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:  
Gulv: parkett  
Vegg: malte plater  
Tak: malte plater og betong

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er av betong i gulv og tak.

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

Jeg har målt 4 mm høydeforskjell fra punkt ved entredøren til punkt ved balkongdøren.  
Det er mindre skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av leiligheten.

### TG 0 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen, men det var forskriftskrav på byggetidspunktet og det er å forvente at det er riktig utført.  
Radon måling er ikke utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hovedsakelig malte glatte dører, døren fra entreen har tre glassfelt.



Glassdør til entreen

### VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra gangen. I rommet er det vaskeservant i innredning, med speil og lysarmatur, vegg hengt toalett og nedsenket dusjnise med hengslede dusj vegger, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

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

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis  
Vegg: flis  
Tak: malte plater



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

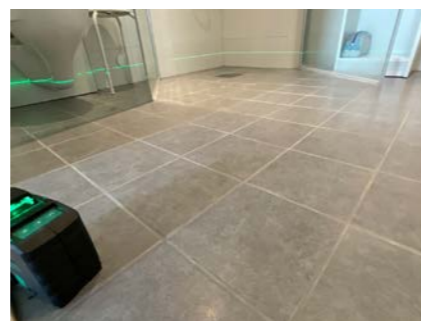
### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har flise og taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Jeg har målt 32 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 180cm)  
Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.  
Gulvet har 1:100 fall fra dørterskel mot nedsenket dusjnise.



Gulvfliser på baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

## Tilstandsrapport

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig slukmansjett under klemming jeg har ingen opplysninger om type tettesjikt/membran.



Sluk i dusjen

ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, med speil og lysarmatur, vegg hengt toalett og nedsenket dusjnise med hengslede dusj vegger, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er svelling etter fuktighet på skuffene i innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Innredningen er velfungerende, men tilstandsgraden kan forbedres ved oppgradering eller utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svelling etter fuktighet på innredning

ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Baderommet er tilknyttet den balansert ventilasjonen i leiligheten med avtrekksventil i taket og luftespalte under døren.

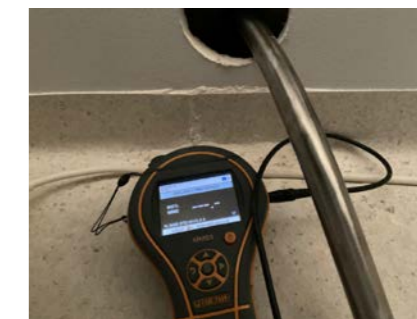
ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

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

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



Fuktmåling i vegg mellom bod og baderom

### KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, fliser fra benkeplate til overskap, stål oppvaskkum med utslagsvask, ventilator, kjø og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, vannstoppventil og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett  
Vegg: malte plater  
Tak: malt betong

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.  
Liten skade på kjøkkengulvet ved hjørnet av innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



Kjøkkenet sett fra stuen

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk via Nilan multiagregatet/avtrekksanlegget i boenheten.

## SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har tilkomst fra entreen. I rommet er det vaskeservant i innredning med speil og lysarmatur, vegghegt toalett.

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

Rommets innvendige overflater består av:  
Gulv: parkett  
Vegg: malte plater  
Tak: malte plater



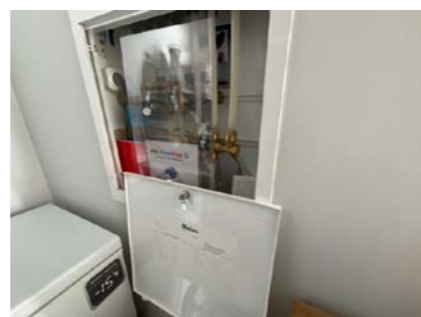
Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast(rør i rør). Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert bod/teknisk rom.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rørskapet.



Rør i rør skap

### TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet, på baderommet og toalettrommet.

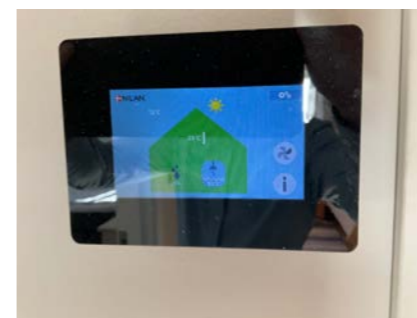
### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har Nilan avtrekksanlegg / Multiagregat som ventilerer boligen og produserer varmtvann.



Ventilasjonsanlegget i boden

## Tilstandsrapport



Betjeningspanel

### TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har Nilan multiagregat som ventilerer boligen og produserer varmtvann. Aggregatet er montert i bod/teknisk rom.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 10 automatsikringer et montert i bod/teknisk rom.

Oppvarming:  
Leiligheten har oppvarming via panelovn, elektriske varmekabler på baderom og Nilan Multiagregatet montert i boden.

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.  
**2018**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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

### TG 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

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

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

I leiligheten er det to røykvarslere, plassert i stue/ kjøkken og i gangen, røykvarsleren er tilkoblet bygningens brannsentral.

Leiligheten er tilknyttet bygningens sprinkelanlegg med sprinkelmunnstykker i alle rom.

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



Røykvarsler og sprinkeldyse i stuetak

## 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

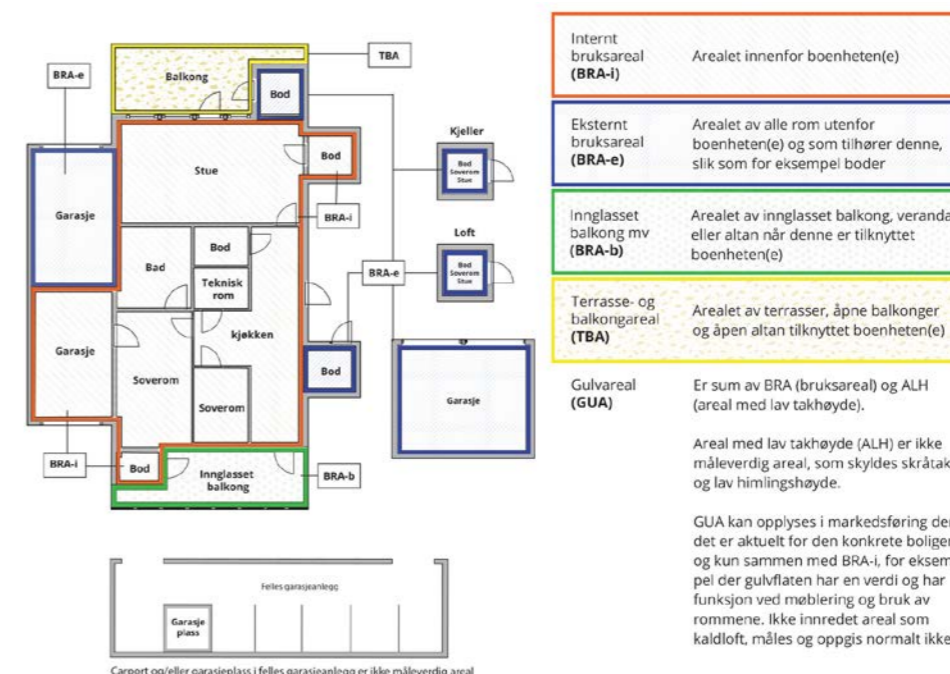
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89	5		94	16
<b>SUM</b>	<b>89</b>	<b>5</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>94</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, Gang, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Innvendig Bod/teknisk rom	Sportsbod i kjelleren	

#### Kommentar

Leiligheten ligger i 3. etg. har porttelefon, og tilkomst via felles trappegang og heis.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Entre: 4,7 m<sup>2</sup>  
Toalettrom: 1,7 m<sup>2</sup>  
Stue/ kjøkken: 39,9 m<sup>2</sup>  
Gang: 3,2 m<sup>2</sup>  
Baderom: 5,5 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 8,1 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 15,6 m<sup>2</sup>  
Bod/teknisk rom: 4,6 m<sup>2</sup> (Rommet har sluk og vurdert som bod ikke våtrom)

Sportsbod: 5,4 m<sup>2</sup> (BRA-e), tilkomst fra felles bodareal i kjelleren.

Åpent areal, terrasse/balkong/altan (TBA) 15,7 m<sup>2</sup> med tilkomst fra stuen.

Parkeringsplass/biloppstillingsplass merket med nr. 302 for en bil i felles parkeringskjeller.

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett  
Vegg: malte plater  
Tak: malte plater og betong

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via panelovn, elektriske varmekabler på baderom og Nilan Multiaggregatet montert i boden.

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	84	5

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Boligen har 89 kvm. bruksareal (BRA) hvor 84 kvm. er P-rom og 5 kvm er S-rom. I tillegg disponerer leiligheten 1 sportsbod på 5 kvm i kjelleren med tilkomst fra felles bodareal.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Grethe Kristine Gjestrum Jonassen	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2859		0	422.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Fiskerveien 1

#### Hjemmelshaver

Fiskergården Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
H0302/FISKERGÅRDEN BORETTSLAG	920141250	H0302	Larvik Boligbyggelag	Jonassen Grethe Kristine Gjestrum

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

8

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3. etasje i Fiskergården borettslag, sentralt plassert på Torstrand med ca 100 meter til strand og sjøen, det er ca 400 meter til dagligvare og offentlig kommunikasjon.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Strandgata til parkeringsareal og felles inngangsparti.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

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

### Tinglyste/andre forhold

Andelseiere i borettslaget, dernest har medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
71 575 000	2018

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift Borettslag	13.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift Hjemmelshaver	13.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Meglerpakke	12.03.2025	Ferdig attest, regulering, områdeanalyse, plankart, tegninger	Gjennomgått	44	Nei
Oppmåling/skisse	18.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Energirapport	11.01.2018	JM Norge AS	Gjennomgått	8	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZL5453>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250037	
Selger 1 navn	
Grethe Kristine Gjestrum Jonassen	
Gateadresse	
Fiskerveien 1	
Poststed	Postnr
LARVIK	3263
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1303250037

Document reference: 1303250037

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

**Tilleggs kommentar**

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1303250037

Document reference: 1303250037

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Kristine Gjestrum Jonassen	0b78c92f0c333d63e92578 88bc8c4baedc791367	18.03.2025 15:14:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303250037

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



Adresse	Fiskerveien 1	
Postnr	3263	
Sted	Larvik	
Leilighetsnr.		
Gnr.	3020	
Bnr.	2045	
Seksjonsnr.		
Festenr.		
Bygn. nr.		
Bolignr.	H0302	
Merkenr.	A2018-845539	
Dato	11.01.2018	
Advarsel	Skal bekreftes med lekkasjemåling for å være gyldig	
Eier	JM Norge AS	
Innmeldt av	JM Norge AS v/ Beata Margielewska	

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER  
**Bygningstype:** LEILIGHET  
**Byggeår:** 2016  
**BRA:** 89,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** Ikke angitt  
**Type bygg:** Ikke angitt  
**Energiregler (TEK-standard):** Ikke angitt

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.000

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fiskerveien 1  
Postnr/Sted: 3263 Larvik  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0302  
Dato: 11.01.2018 14:44:31  
Energimerkenummer: A2018-845539  
Ansvarlig for energiattesten: JM Norge AS  
Energimerking er utført av: JM Norge AS v/ Beata Margielewska

Gnr: 3020  
Bnr: 2045  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016
Areal yttervegger	33 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	89 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	89 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	224 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	3,0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	1,40 kW/(m <sup>3</sup> ·s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,40 kW/(m <sup>3</sup> ·s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	219 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)



**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,91
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	3,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
--	------

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,80

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.4.2016

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.

**Beregningsprogram**

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,000
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

**Energirådgiver**

Firma	JM Norge AS
-------	-------------

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person Beata Margielewska

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5383 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	60,48 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2294 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	60,48 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5383 kWh/år

### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5383 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5383 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass 45,8 %

# Ordensregler Fiskergården Borettslag

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med, og overholder dem.

## 2. Aktiviteter og støynivå

- Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
- Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
- Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
- Arbeid som medfører banking, boring, sliping, saging, o.l., tillates det i tidsrommet:
  - Hverdager klokken 08:00–20:00.
  - Lørdager klokken 10:00–18:00.
- Ved arbeid over flere dager som medfører støy skal naboer og styret varsles

**Ved husbråk eller brudd på pkt.2 i ordensreglene, er det full anledning til å ringe politi, men først etter å ha ringt på og bedt om å få dempet støyen. Eventuelle kostnader vil bli belastet ansvarlig beboer.**

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefonen. Vi er alle ansvarlig for at uønskede personer ikke får adgang til blokken
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme (eks stearinlys o.l.), slik at det ikke oppstår brann i bolrettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.  
Risting av tøy, teppebanking og lignende fra veranda eller gjennom vinduer ikke forekommer. Ved vask av glass på veranda må en sørge for ikke å søle på glass til verandaer under seg. Vær også obs på annen rengjøring og vanning av blomster på verandaen!
- Ved grilling på verandaen kan det brukes gass- eller elektrisk grill., **ikke kullgrill eller engangsg grill**
- At verandaen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra sin veranda.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringssak, og kontrollerer om bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eier skal søke styret/generalforsamling om tillatelse til å gjøre visuell fasadeendring på bygningen, herunder inngrep i yttervegger, utearealer, oppsetting av markiser, plattinger, leegger, antenner, varmepumpe/AC og lignende
- Flagg kan settes opp; verandaflaggholder ytterst på venstre side (sett innenfra) av verandarekkverk – ca i rekkverkhøyde.

### 4. Fellesarealer

- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.
- Avfall skal sorteres i henhold til regler for avfallssortering i Larvik kommune. (Info om sortering på [Vesar.no](http://Vesar.no) eller i «avfallskalenderen» som er gitt ut av Larvik kommune.
- Feil med container(e) meldes styret.
- Spesialavfall må ikke oppbevares i fellesarealer, men besørger raskt til dertil egnet sted.
- Hvis feil avfall er kastet i sorteringsanlegget, kan det medføre straffegebyr av betydelig størrelse!
- Gang- og trappearealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler og barnevogner skal ikke plasseres i oppgang.
- Fellesdører skal alltid være låst.

### 5. Kjøring og parkering

- Borettslaget har merkede områder for parkering av motorkjøretøy.
- De som har garasje plass, tar i regelen først i bruk den før det parkeres på uteparkeringen.
- Parkering utenom oppmerkede plasser er ikke tillatt – unntatt midlertidig, for kjøretøyer som flyttebil o.l.

### 6. Dyrehold

- Det er forbudt å holde dyr i borettslaget.
  - Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det.
  - Dersom svært gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden kunne innvilges, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjettedde ledd i eierseksjonsloven.
- Om dyrehold innvilges, må det under ingen omstendighet være til sjenanse for andre beboere. (lyd, lukt, skitt, hår)
- Søknad om dyrehold skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret.
- Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

## 7. Brannvern

- I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
- Røykvarsler støvsuges en gang i året.
- Husbrannslange finnes innenfor lokk til ventilasjonsanlegg i boden.
- Dersom det oppstår feil ved brannvern utstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget
- Gassflasker må IKKE oppbevares i kjellerbod/garasjeanlegg! (Ved gasslekkasje under bakkenivå har ikke gassen noen «rømningsvei», og eksplosjonsfaren er til stede)
- Ved salg av boligen skal pålagt brannvern utstyr stå igjen i boligen.

## 8. Innbruddsalarm

- For ekstra sikring av boligen, kan innbruddsalarm installeres. Det skal skal da være FG-godkjent utstyr montert av fagmann.

## 9. Renhold

- Vi bruker vaskebyrå til vask av ganger, trapper og heis.
- Om våren rengjør vi garasjeanlegget, parkeringsplasser og uteområdet på dugnad.
- Eier har ansvar for å holde sin(e) parkeringsplass(er) rene også mellom dugnadene. (Felles sopemaskin tilgjengelig)

## 10. Grøntanlegg-lekeplass

- Plenen brukes med forsiktighet
- Fotballsparking og sykling ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill eller portabel kullgrill

## 11. Brudd på ordensreglene

- Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Styret 07.06.18

## VEDTEKTER

### FOR

### FISKERGÅRDEN BORETTSLAG

Vedtektene ble vedtatt på stiftelsesmøte den 1. november 2017.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

Fiskergården 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.

##### 1-3 Medlemskap i Velforeningen for Peter Wessel Kvarter

Andelseierne i Fiskergården borettslag plikter å være medlem i Velforeningen for Peter Wessel Kvarter. Nærmere bestemmelser om velforeningens formål, medlemmenes rettigheter og plikter m.m. fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Peter Wessel Kvarter.

#### 2. Andeler og andelseiere

##### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

(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 godtgjort grunn til det og skal nekte godkjenning dersom

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Borett og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret likevel 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 opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

og uvær.

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

(2) Den til enhver tid vedtatte medlemskontingent for Velforeningen for Peter Wessel Kvarter betales av

medlemskontingenten for alle andelseierne i borettslaget til Velforeningen for Peter Wessel Kvarter.

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

(4) Styreleder i borettslaget og de øvrige styrelederne i boligselskapene i Peter Wessel Kvarter utgjør styret i Velforeningen for Peter Wessel Kvarter, jf. § 5 i velforeningens vedtekter. Styret i borettslaget velger en vararepresentant for styreleder.

### **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**

## **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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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) Stemmeliighet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

# Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2023 for Fiskergården Borettslag

## Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Fiskergården Borettslag:

mandag 13.05.2024 18:00 på Smiehuset

### 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

#### 6 Videoovervåkning av garasjekjeller

## 1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2024.

### 1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall fullmakter:

Antall stemmeberettigede:

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

### 1.2 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Til møteleder ble valgt:

### 1.3 Valg av møterefereent

**Forslag til vedtak:** Til møterefereent ble valgt:

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

**Forslag til vedtak:** Til å signere protokollen ble valgt:

### 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

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

## 2. Informasjon fra styret

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

## 3. Årsregnskap

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjent.

## 4. Valg

### 4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Einar Aase er på valg. Styreleder velges for to år.

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Bente Bøe Larsen er på valg. Styremedlem velges for to år.

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Erna Bergland og Mads Are Mathiesen er på valg. Varamedlemmer velges for et år.



#### 4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

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

#### 4.5 Valg av valgkomité

### 5. Godtgjørelse til styret

### 6. Videoovervåkning av garasjekjeller

Videoovervåkning av garasjekjeller. Styret kommer med ca pris på generalforsamlingen.

**Styrets innstilling:** Godkjennes og legges inn i budsjett for 2025.

## Informasjon fra styret for året 2023 Fiskergården Borettslag

### Generelle opplysninger om Fiskergården Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 17 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920141250.

Borettslaget har Nell til renholdi inngangsparti og trapper.

### Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Einar Aase

Styremedlem, Bente Bøe Larsen

Styremedlem, Tom Hartvik Andersen

Varamedlem, Mads Are Mathiesen

Varamedlem, Erna Bergland

### 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: ...einaaraase@gmail.com..... eller telefon: ...92427170.....

### Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 2 møter.

### Saker som styret har arbeidet med

- a) Bytte til LED lys i garasjeanlegg
- b) Oppfølging serviceavtaler.

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

a) Er foreløpig ikke noe spesielt vedlikehold under planlegging

## 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 forsikringselskapet.

## Boligomsetning

I 2023 har det blitt omsatt 0 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](http://www.labo.no)

## Forkjøpsrett

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

## Min Side

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

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

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

## Budsjett

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

## Årsresultat

Disponering av årsresultat. Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2023 / ..... 2024  
Styret i Fiskergården 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 fjres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

### Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	648 173	585 565	648 173	892 534
B: Endring disponible midler				
i retts resultat (se resultatregnskap)	244 361	62 608	19 000	23 000
Innbetalt IN andelseiere	530 000	800 000	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-530 000	-800 000	0	0
B. i retts endring disponible midler	244 361	62 608	19 000	23 000
C. Disponible midler	892 534	648 173	667 173	915 534

### Resultatregnskap 2023 for Fiskergården Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		687 228	624 780	687 000	756 000
Innkrevde lånekostnader		1 522 345	871 776	1 503 000	1 988 000
Andre driftsinntekter	1	81 396	81 396	81 000	85 000
Sum inntekter		2 290 969	1 577 952	2 271 000	2 829 000
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	2 820	1 410	2 000	3 000
Styrehonorar		20 000	10 000	11 000	21 000
Revisjonshonorar		5 844	4 842	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		55 722	51 768	54 000	59 000
Kontingent LABO / NBBL		6 798	6 774	7 000	7 000
Vedlikehold	3	104 448	161 987	158 000	182 000
Kabel-tv og bredbånd		84 456	81 398	81 000	85 000
Forsikring		38 247	35 438	38 000	41 000
Kommunale avgifter	4	180 212	159 357	204 000	213 000
Eiendomsskatt		33 353	0	0	70 000
Energi og strøm		33 680	37 138	45 000	30 000
Andre driftskostnader	5	90 326	95 295	145 000	105 000
Sum kostnader		655 906	645 407	750 000	822 000
Driftsresultat		1 635 063	932 545	1 521 000	2 007 000
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		3 381	80	1 000	4 000
Rentekostnader		1 394 083	870 017	1 503 000	1 988 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 390 702	-869 937	-1 502 000	-1 984 000
i retts resultat		244 361	62 608	19 000	23 000

Balanse pr 31.12.23 for Fiskerg<sup>3</sup>rden Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	71 490 000	71 490 000
Sum anleggsmidler		71 490 000	71 490 000
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	7 350
Forskuddsbetalte kostnader		63 015	58 007
Andre fordringer		141	93
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>ø</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		878 434	777 022
Sum omløpsmidler		941 590	842 472
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 431 590</b>	<b>72 332 472</b>

Balanse pr 31.12.23 for Fiskerg<sup>3</sup>rden Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	85 000	85 000
Opptjent egenkapital	7	807 534	563 173
Sum opptjent egenkapital		892 534	648 173
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	34 046 000	34 576 000
Gjeld til andelseiere (IN)	8	8 848 000	8 318 000
Borettsinnskudd	9	28 596 000	28 596 000
Sum langsiktig gjeld		71 490 000	71 490 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	399
Leverandørgjeld		35 164	55 799
P <sup>3</sup> løypte renter		9 876	132 726
Annen kortsiktig gjeld		4 016	5 375
Sum kortsiktig gjeld		49 056	194 299
Sum gjeld		71 539 056	71 684 299
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 431 590</b>	<b>72 332 472</b>
Pantestillelser	10	71 490 000	71 490 000

Larvik, 31.12.2023

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsfjring og kostnadstidspunkt:  
Inntekt fjres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og fjres samtidig med de inntekter kostnadene kan henfjres til. Alle kostnader som ikke kan henfjres direkte til inntekter, kostnadsfjres når de påføres.

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. Øvrige 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 henfjret til opptjent egenkapital.

## Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bredband og tv-dekoder	81 396	81 396
Sum	81 396	81 396

## Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	2 820	1 410
Sum	2 820	1 410

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og sevice heis	22 513	30 548
Vedlikehold elektro	44 954	0
Vedlikehold garasjer/parkering	4 946	9 274
Vedlikehold dører	0	16 348
Vedlikehold brann/alarm/nydlys/sprinkleranlegg	29 515	35 394
Vedlikehold ventilasjon	2 520	61 513
Vedlikehold porttelefoner	0	8 911
Sum	104 448	161 987

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

## Note 4 - Kommunale avgifter

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renhold, evt. matter	29 601	28 249
Innkjøp av inventar og utstyr	361	5 998
Driftsmateriell	602	0
Nummer-/navnskilt, postkasser	0	756
Hage/plenklipping	0	80
Vakthold/alarm	10 541	10 257
Velforeningskontingent	34 000	34 000
Generalforsamling	0	332
Servering/tilstelning beboere	844	1 630
Kurs for tillitsvalgte	12 500	11 600
Bank- og betalingsgebyr	1 842	2 393
Andre gebyrer og driftskostnader	35	0
Sum	90 326	95 295

### Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet <sup>3</sup> r:	2018
Kostpris	71 490 000
Bokført verdi 31.12	71 490 000

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

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	85 000	85 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	563 173	500 565
+/- i rets resultat	244 361	62 608
Sum egenkapital pr 31.12	892 534	648 173

Innskutt andelskapital best<sup>3</sup> r av 17 andeler p<sup>3</sup> lydende kr. 5 000,-.

### Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS
Form <sup>3</sup> l:	Oppførings <sup>3</sup> n
L <sup>3</sup> nenummer:	25107006977
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2018
Rentesats:	5.30 %
Betingelser:	Avdragsfritt tom januar 2028
Beregnet innfridd:	30.01.2058
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebelrj p:	42 894 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	34 576 000
Avdrag i perioden:	530 000
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	34 046 000
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	33 622 686
Andelssaldo 01.01:	8 318 000
Innbetalt IN i perioden:	530 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	8 848 000
Sum pantegjeld for l <sup>3</sup> n:	42 894 000

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 25107006977	1	3 810 000	3 810 000
	1	3 570 000	3 570 000
	1	3 048 000	3 048 000
	1	2 940 000	2 940 000
	1	2 598 000	2 598 000
	1	2 508 000	2 508 000
	1	2 328 000	2 328 000
	1	2 220 000	2 220 000
	1	2 148 000	2 148 000
	1	2 010 000	2 010 000
	1	1 770 000	1 770 000
	1	1 710 000	1 710 000
	1	1 618 000	1 618 000
	1	1 488 000	1 488 000
	1	280 000	280 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. rjkning
Forventet m <sup>3</sup> nedlig rjkning av fellesutgifter ved frjste avdrag	1	3 810 000	4 210
L <sup>3</sup> n 25107006977 har frjste avdrag 29.02.2028 med kr 37 617	1	3 570 000	3 944
	1	3 048 000	3 368
	1	2 940 000	3 248
	1	2 598 000	2 870
	1	2 508 000	2 771
	1	2 328 000	2 572
	1	2 220 000	2 453

Langsiktig gjeld

1	2 010 000	2 221
1	1 770 000	1 956
1	1 710 000	1 889
1	1 618 000	1 788
1	1 488 000	1 644
1	280 000	309

Annen langsiktig gjeld:  
 IN-tillegg (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 fellegjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellegjeld.  
 Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lagets ordinære nedbetalingsplan.  
 Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellegjeld.

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	28 596 000	28 596 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	28 596 000	28 596 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 71 490 000,- sikret ved pant.  
 Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 71 490 000,-.

## Resultat og balanse med noter for Fiskergården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Fiskergården Borettslag

Styreleder	Einar Aase (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Bente Bøe Larsen (sign.)	14.04.2024
Styremedlem	Tom Hartvik Andersen (sign.)	12.04.2024



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

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

Til generalforsamlingen i Fiskergården Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Sandefjord  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-16 07:44:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GWSJN-LEUYD-UEXHU-215UE-6KC40-HLTVI

Penneo Dokumentnøkkel: GWSJN-LEUYD-UEXHU-215UE-6KC40-HLTVI

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fiskergården Borettslag mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - Smiehuset.

## 1. Konstituering

### 1.1 Tilstede

Antall tilstede: 16  
Antall fullmakter:  
Antall stemmeberettigede: 12

#### Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

### 1.2 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Einar Aase

### 1.3 Valg av møterefereent

#### Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Bente Bøe Larsen

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

#### Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Morten Østbye

### 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 Einar Aase er på valg. Styreleder velges for to år.

#### Vedtak:

Til styreleder ble valgt for 2 år Einar Aase

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Bente Bøe Larsen er på valg. Styremedlem velges for to år.

#### Vedtak:

Til styremedlem ble valgt for 2 år Bente Bøe Larsen

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Erna Bergland og Mads Are Mathiesen er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

#### Vedtak:

Til varamedlem ble valgt for 1 år Erna Bergland

Til varamedlem ble valgt for 1 år Berit Haugen

### 4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

#### Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt , med som vara. Einar Aase

Bente Bøe Larsen

### 4.5 Valg av valgkomité

#### Vedtak:

Til valgkomité ble valgt: INger Lise Lunde og Øyvind Bakken

## 5. Godtgjørelse til styret

#### Vedtak:

Styret fikk kr. i honorar. 20 000,-

## 6. Videoovervåkning av garasjekjeller

Videoovervåkning av garasjekjeller. Styret kommer med ca pris på generalforsamlingen.

### **Vedtak:**

Godkjennes og legges inn i budsjett for 2025. Godkjennes og var ønsket montert i år.

Pris for kablet ca.25000,-, Sjekke mere hva trådløst koster og installering av internett i garasjekjeller

## Protokoll for Fiskergården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Einar Aase (sign.)	24.05.2024
Sekretær	Bente Bøe Larsen (sign.)	14.05.2024
Protokollvitne	Morten Østby (sign.)	14.05.2024



## LABO Informasjon fra Larvik Boligbyggelag som forretningsfører

### Forkjøpsrett borettslag

Så godt som alle boliger i borettslag som er tilknyttet Larvik Boligbyggelag (LABO), skal utlyses på forkjøpsrett. Når en andel (bolig) blir solgt via megler eller andre, må vi få melding om dette, slik at vi får utlyst forkjøpsretten.

Siste frist for innlevering av annonsemateriell er: **Onsdag kl. 1300.**

Boligen blir deretter annonsert på vår forkjøpsrettportal via [www.labo.no](http://www.labo.no), påfølgende torsdag. Frist for og hevde forkjøpsrett er **torsdag uken etter, innen kl. 1500.** Dette gjelder fast pris og forhåndsavklaring av forkjøpsrett. Påfølgende arbeidsdag vil våre saksbehandlere orientere dere om eventuelle interessenter med ansiennitet.

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på:

**Fastprisavklaring:** Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fastpris, er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, forpliktende.

**Forhåndsvarsling:** Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Avklaring ved forhåndsvarsel er gebyrbelagt.

I frittstående borettslag og sameier, vil det gå frem av vedtektene om det er intern forkjøpsrett. Megler / selger tar selv kontakt med styrets leder for utlysning og prøving av forkjøpsrett, samt godkjenning av ny eier.

Ved salg av bolig i sameier, må vedlagte eierskifteblankett returneres, ferdig signert av kjøper og selger. Vi må også få oppgitt overtagelsesdato, da dette påvirker restanse på selger og dermed også deres oppgjør.

### Medlemskap og godkjenning

Iht. § 4-5 i Lov om burettslag skal ny andelseier godkjennes av borettslagets styre. Larvik Boligbyggelag sender brev om godkjenning til borettslaget umiddelbart etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og kontrakt med ny eier foreligger. Borettslaget har frist på 20 dager på å behandle en godkjenning av ny andelseier, og overtagelsestidspunktet må ta hensyn til denne behandlingstiden. Innflytting kan ikke skje før kjøper er godkjent av styret.

Ved kjøp av bolig i tilknyttet borettslag må medlemskap tegnes hos Larvik Boligbyggelag umiddelbart, og senest ved kontraktskriving. Dette gjøres på [www.labo.no](http://www.labo.no). Dersom det skal være to (eller flere) eiere til boligen, må begge (alle) være medlem i Larvik Boligbyggelag. Medlemskapet er gyldig først når det er betalt. **Ved avklaring av forkjøpsrett må samtlige kjøpere meldes Larvik Boligbyggelag innen fristen for annonsering.**

### Oversikt over gebyrer:

Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsretten	kr. 5.800,- inkl. mva. Betales av selger
Gebyr for å benytte forkjøpsretten (5 Rettsgegyr + mva)	kr. 7.768,- inkl. mva. Betales av kjøper
Eierskiftegebyr borettslag/sameier (4 Rettsgegyr + mva)	kr. 6.215,- inkl. mva. Betales av selger
Eierskiftegebyr borettslag/sameier, familieoverdragelse	kr. 4.750,- inkl. mva. Betales av selger
Innmelding i Larvik Boligbyggelag	kr. 600,-

Det er innført mva på gebyrene fra 01.01.15.

Megler får tilsendt faktura fra Larvik Boligbyggelag.

### NB!

I rapporten om boligopplysninger er arealet oppgitt i BRA eller BOA. Vi tar forbehold om arealet, da boligen ikke er kontrollmålt.

Eventuelt husdyrhold henvises til ordensregler / vedtekter, og må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

Det presiseres at forretningsfører ikke har innsyn i borettslagets / sameiets styreprotokoll, og at det derfor kan være vedtak som ikke er kjent for oss.

Ikke alle tilknyttede borettslag er med i LABOs sikringsfond for felleskostnader, sjekk derfor boliginformasjon.

Med vennlig hilsen  
Larvik Boligbyggelag

Forvaltningsavdelingen  
Tlf. 33 13 85 00  
E-post [forkjopsrett@labo.no](mailto:forkjopsrett@labo.no)

# Nabolagsprofil

Fiskerveien 1 - Nabolaget Tollerodden/Torstrand - vurdert av 61 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

Kiwi Torstrand Linje 01, 04, 210	4 min	0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	13 min	1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min	

## Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	9 min	0.7 km
Østre Halsen skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	6 min	2.9 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	7 min	2.7 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	5 min	2.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min	1.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Øya Handelspark	14 min
---------------------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent

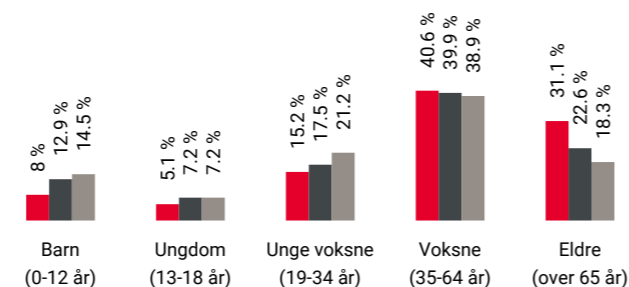


Kvalitet på skolene  
Bra 67/100

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 66/100

Naboskapet  
Høflige 57/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Torstrand barnehage (1-5 år) 35 barn	11 min	0.8 km
Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn	17 min	1.4 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) 27 barn	18 min	1.5 km

## Dagligvare

Kiwi Torstrand PostNord	4 min	0.4 km
Meny Øya Larvik	12 min	

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Gateparkering  
Lett 82/100

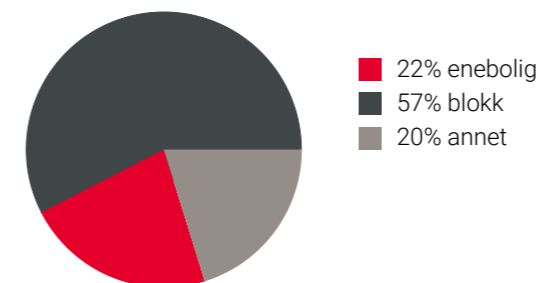
Kollektivtilbud  
Veldig bra 79/100

Kvalitet på barnehagene  
Bra 72/100

## Sport

Mesterfjellet skole - fotballbane Ballspill	6 min	0.5 km
Furumoa Balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
Family Sports Club Torstrand	5 min	
Spent Larvik Sentrum	18 min	

## Boligmasse



«Sentralt. Nærhet til sjø, strand, kollektiv, skole, tur og rekreasjon. Nærhet til sentrum, butikker, restauranter og kultur. Mangfold og barnevennlig område.»

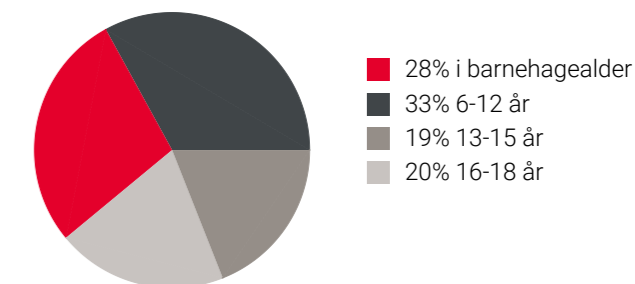
Sitat fra en lokalkjent



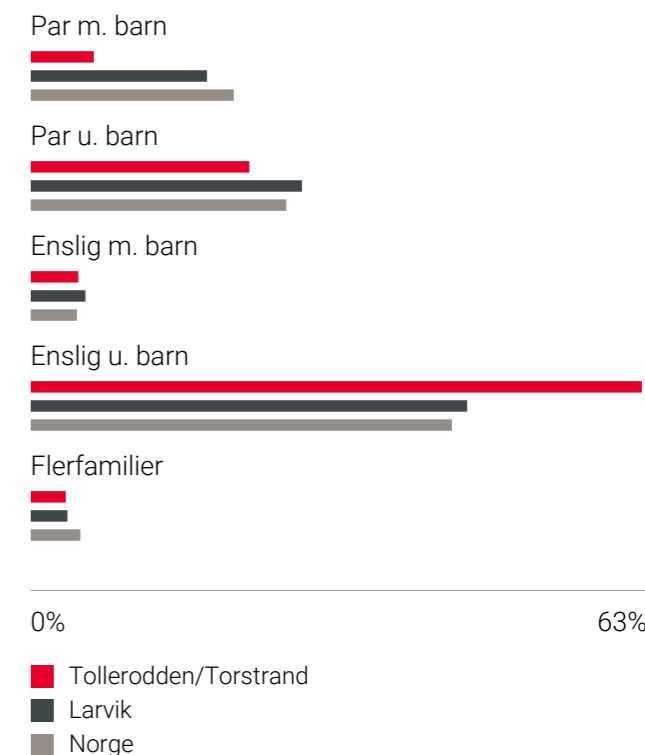
## Varer/Tjenester

AMFI Larvik	18 min
Apotek 1 Øya	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

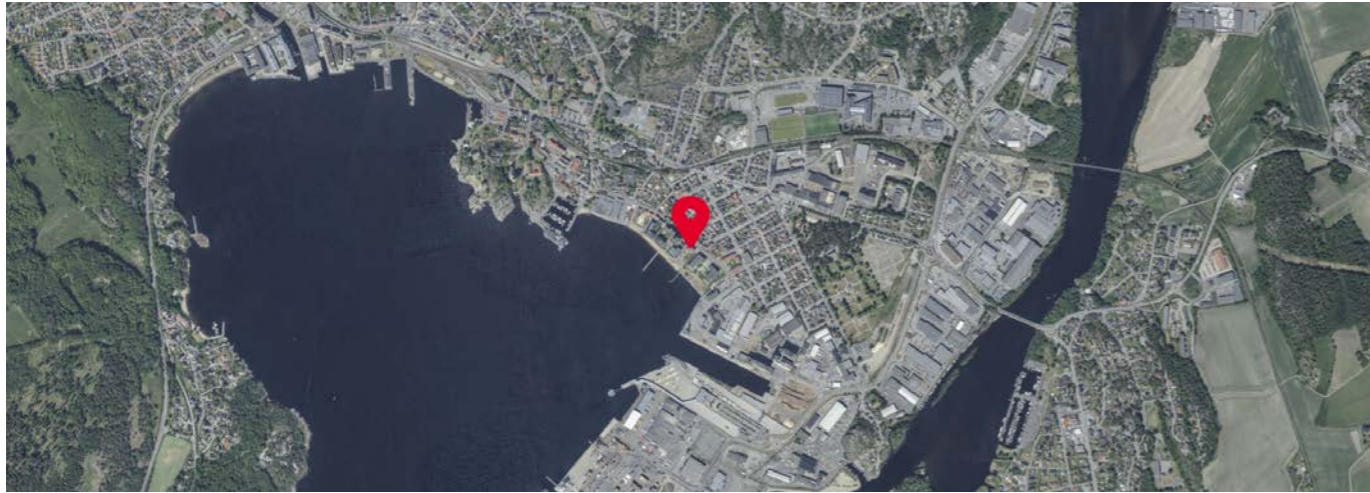


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



**FINN** 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



## Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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



Hilde 473 76 437	Kamilla 482 93 628	Martin 913 42 167	Mette 918 22 416	Ole Morten 971 47 855	Sindre 926 27 693	Ole Kristian 918 68 527
---------------------	-----------------------	----------------------	---------------------	--------------------------	----------------------	----------------------------



Book møte!

[www.skagerraksparebank.no](http://www.skagerraksparebank.no)





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Fiskerveien 1  
3263 LARVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Larvik  
**Saksbehandler:** Gry Lilja

**Telefon:** 906 21 975  
**E-post:** gry.lilja@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 videreformidlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre