



aktiv.

Skreppestadveien 2, 3261 LARVIK

**SKREPPESTAD - Romslig 4-roms
leilighet i 2. etasje med
nyoppusset bad - God planløsning
- Fint utsyn - Solrik balkong**



Eiendomsmegler
Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756
E-post ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 733 553,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 484 903,-
Felleskostn.: Kr 8 408,-
Selger: Terje Wasvik
Brit Wasvik Willert

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 85/91 kvm
Tomtstr.: 5848 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1014, bnr. 52
Andelsnr.: 40
Oppdragsnr.: 1303250052

SKREPPESTAD - Romslig
4-roms leilighet i 2. etasje
med nyoppusset bad - God
planløsning

Rolig boligområde med gangavstand til nærbutikk samt forretningene på Øya. Kort vei til skoler, barnehage, sjøen, småbåthavn, busstopp, og fine turområder.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:
Gang, separat wc, bad/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong med gode solforhold og fritt utsyn.

Boder i kjeller.

Parkeringsplass på tomten merket med leilighetsnummeret.

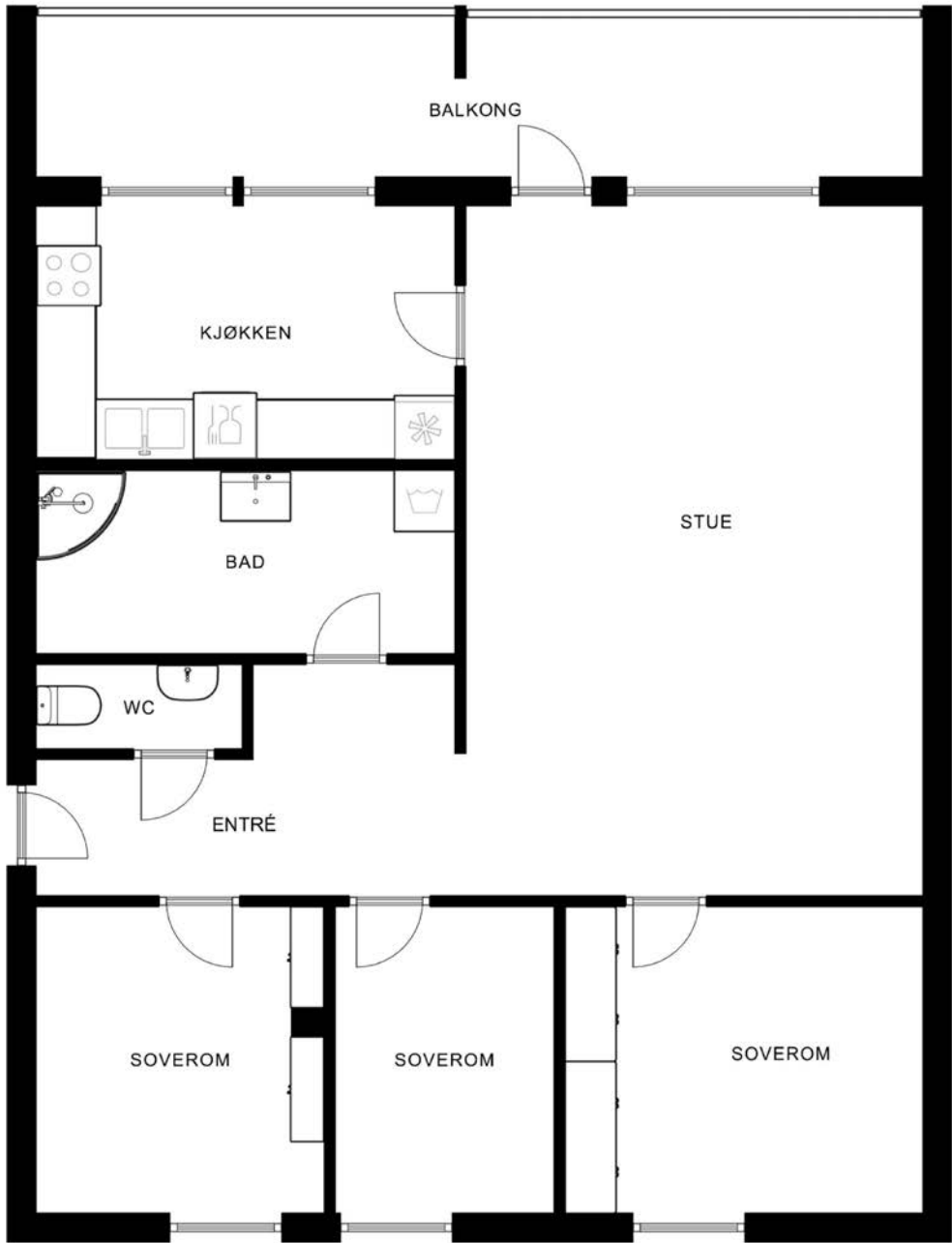
Leiligheten har en normal boligstandard. Solid kjøkken med eikefronter. Kjøkkenet har godt med skap og benkplass. Bad og separat wc samt vann og avløp i blokka er i 2022 renover i regi av borettslaget - dette fremstår strøkent. Badet er innredet med servant i innredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen20
Tilstandsrapport30
Egenerklæring52
Energiattest55
Nabolagsprofil96
Forbrukerinformasjon 104
Budskjema 105

2. 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.

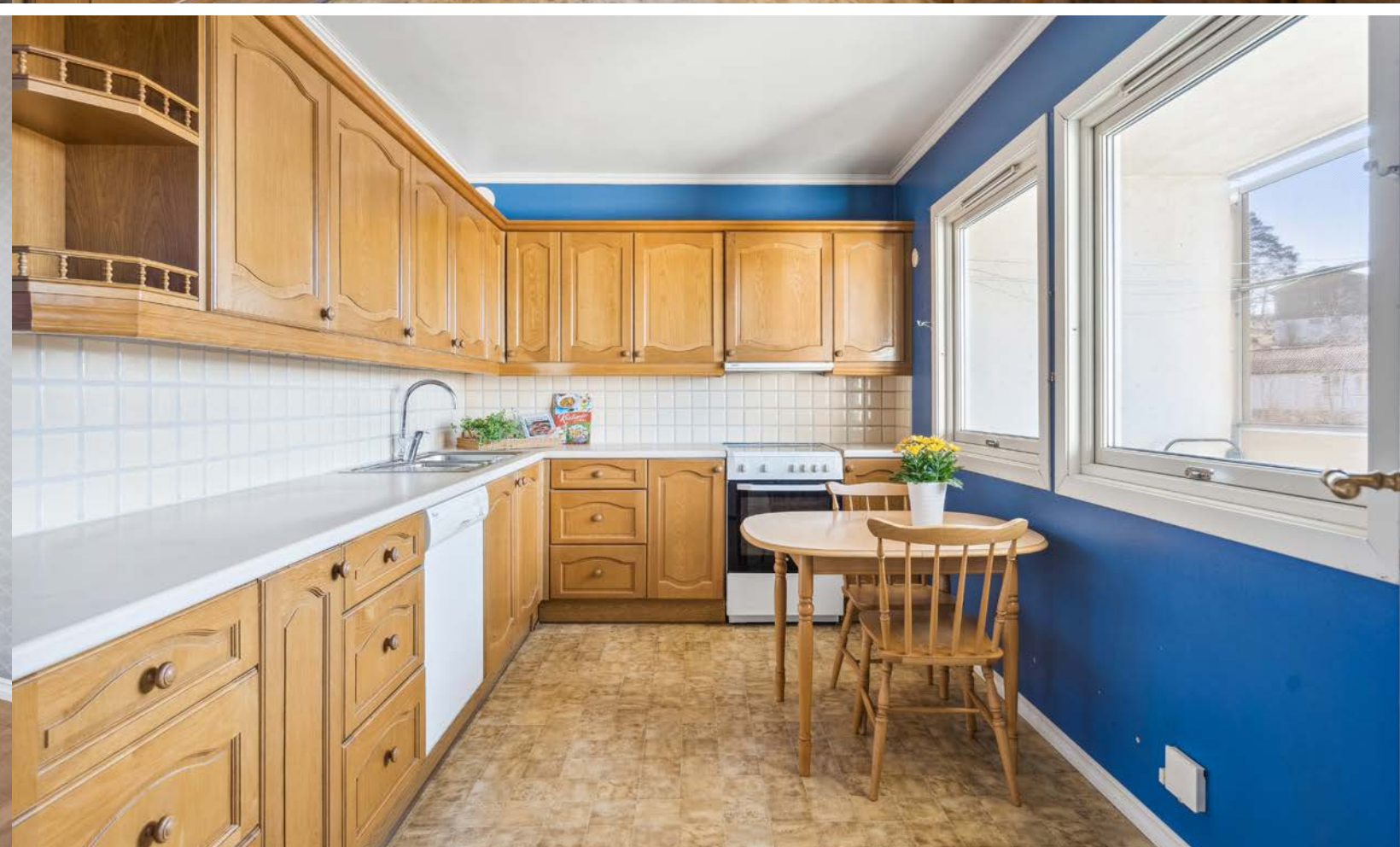


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Stuen har utgang til solrik balkong

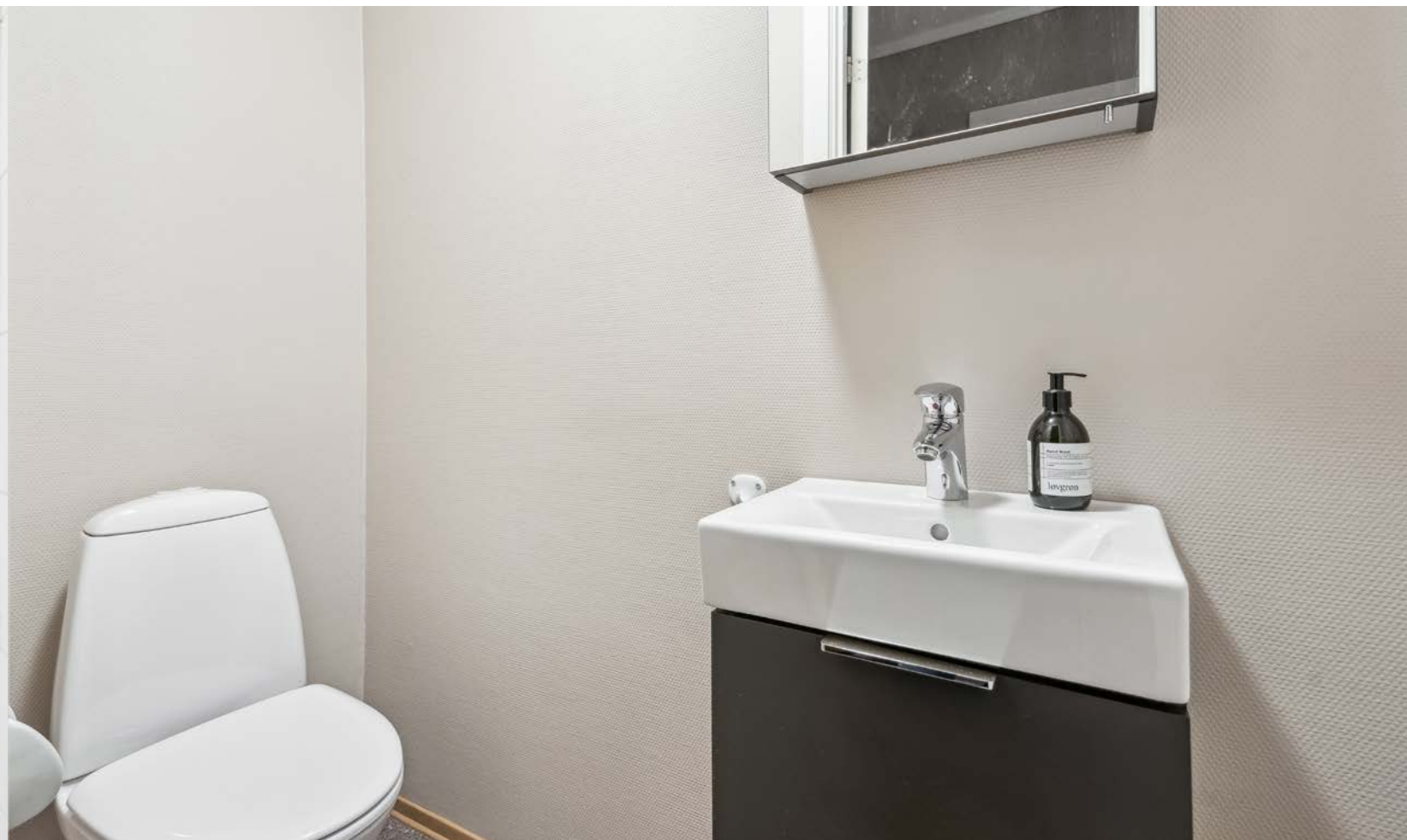








Toalettrom





Gang



Stor balkong med god plass til hagemøbler



Det er fint utsyn fra terrassen





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: 85 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 85 m² Entrè, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/
vaskerom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romfordeling:

Entre: 7,2 m2

Stue: 27,7 m2

Kjøkken: 10,8 m2.

Soverom 1: 11,5 m2

Soverom 2: 7,3 m2

Soverom 3: 7,3 m2

Bad/vaskerom: 7,4 m2

Toalettrom: 1,6 m2

Kjellerbod: 6,4 m2 (BRA-e)

Åpent areal, terrasse: 16,3 m2 (TBA)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5848 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal for beboerne og er pent
opparbeidet med plen, uteplasser og parkering.

Beliggenhet

Rolig boligområde med gangavstand til nærbutikk
samt forretningene på Øya. Kort vei til skoler,
barnehage, sjøen, småbåthavn, busstopp, og fine
turområder.

Fra leiligheten og leilighetens balkong er det
hyggelig utsyn.

Adkomst

Adkomst til borettslagets eiendom er direkte fra
Skreppestadveien som er en kommunal vei.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villa og
småhusbebyggelse med innslag av lavblokker som
denne og noe næringsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til barnehage og skoler (Mellomhagen og
Halsen)

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser. Busstopp rett utenfor.

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på kjeller av betong, og i
kjelleren er det tilfluktsrom. Veggene er av
bindingsverk og betong som utvendig er kledd med
platekledning, trepanel og beslag.
Takkonstruksjonen har flatt tak.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Gang,
separat wc, bad/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og
stue med utgang til balkong med gode solforhold og
fritt utsyn.

Boder i kjeller.

Standard

Leiligheten har en normal boligstandard. Solid
kjøkken med eikefronter. Kjøkkenet har godt med
skap og benkplass. Hvitevarer på kjøkken medfølger
i handelen om ønskelig.

Bad og separat wc samt vann og avløp i blokka er i
2022 renoverert i regi av borettslaget - dette fremstår
strøkent. Badet er innredet med servant i innredning,
dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

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

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Stuevindu

Innvendig - Overflater

Innvendig - Radon

Innvendig - Innvendige dører

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger i eier
sitt eie:

2022 Alle vann og avløpsrør fra kjeller er byttet.

2022 Nytt bad/vaskerom og toalettrom

2019 Vinduer på østsiden er byttet, bygningen er
påmontert fasadeplater

2015 Overflater er malt og tapetsert, det er lagt
laminatgulv på 2 soverom.

Parkering

Parkering på borettslagets eiendom.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000562039

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 750 000

Formuesverdi primær

Kr 735 077

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 940 307

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, Tv, forretningsfører, plenklipp, brøyting og annen drift og vedlikehold.

I tillegg til felleskostnadene betaler leiligheten et valgfritt beløp akonto for varmtvann. Dette avregnes mot faktisk forbruk en gang pr. år. Nåværende eier har betalt kr. 200,- pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8408

Andel Fellesgjeld

Kr 733 553

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 25107704941, Skagerrak Sparebank Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 09.04.2025: 1 119 434
Andel av saldo: 23 850
Første termin/første avdrag: 27.12.2014 (siste termin 27.06.2040)

Lånenummer: 25107004850, Eika Boligkreditt AS Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 309
Saldo per 09.04.2025: 10 311 557
Andel av saldo: 219 688
Første termin/første avdrag: 30.01.2021 (siste termin 30.12.2050)

Lånenummer: 25107103239, Skagerrak Sparebank Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 380
Saldo per 09.04.2025: 23 000 000
Andel av saldo: 490 016
Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.11.2056)

Andel fellesformue

Kr 18 335

Andel fellesformue dato

09.04.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skreppestad Øst Borettslag

Organisasjonsnummer

954633217

Andelsnummer

40

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

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1014, bruksnummer 52 i Larvik kommune.Andelsnr. 40 i Skreppestad Øst Borettslag med orgnr. 954633217

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/1014/52:
01.08.1972 - Dokumentnr: 3759 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:1014 Bnr:51

01.01.2018 - Dokumentnr: 92093 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:1014 Bnr:52

01.01.2020 - Dokumentnr: 832079 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:1014 Bnr:52

01.01.2024 - Dokumentnr: 798825 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:1014 Bnr:52

04.04.1973 - Dokumentnr: 1943 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:1014 Bnr:1
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatels på leiligheten.

Det foreligger ferdigattest for nytt inngangsparti (2020) og nytt bad (2023)

Vei, vann og avløp

Offetnlig tilknyttet vann og avløpsnett via private stikkledninger,

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 201810
Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.10.2021
Bestemmelser -
Delarealer Delareal 3 m
Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
Delareal 5 845 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ 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
1 750 000 (Prisantydning)
733 553 (Andel av fellesgjeld)
2 483 553 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
2 484 903 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 492 803 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 495 603 (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

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 dekningsalg 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- markedspakke kr 15 500,- søk eiendomsregister/elektronisk signering kr 1 850,- og visninger kr 2 300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 051,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr kr 6 570,-urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 2 203,- 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

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

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

Salgsoppgavedato

16.04.2025



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Skreppestadveien 2, 3261 LARVIK
- LARVIK kommune
- gnr. 1014, bnr. 52
- Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 05.04.2025 Rapportdato: 15.04.2025 Oppdragsnr.: 21510-1078 Referansenummer: QF1962

Autorisert foretak: Vang Takst Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang Vår ref:



 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.

Norsk takst

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



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

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

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

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang
Uavhengig Takstingeniør
robert@vangtakst.no
971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Skreppestad Øst Borettslag og Skreppestadveien 2 er bygget i 1975 og har 4 etasjer.

Bygningen er fundamentert på kjeller av betong, og i kjelleren er det tilfluktsrom. Veggene er av bindingsverk og betong som utvendig er kledd med platekledning, trepanel og beslag. Takkonstruksjonen har flatt tak.

Leiligheten ligger i 2. etasje, har porttelefon og boligen har tilkomst via felles inngangsparti, og trapperom.

Planløsningen består av: Entre, stue, kjøkken, tre soverom, bad/vaskerom, toalettrom og balkong med tilkomst fra stuen.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod i felles bodareal, og biloppstillingsplass merket med leilighet 40, for en bil på felles parkeringsplass.

Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: parkett, laminat, belegg
Vegg: tapet, strie
Tak: malt betong, malt mdf panelbord

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

Det er planlagt fremtidig varme løsning i borettslaget, to rør ligger klart synlig ut av kjøkkenveggen.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG [Gå til side](#)
Boligen har en finert, brann og lydklassifisert entrédør med kikkehullkikkert.
Leiligheten har er malt balkongdør i tre med glassfelt i tolagsglass

På soverommene har boligen malte trevinduer med trelagsglass, toppsving og aluminiumsutside.
Leiligheten har på kjøkkenet malte trevinduer med 2-lags glass, luftespalte og toppsving.
Vinduet i stuen er et malt trevindu med tolagsglass, fastkarm, luftespalte i toppen og er av ukjent årstall.

Til leiligheten er det en overbygget balkong av betong, balkongen har tilkomst fra stuen og er ca 16 kvm.

INN VENDIG [Gå til side](#)
Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: parkett, laminat, belegg
Vegg: tapet, strie
Tak: malt betong, malt mdf panelbord

Boligens etasjeskiller i gulv og tak er av betong.

Til soverommene har boligen malte finèrdører med påmonterte «speillister» fra byggeår.
Baderommet og toalettrommet har malte fyllingsdører med tre speiler.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/vaskerom
Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, høyskap på veggen, tett dusjkabinett, 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 mdf panelbord

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, flislagt felt fra benk til overskap, stål oppvaskkum med utslagsvask og avrenning, stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin, ventilator og vannstoppventil.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:
Gulv: belegg
Vegg: tapet
Tak: malt betong

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap, gulvmontert toalett.

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

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: belegg
Vegg: strie
Tak: malte mdf panelbord

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler i veggen på kjøkken og soverom, det er luftespalte i vinduene på kjøkken og i stuen.
Toalett- og baderommet har mekanisk avtrekk.

Det er sentralanlegg for varmt vann i boretteslaget, anlegget er plassert i kjelleren.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 50 ampere overbelastningsvern og 6 automatsikringer, er montert i felles trappegang.

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

Det er planlagt fremtidig varmeløsning i borettslaget, to rør ligger klart, synlig ut av kjøkken veggen.

I leiligheten er det 3 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i entreen og i stuen og brannslukningsapparatet er på soverommet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

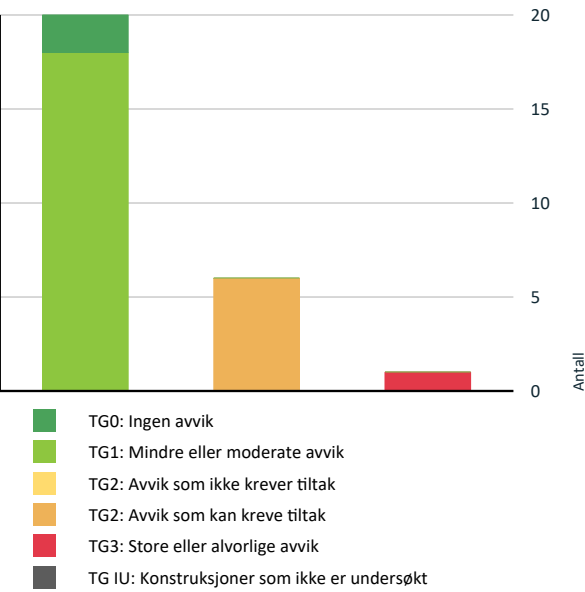
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

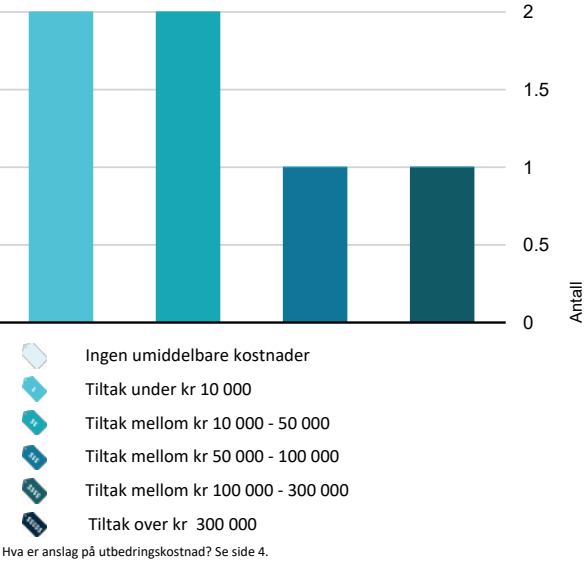
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Stuevindu	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1975

Kommentar
Opplysninger fra Eiendomsverdi.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Selger opplyser om følgende oppgraderinger i eier sitt eie:

Tilbygg / modernisering		
2022	Modernisering	Alle vann og avløpsrør fra kjeller er byttet.
2022	Modernisering	Nytt bad/vaskerom og toalettrom
2019	Modernisering	Vinduer på østsiden er byttet, bygningen er påmontert fasadeplater
2015	Modernisering	Overfaller er malt og tapetsert, det er lagt laminatgulv på 2 soverom.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har på kjøkkenet malte trevinduer med 2-lags glass, luftespalte og toppsving.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt



Kjøkkenvinduer

TG 1 Soveromsvinduer

På soverommene har boligen malte trevinduer med trelagsglass, toppsving og aluminiumsoutside.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



Soveromsvindu

TG 2 Stuevindu

Vinduet i stuen er et malt trevindu med tolagsglass, fastkarm, luftespalte i toppen og er av ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Tilstandsgrad to er gitt fordi vindu er slitt utvendig og trenger vedlikehold.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Vinduet er velfungerende med dette avviket, men ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å pusse opp /vedlikeholde utvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Stuevindu

TG 1 Dører

Boligen har en finert, brann og lydklassifisert entrédør med kikkehullkikkert.
Døren er byttet i senere tid, men jeg har ingen opplysninger om dørens årstall.



Entrédør

TG 1 Balkongdør

Leiligheten har er malt balkongdør i tre med glassfelt i tolagsglass

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt



Balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en overbygget balkong av betong, balkongen har tilkomst fra stuen og er ca 16 kvm.

Gulvet på balkongen er lagt med terraseteppe på overflaten. Rekkverket er av tette plater og aluminium med en rett håndløper, rekkverkshøyden er på 1,0 m, sideveggene på balkongen mot naboene er av betong.

I taket på balkongen, utenfor stuen, er det en markise for solskjerming med betjening via en sveiv på veggen.



Balkong

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat, belegg

Vegg: tapet, strie

Tak: malt betong, malt mdf panelbord

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi:

- det er glippe mellom gulvbelegg og dørterskel på soverom,
- glipe mellom laminatgulv og dørterskel på soverom
- sprekk i parkettsjøt i entré - stue,
- ufagmessig utførelse på overgangen mellom parkett og dørterskel til hovedinngangsdøren og balkongdøren
- folder i tapeten i hjørnet på kjøkkenet
- vedlikeholdsbehov av taklister av tak og overganger.

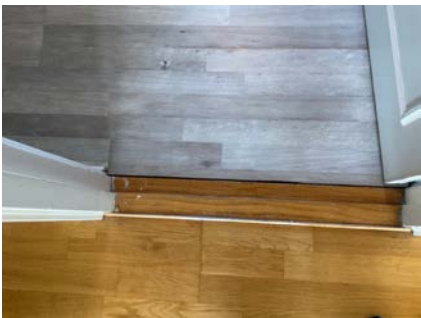
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Glippe, laminat - dørterskel



Sprekk i parkettsjøt i stue - gang



Skrukkete tapet på kjøkkenet

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller i gulv og tak er av betong.

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

Jeg har målt:

- 45 mm høydeforeskjell fra punkt i åpningen stue-entré til punkt i hjørnet mot ytterveggen
- 16 mm høydeforskjell på soverommet, fra soveromsdøren til stuen og til ytterveggen under vinduet.
- 20 mm nivåforskjell mellom entreen og soverommet
- 10 mm nivåforskjell mellom parketten i stuen og laminatgulvet på soverommet

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

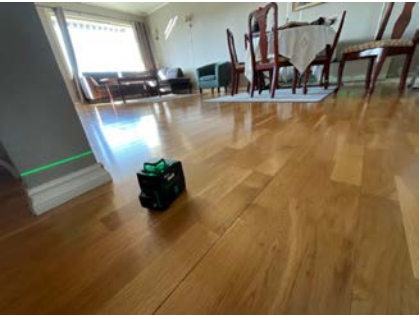
Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimatet beskriver en fullstendig oppgradering av gulvoverflaten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Måling entré - stue

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

Kostnadsestimatet beskriver bare kostnaden tilknytter radonmålingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Til soverommene har boligen malte finerdører med påmonterte «speillister» fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi to av soveromsdørene snubber på terskelen, det ene dørbildet har fliset opp fineren i bunnen, karmene og terskler har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å forbedre tilstandsgraden må ny eier forvente å utbedre skadene og avvikene på dør og karm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Soveromsdør i stue

1 TG 1 Bad- og toalettør

Baderommet og toalettrommet har malte fyllingsdører med tre speiler.

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent



Baderomsdør

1 TG 1 Andre innvendige forhold

I vegg på kjøkkenet er det klargjort for sentral varmfordeling i borettslaget/leiligheten.

Når dette blir aktuelt har jeg ingen opplysninger om.

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent



Rør for planlagt varmfordeling

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, høyskap på vegg, tett dusjkabinett, 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 mdf panelbord

Det forligger ferdigattest for 56 bad i Skreppestad Øst Borettslag, 07.09.2023.

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malte mdf panelbord

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Jeg har målt 12 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 230 cm)
Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent



Oppkant mot dørterskel

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på baderommet.

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, høyskap på vegg, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom avtrekksventil i taket og luftespalte under døren.

I bryterrekken utenfor døren er det en bryter som kan øke viftehastigheten.

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 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.

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent



Hulltaking i kjøkkenskapet

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, flislagt felt fra benk til overskap, stål oppvaskkum med utslagsvask og avrenning, stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin, ventilator og vannstopppventil.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg
Vegg: tapet
Tak: malt betong

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkenfrontene, sokkelen og benkeskapet har skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Dette avviket har ikke betydning for kjøkkenets funksjon, men for å forbedre tilstandsgraden må dørfrontene, sokkelen og benkeskapet vedlikeholdes eller skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Benkeskap, sokkel og skapdør



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap, gulvmontert toalett.

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

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: belegg
Vegg: strie
Tak: malte mdf panelbord

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent



Toalettrom

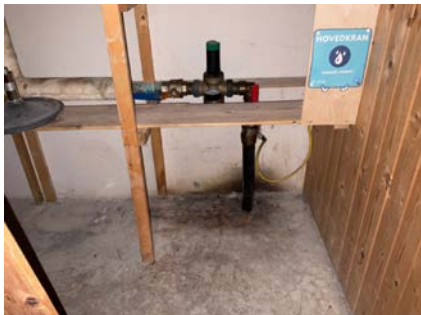
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet og stoppekranen til bygningen er i kjelleren.

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent



Hovedstoppekran til bygningen



Rør i rør skap på baderom

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast synlig i benkeskap på kjøkken, baderom og wc.

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

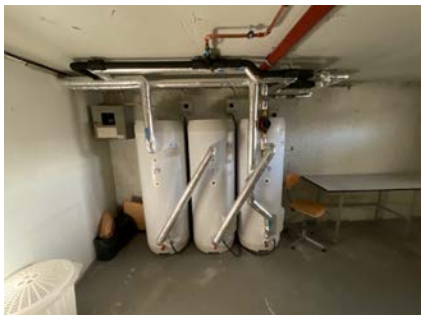
Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler i veggen på kjøkken, soverom og luftespalte i vinduene på kjøkken og i stuen.

Toalett- og baderommet har mekanisk avtrekk.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann i boretteslaget, anlegget er plassert i kjelleren.

Årstall: 2022 Kilde: Rekvirent



Felles varmtvannsberedere i kjelleren

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 50 ampere overbelastningsvern og 6 automatsikringer, er montert i felles trappegang.

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

På befaringsdagen var ikke panelovnene montert på veggen, rekvirent opplyste om at de var lagret i kjellerboden.

Det er planlagt fremtidig varme løsning i boretteslaget, to rør ligger klart, synlig ut av kjøkken veggen.

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.
1975

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Baderom, og toalettrom har nytt elektrisk i 2022
Det er i senere tid byttet innhold i sikringsskapet, årstallet er ikke kjent.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap i felles trappegang



Brannsluknings apparat på soverom

Branntekniske forhold

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

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

I leiligheten er det 3 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i entreen og i stuen og brannslukningsapparatet er på soverommet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

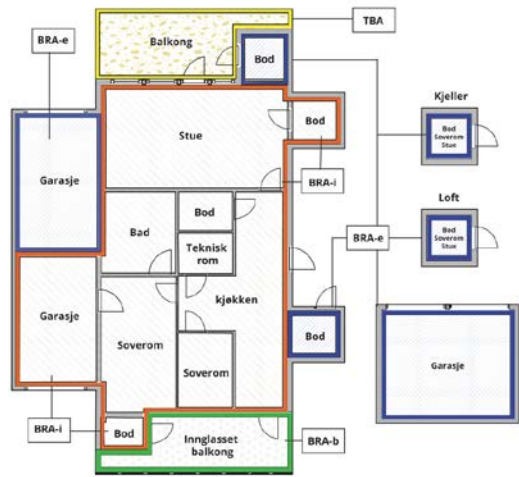
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	---

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85	6		91	16
SUM	85	6			16
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Toalettrom	Kjellerbod	

Kommentar

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

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entre: 7,2 m2
Stue: 27,7 m2
Kjøkken: 10,8 m2.
Soverom 1: 11,5 m2
Soverom 2: 7,3 m2
Soverom 3: 7,3 m2
Bad/vaskerom: 7,4 m2
Toalettrom: 1,6 m2

Kjellerbod: 6,4 m2 (BRA-e)

Åpent areal, terrasse: 16,3 m2 (TBA)

Parkering / biloppstillingsplass merket med leilighet 40

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat, belegg

Vegg: tapet, strie

Tak: malt betong, malt mdf panelbord

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:

Elektriske panelovner og elektriske varmekabler på baderom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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	85	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 85 kvm. bruksareal (BRA) hvor alle kvm. er P-rom.
I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleren med tilkomst fra fellesareal på 6,4 kvm, bodene er merket med nr. 40 som er leilighetens andelsnummer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Terje Wasvik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1014	52		0	5848.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skreppestadveien 2

Hjemmelshaver

Skreppestad Øst Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap /SKREPPESTAD ØST BORETTSLAG	Org.nr. 954633217	Leil. nr.	Forretningsfører Larvik Boligbyggelag	Eier av adkomstdokumenter Wasvik Unni
---	-----------------------------	------------------	---	---

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
40

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Leiligheten ligger i 2. etasje i Skreppestad øst borettslag, sentralt plassert på Globbe med ca 200 meter til dagligvare, og ca 100 meter til offentlig kommunikasjon.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten Eiendommen har en lett skrånenede tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst er asfaltert.
Tinglyste/andre forhold Leiligheten selger fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum 0	År 1973
----------------------	-------------------

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.04.2025	Leiligheten selges fra dødsbo.	Gjennomgått	3	Nei
Grunnbokutskrift	01.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelutskrift	01.04.2025		Gjennomgått	6	Nei
Skisse/notater	05.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Meglerpakke	09.04.2025	Tegninger, Ferdigattest, midlertidig brukstillatelse, eiendomsopplysninger, eiendomskart,	Gjennomgått	29	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/QF1962>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Larvik

Oppdragsnr.

1303250052

Selger 1 navn

Brit Wasvik Willert

Selger 2 navn

Terje Wasvik

Gateadresse

Skreppestadveien 2

Poststed

LARVIK

Postnr

3261

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Unni Wasvik

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1303250052

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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: 1303250052

Initialer selger: BWW, TW

2

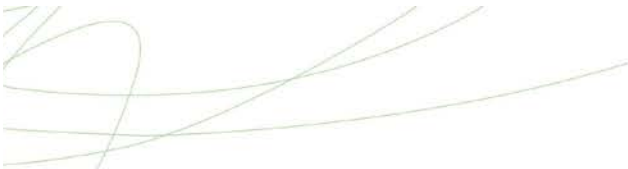
53

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brit Willert	4ab1b46648821f3fc46e4179353d1796c49c9023	09.04.2025 07:39:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Wasvik	2c9b4bae900e095fab7f0c2cf47e5211c8baa96d	08.04.2025 18:23:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

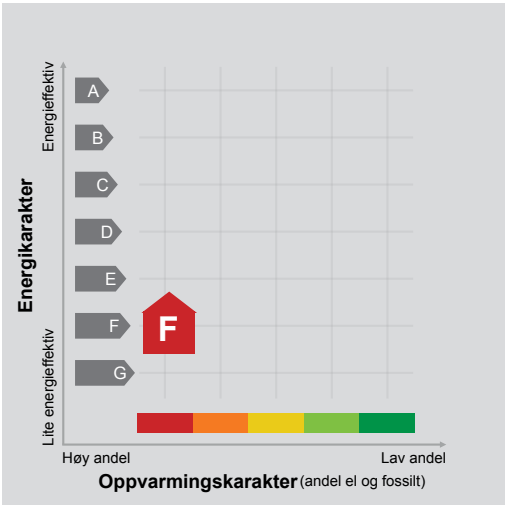
Document reference: 1303250052

- 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>



ENERGIATTEST

Adresse	Skreppestadveien 2
Postnummer	3261
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	1014
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162968068
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-107384
Dato	15.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Etterisolering av yttervegg
 - Bruk varmtvann fornuftig

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

- Oppvarming: Elektrisk
- Ventilasjon: Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> eller <https://www.enova.no/energimerking> (Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér inne­tempe­ra­turen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Vedtekter

for Skreppestad Øst borettslag org. nr. 954 633 217

tilknyttet **Larvik boligbyggelag**.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2.3.1973, sist endret 7.4.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Larvik boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) 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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

(3) Andelseiere som har varmpumpe, har fullt vedlikeholdsansvar for denne, inklusive utvendig del oppsatt på yttervegg. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftinger. Ved fjerning av varmpumpen, skal andelseieren sørge for og bekoste nødvendig utbedring av yttervegg. Andelseier må for egen regning fjerne varmpumpen dersom borettslaget krever det, for eksempel som følge av arbeid på bygningen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR SKREPPESAD ØST BORETTSLAG

SIST ENDRET I STYREMØTE 19. APRIL 2023

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 og 07:00. 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.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- På hverdager klokken 07:00-20:00

Vaskemaskin i vaskekjeller kan benyttes fra kl. 07:00 inntil kl. 21:00 på hverdager og fra kl. 09:00 til 18:00 i helger og på helligdager.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

3.1 Beboerne skal sørge for

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at resting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

3.2 Fuglefrø og annen mat skal ikke legges ut på balkonger da dette lett kan tiltrekke seg rotter, mus og problemer med fugleekskremerter.

3.3 Grilling ved bruk av kull og tennvæske er ikke tillatt på balkongen. Grilling før øvrig skal utføres til minst mulig sjenanse for andre beboere.

3.4 Blomsterkasser over 1. etasje må ikke henges på utsiden av balkongen.

3.4 Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp levegger, parabolantenne, varmepumpe (som kun gjelder leiligheter i 1. etasje) eller lignende endringer av fasaden.

3.5 Det skal ikke henges opp persienner, gardiner el. fra den enkelte beboers tak over balkong ned til balkongen/balkonggelenderet.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesarealer/ganger. Det er ikke tillatt å kaste sneiper over rekkverket på balkongen uansett etasje man bor i. Foruten gressbrann kan dette også forårsake brann om den havner på naboens balkong.

Det skal kildesorteres i borettslaget. Det er godt merket på avfallsstasjonene hvor den enkelte avfallstype skal kastes.

Utlufting av røyklukt, matos osv. skal ikke skje mot felles gangareal.

Fellesdører skal alltid være låst.

Klesvask o.l. skal ikke henge synlig på balkongen. Gulvstativ for klesvask skal benyttes.

5. Kjøring og parkering

Hver andelseier (leilighet) disponerer en parkeringsplass på tomten gbnr. 1014/51. Parkeringsplassen er merket med tilhørende leilighetsnummeret. Den innbyrdes fordelingen (plasseringen) av parkeringsplassene bestemmes, og kan endres, av styret i borettslaget.

Parkeringsplasser som ikke er markert med leilighetsnummer er avsatt til gjesteparkering. Gjesteplassene skal ikke benyttes til parkering for andre biler i husstanden (heller ikke husstandsmedlemmers arbeidsbiler o.l.).

Kjøring og parkering på borettslagets gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Det skal ikke parkeres foran borettslagets inngangspartier. Det skal heller ikke parkeres langs borettslagets vegg mot riksvei 303. Unntak gjelder kun for Hjemmetjenesten i Larvik kommune ved kortere besøk til beboere i borettslaget. Det skal være fri adgang for utrykningskjøretøy til boliginngangene.

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 gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal undertegne regler for dyrehold og sørge for at dyret ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene

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

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Skreppestad Øst Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Skreppestad Øst Borettslag:

torsdag 27.03.2025 18:00 på kjellerstua

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.4 Valg av valgkomité

5 Godtgjørelse til styret

1. **Konstituering**

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 **Tilstede**

Antall tilstede:
Antall stemmeberettigede tilstede:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 **Valg av møteleder**

1.3 **Valg av møtereferent**

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

1.5 **Godkjenne innkalling og sakslisten**

2. **Informasjon fra styret**

3. **Årsregnskap**

4. **Valg**

4.1 **Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem Mohammad Reza Habibi er på valg. Valg for 2 år.
Styremedlem Ida Fagerholt Sandene er på valg. Valg for 2 år.

4.2 **Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlem Tore P. Kaupang er på valg. Valg for 1 år.

Varamedlem Bodil Svendsen er på valg. Valg for 1 år.

Varamedlem Erik Vogt er på valg. Valg for 1 år.

4.3 **Valg av delegert til LABOs generalforsamling**

4.4 **Valg av valgkomité**

I valgkomiteen: Erik Vogt og Magnus Eikeland

5. **Godtgjørelse til styret**

Informasjon fra styret for året 2024 Skreppestad Øst Borettslag

Generelle opplysninger om Skreppestad Øst Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 56 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954633217.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:
Styreleder, Else Karin Øyen
Styremedlem, Mohammad Reza Habibi
Styremedlem, Ida Fagerholt Sandene
Styremedlem, Glenn Andre Auby
Styremedlem, Magnus Eikeland
Varamedlem, Bodil Svendsen
Varamedlem, Tore P. Kaupang
Varamedlem, Erik Vogt

Valgkomité

Valgkomité har bestått av: Magnus Eikeland og Erik Voght.

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: skreppestadost@mittlabo.no eller telefon 91767673

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter.

Saker som styret har arbeidet med

a) Ny ytterdør oppgang 8.

b) Gjerde på parkeringsplass øvre plan

d) LABO-nøkkelen: byttes i første omgang på 7 ytterdører. Resterende kommer på plass når dører byttes ut.

e) Beboerundersøkelsen + søknad til ENOVA. Søknad er godkjent.

f) Fått knapp på ytterdør for å holde dør åpen i forbindelse med dør åpen over lengre tid som blant annet ved flytting. Tidligere satte beboere gjenstander i døren for å holde den åpen. Dette førte til at motoren ble ødelagt ved oppgang 8. Kostbart å bytte dør.

g) Vedlikehold av bomberom: mottatt og akseptert tilbud. Oppstart 1/4-25.

h) Kartlegging av garasje-eiere: dette med tanke på betaling av forsikring og strøm. Privateide parkeringsplasser. Kartlegging er på plass. Må jobbes videre med i forhold til krav om vedlikehold og annet (etablere ladestasjon og hva som oppbevares i garasjer).

i) Innhentet tilbud på gjerde parkeringsplass nedre plan. Iverksettes våren 2025.

j) Måle- og male opp parkeringsplasser. Spesielt på nedre plan er det ulik størrelse på parkeringsplasser. Iverksettes våren 2025.

k) Drenering utenfor bygg A. Iverksettes våren 2025.

l) Nye dører. Iverksettes i løpet av 2025 + LABO-nøkkel kobles til.

m) Taksjekk. Utført.

n) 1 års befarings bad.

o) HMS-tiltak: skilting av hovedsikringsskap.

p) Bygningssjekk. Utført.

q) Legionella testing: utført i 2024. Fått på plass avtale med jevnlig sjekking i henhold til krav da vi har felles varmtvannsberedere.

r) Fått på plass lysbrytere ute til julepynt.

s) Etablert e-postadresse for Styret.

t) Oppdatert regler for utleie av Styrerom.

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

På sikt ønsker vi å få ny varmekilde og i den forbindelse har vi søkt og fått godkjent økonomisk støtte fra ENOVA.

Videre vedlikehold av bomberom.

Vi er oppmerksomme på at verandaer må oppgraderes. Usikkert når vi kan starte på dette da det er svært kostbart. Husleie er allerede høy. Her bør vi ha dialog med økomisk avdeling hos LABO for råd: hva brenner og hva kan vi utsette.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i IF Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning

I 2024 har det blitt omsatt 4 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 15.02.2025
Styret i Skreppestad Øst Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	1 422 701	-472 669	1 422 701	860 626
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	141 180	-12 057 167	147 000	303 000
Fradrag for påkostninger	84 375	-164 213	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	0	47 233 675	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-787 631	-33 116 925	-194 000	-240 000
B. Årets endring disponible midler	-562 076	1 895 371	-47 000	63 000
C. Disponible midler	860 626	1 422 701	1 375 701	923 626

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 492 704	3 623 232	4 493 000	4 639 000
Andre driftsinntekter	1	254 516	119 837	284 000	262 000
Sum inntekter		4 747 220	3 743 069	4 777 000	4 901 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	12 196	19 952	13 000	13 000
Styrehonorar		86 500	141 500	91 000	90 000
Revisjonshonorar		7 368	7 014	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		145 404	138 480	147 000	153 000
Kontingent LABO / NBBL		22 398	22 398	22 000	22 000
Vedlikehold	3	237 041	11 953 848	252 000	280 000
Kabel-tv og bredbånd		390 096	359 688	371 000	405 000
Forsikring		159 358	188 633	209 000	178 000
Kommunale avgifter	4	863 900	695 700	835 000	924 000
Eiendomsskatt		53 789	35 623	10 000	0
Energi og strøm		306 788	287 680	290 000	310 000
Andre driftskostnader	5	439 804	562 405	425 000	400 000
Sum kostnader		2 724 643	14 412 921	2 672 000	2 783 000
Driftsresultat		2 022 577	-10 669 852	2 105 000	2 118 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		11 617	2 947	5 000	9 000
Rentekostnader		1 893 014	1 390 262	1 963 000	1 824 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 881 397	-1 387 315	-1 958 000	-1 815 000
Årsresultat		141 180	-12 057 167	147 000	303 000

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	11 222 338	11 222 338
Påkostninger	6	1 320 379	1 404 754
Sum anleggsmidler		12 542 717	12 627 092
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 593	11 329
Forskuddsbetalte kostnader		206 640	189 373
Andre fordringer		81	4 362
Sum fordringer		217 314	205 064
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 069 217	1 545 270
Sum bankinnskudd og kontanter		1 069 217	1 545 270
Sum omløpsmidler		1 286 531	1 750 334
SUM EIEDELER		13 829 248	14 377 425

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	5 600	5 600
Opptjent egenkapital	7	-22 493 951	-22 493 951
Årets resultat	7	141 180	0
Sum opptjent egenkapital		-22 347 171	-22 488 351
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	34 478 513	35 266 144
Borettsinnskudd	9	1 272 000	1 272 000
Sum langsiktig gjeld		35 750 513	36 538 144
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 608	46 002
Leverandørgjeld		376 531	249 692
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	1
Påløpte renter		10 768	10 995
Annen kortsiktig gjeld		29 998	20 943
Sum kortsiktig gjeld		425 905	327 632
Sum gjeld		36 176 419	36 865 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 829 248	14 377 425
Pantestillelser	10	35 750 513	36 538 144

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leieinntekter lokaler	200	0	0	0
Vannmalere varmt tappevann	113 017	0	160 000	130 000
Bredbånd og tv-dekoder	115 584	115 584	116 000	116 000
Strøm elbil	25 715	4 253	8 000	16 000
Sum	254 516	119 837	284 000	262 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	12 196	19 952
Sum	12 196	19 952

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold innvendig	8 500	7 216
Vedlikehold bygg	0	5 678
Vedlikehold elektro	14 672	182 537
Vedlikehold uteanlegg	78 650	0
Vedlikehold snekkerarbeid	0	1 000
Vedlikehold malerarbeid	0	7 750
Vedlikehold parkering	1 000	4 563
Vedlikehold vaskerianlegg	0	4 204
Vedlikehold dører	68 435	15 376
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	0	72 848
Vedlikehold tak	2 584	0
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	3 950	39 938
Rehabilitering av bad og rør	59 250	11 612 739
Sum	237 041	11 953 848

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renhold, evnt. matter	42 393	180 052
Techem målerdata	16 800	78 700
Kontorutstyr - tlf., data etc.	6 295	0
Fellesrom	0	477
Innkjøp av inventar og utstyr	3 558	489
Driftsmateriell	1 834	1 039
Opprydding / bortkjøring av søppel	3 625	0
Snørydding/sandstrøing	123 044	124 350
Hage/plenklipping	77 603	97 173
Skadedyr	14 343	13 653
Legionella / vannanalyser	32 250	0
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	20 400
Energikartlegging	81 250	0
HMS / internkontroll	19 374	10 534
Gaver, fradragsberettiget	4 605	0
Premie sikringsordning	4 283	3 504
Kostnader vedr. styrearbeid	525	1 247
Generalforsamling	4 555	3 376
Servering/tilstelning beboere	619	480
Kurs for tillitsvalgte	0	23 000
Bank- og betalingsgebyr	2 850	3 932
Sum	439 804	562 405

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1973
Kostpris	5 553 000
Påkostninger før 1998	5 669 338
2009 - Nytt fellesrom	127 555
2009 - Ny lekeplass	23 658
2020 - Nedgravd avfallssystem	1 089 328
2023 - Ladeanlegg	164 213
2024 - Solgt andel av ladeanlegg	-79 838
Bokført verdi 31.12	12 547 254

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	5 600	5 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-22 493 951	-10 436 784
+/- Årets resultat	141 180	-12 057 167
Sum egenkapital pr 31.12	-22 347 171	-22 488 351

Innskutt andelskapital består av 56 andeler pålydende kr. 100,-.

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS	Skagerrak Sparebank	Skagerrak Sparebank	Skagerrak Sparebank
Formål:		Parkering, asfalt, takpapp & sikringsskap		Nye bad & rør
Lånenummer:	25107004850	25107704941	25107704925	25107103239
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2014	2007	2023
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2050	27.06.2040	17.04.2024	30.11.2056
Opprinnelig lånebeløp:	11 300 000	2 300 000	300 000	23 000 000
Lånesaldo 01.01:	10 535 793	1 656 585	73 766	23 000 000
Avdrag i perioden:	176 714	537 151	73 766	0
Lånesaldo 31.12:	10 359 079	1 119 434	0	23 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	9 319 703	854 067	0	21 978 635

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	16	734 566	11 753 056
	16	640 599	10 249 584
	24	519 828	12 475 872

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	1 272 000	1 272 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	1 272 000	1 272 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 35 750 513,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 12 542 717,-.

Resultat og balanse med noter for Skreppestad Øst Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skreppestad Øst Borettslag		
Styreleder	Else Karin Øyen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Magnus Eikeland (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Ida Fagerholt Sandene (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Mohammad Reza Habibi (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Glenn Andre Auby (sign.)	19.02.2025



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

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

Til generalforsamlingen i Skreppestad Øst Borettsalg

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:			
Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoer 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. Vår konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-28 14:25:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L0JPL-7HZAW-VVDNT-FDW2Q-3AH72-AG4JP

Penneo Dokumentnøkkel: L0JPL-7HZAW-YVDNT-FDW2Q-3AH72-AG4JP

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skreppestad Øst Borettslag torsdag 27.03.2025 kl. 18:00 - kjellerstua.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 26
Antall stemmeberettigede tilstede:23
Antall fullmakter:0
Totalt antall stemmeberettigede: 23

Fra Labo: Alise Myhre

Vedtak:

Godkjent

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Alise Myhre

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Alise Myhre

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt:

Bodil Svendsen

Glenn Auby

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 Alise Myhre.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Mohammad Reza Habibi er på valg. Valg for 2 år.
Styremedlem Ida Fagerholt Sandene er på valg. Valg for 2 år.

Vedtak:

Gjenvalg på Mohammas Reza Habibi for 2 år og Ida Fagerholt Sandene også for 2 år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Tore P. Kaupang er på valg. Valg for 1 år.

Varamedlem Bodil Svendsen er på valg. Valg for 1 år.

Varamedlem Erik Vogt er på valg. Valg for 1 år.

Vedtak:

Bodil Svendsen valgt for 1 år

Halvor Loftsgarden valgt for 1 år

Guro Lester valgt for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Else Karin ble valgt, med Ida Fagerholt Sandene som vara.

4.4 Valg av valgkomité

I valgkomiteen: Magnus Eikeland og Erik Vogt.

Vedtak:

Magnus Eikeland og Erik Vogt fortsetter.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. i honorar:

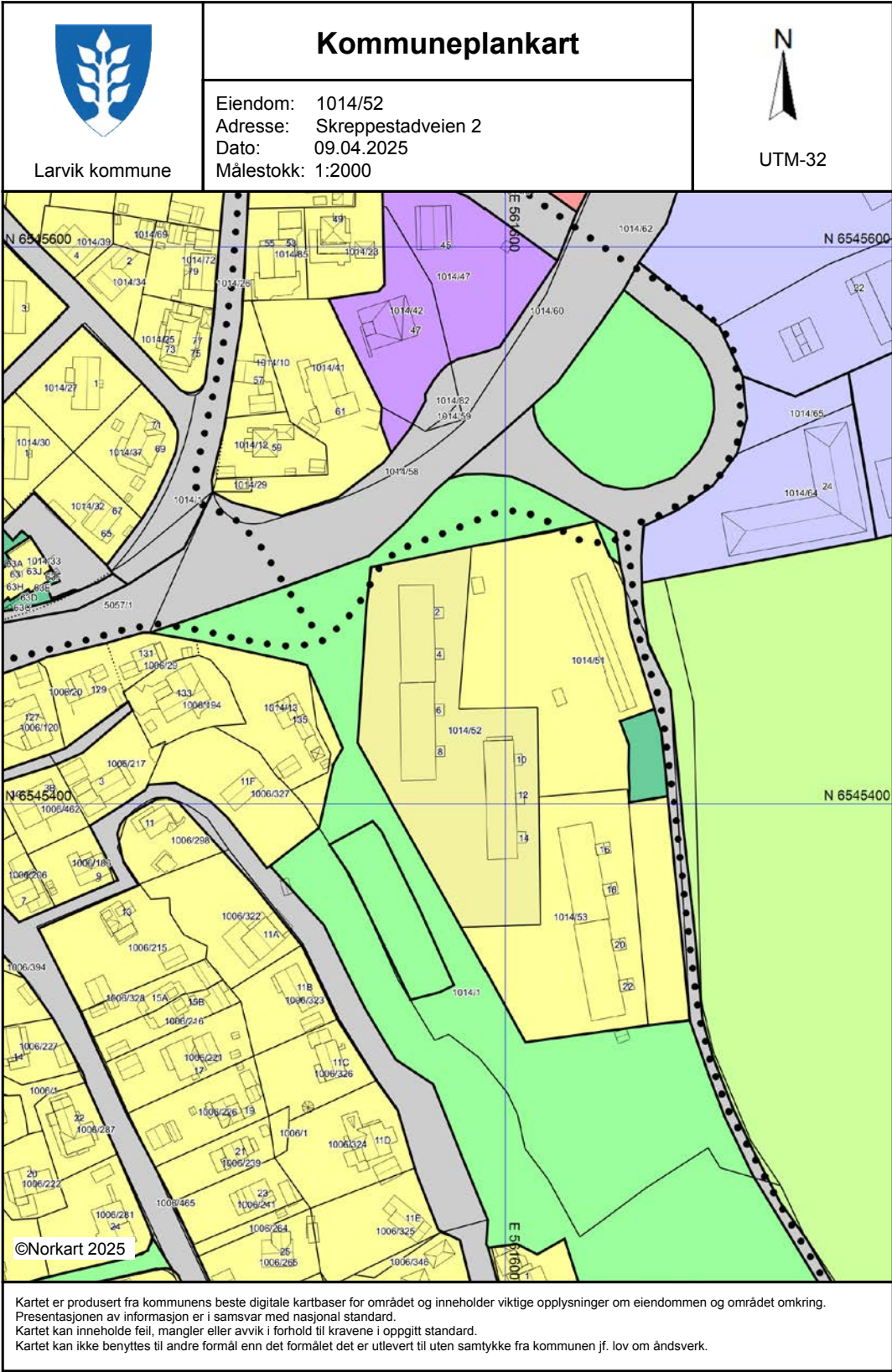
Styreleder 50 000,-

Styremedlemmene 8.000,-

Protokoll for Skreppestad Øst Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Alise Myhre (sign.)	27.03.2025
Sekretær	Alise Myhre (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Glenn Andre Auby (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Bodil Svendsen (sign.)	28.03.2025





Eiendomskart for eiendom 3909 - 1014/52//

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

Boligbebyggelse - nåværende

Forretning - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Næringsbebyggelse - nåværende

Uteoppholdsareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende

Veg - nåværende

Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

Naturområde - nåværende

Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Forbudsgrense vassdrag

Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

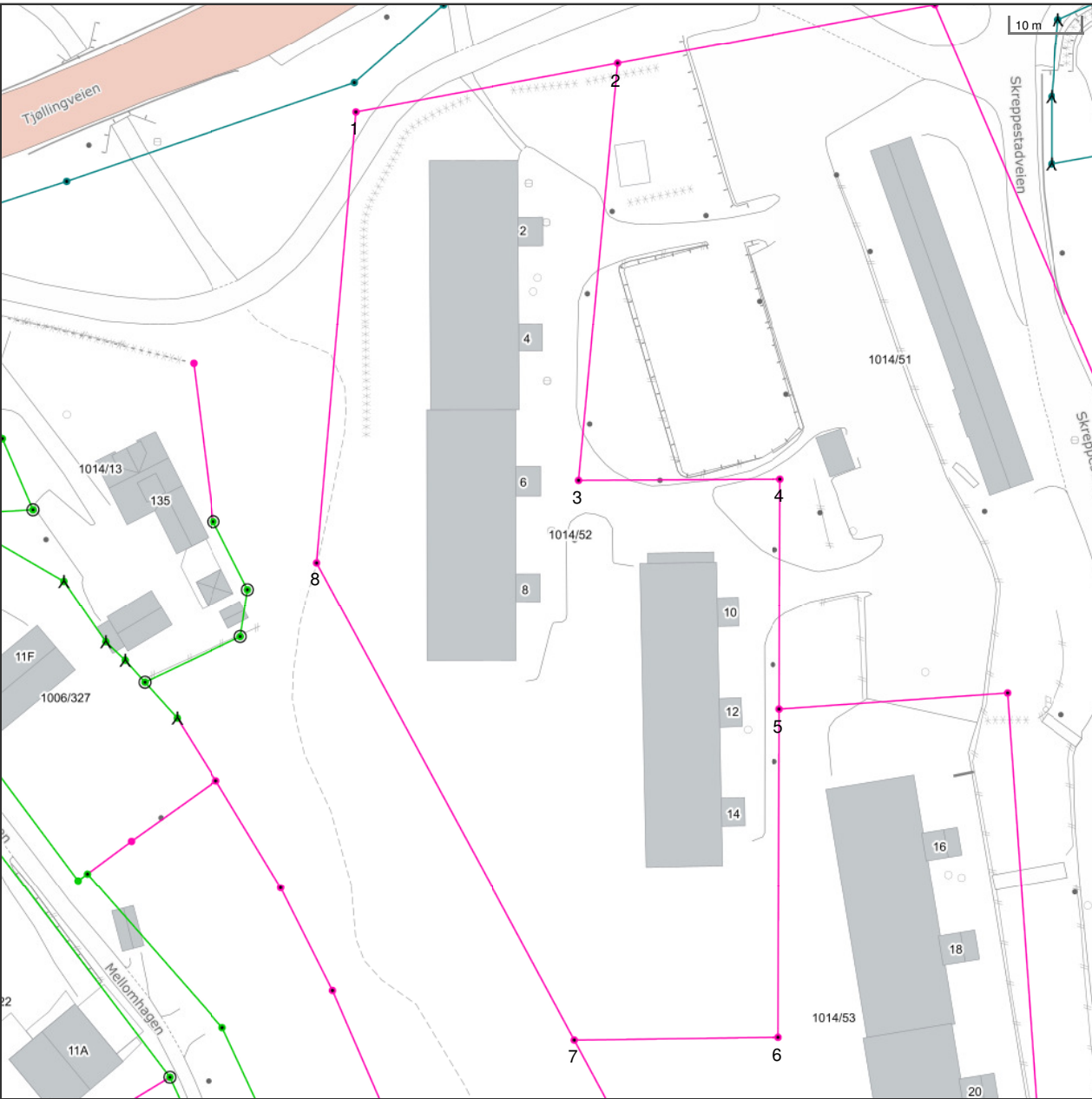
Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje



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

----- Eiendomsgr omtvistet

----- Hjelpelinje vegkant

----- Hjelpelinje fiktiv

..... Hjelpelinje punktfeste

----- Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10

----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig

● Grensepunkt mindre nøyaktig

● Grensepunkt mindre nøyaktig

● Grensepunkt middels nøyaktig

● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent

⊙ Grensepunkt - bolt

⊗ Grensepunkt - kors

⊠ Grensepunkt - rør

● Grensepunkt - hjelpelinje / annet

● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 848,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6545397,3	Øst	561575,4

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6545485,03	561551,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	63,33	
2	6545492,46	561587,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,36	
3	6545433,96	561583,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	58,68	
4	6545434,58	561611,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,32	
5	6545402,37	561612,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,21	
6	6545356,42	561612,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,95	
7	6545355,57	561584,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,66	
8	6545421,86	561546,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	76,02	

Notater

Nabolagsprofil

Skreppestadveien 2 - Nabolaget Gloppe - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Skreppestad Linje 01, 04	2 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Valby skole (1-7 kl.) 152 elever, 11 klasser	20 min 1.7 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	6 min 2.5 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	19 min 1.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 16.6 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Øya Handelspark	15 min
Elveveien 21	19 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

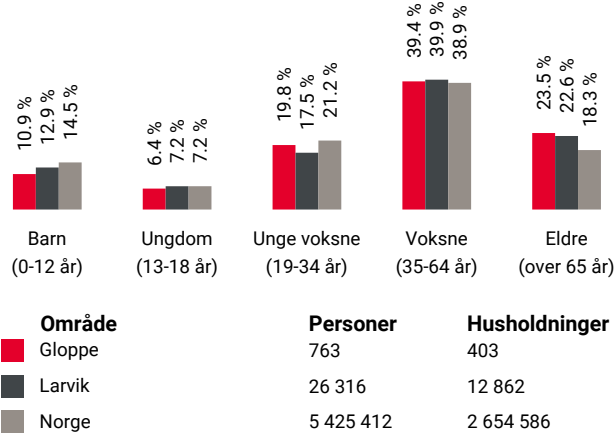


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	10 min 0.9 km
Valby barnehage (0-5 år) 32 barn	20 min 1.7 km
Guriskogen barnehage (0-5 år) 73 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Rema 1000 Skreppestad PostNord	3 min 0.3 km
Meny Gloppe Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering
Lett 87/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

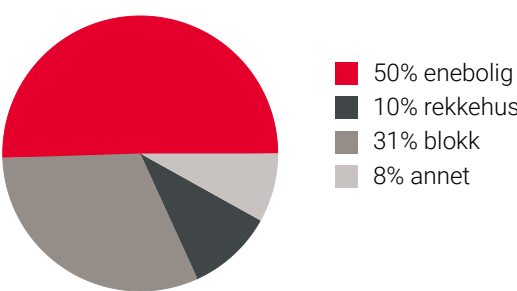


Vedlikehold hager
Godt velholdt 82/100

Sport

Skreppestad squashanlegg Squash	3 min 0.2 km
Mellomhagen ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min 0.7 km
Family Sports Club Torstrand	19 min
Spenst Larvik Sentrum	8 min

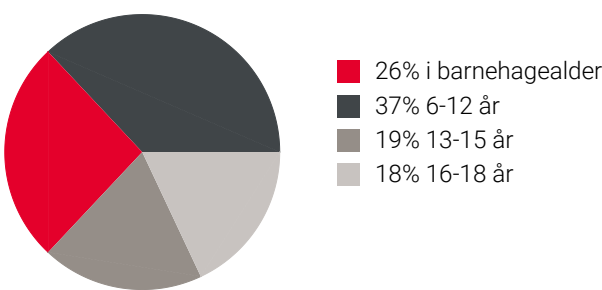
Boligmasse



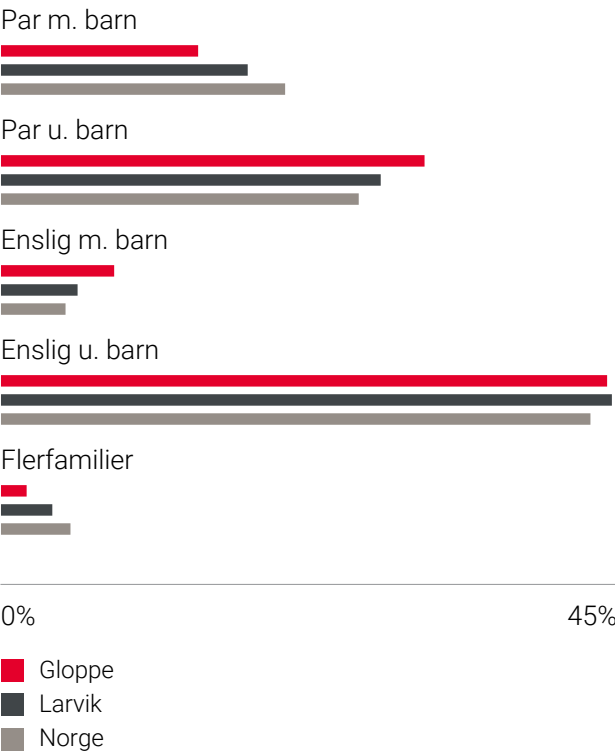
Varer/Tjenester

AMFI Larvik	8 min
Vitusapotek Øya	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

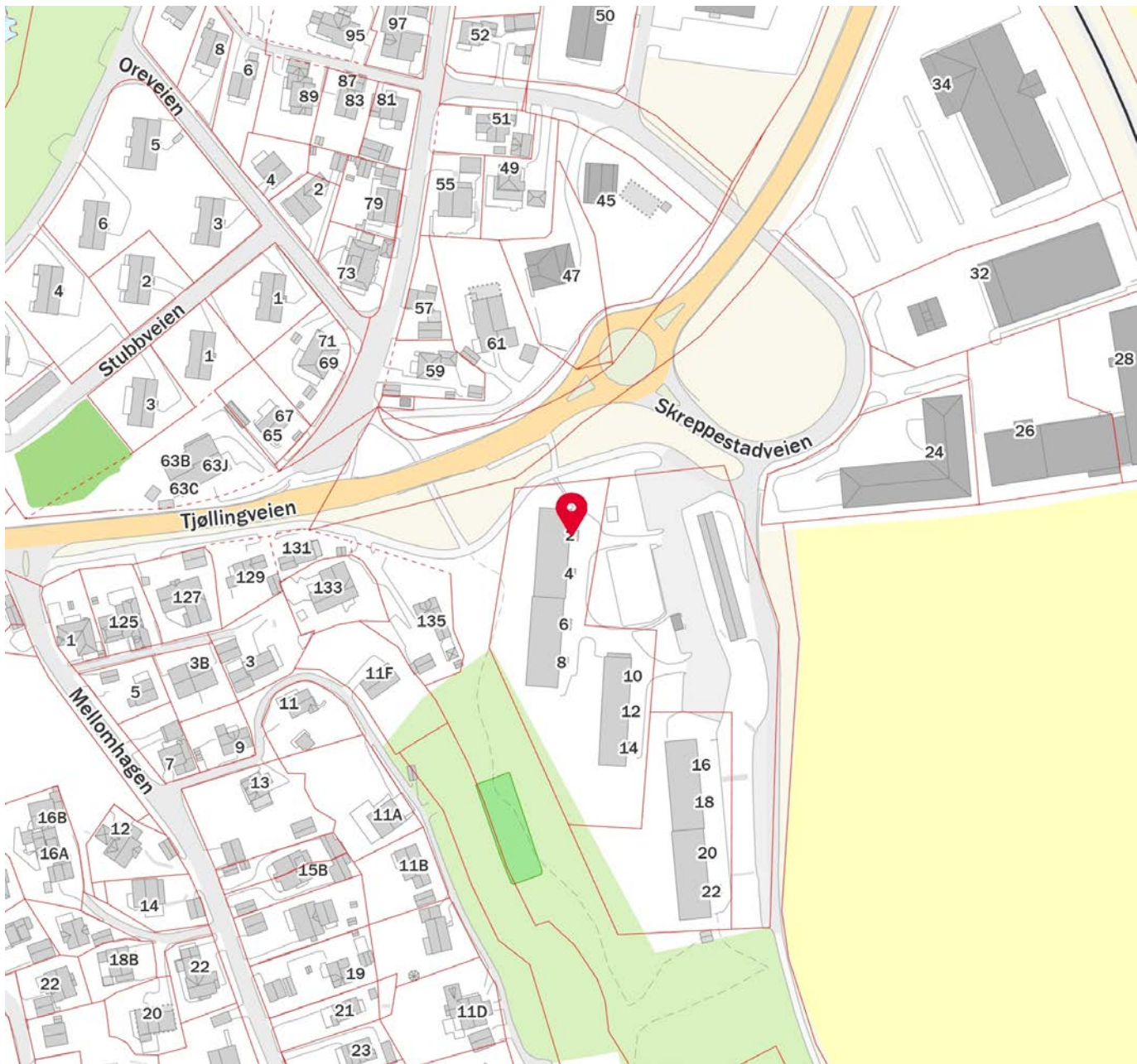


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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









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



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



**SKAGERRAK
SPAREBANK**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennor 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. Vegglamper, 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker 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, telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

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. 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 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 eiendoms-
megling § 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

1. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at 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: Skreppestadveien 2
3261 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre