

**aktiv.**

Sverres gate 10, 3256 LARVIK

**Fin 3 roms leilighet med sentral  
beliggenhet midt i Larvik sentrum**



Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler

## Gry Lilja

**Mobil** 906 21 975

**E-post** gry.lilja@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 150 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 219 310,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 370 700,-  
**Felleskostn.:** Kr 13 897,-  
**Selger:** Arnhild Johansen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 86/91 kvm  
**Tomtstr.:** 4116 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3020, bnr. 670  
**Andelsnr.:** 14  
**Oppdragsnr.:** 1303260033

# Fin 3 roms leilighet med sentral beliggenhet midt i Larvik sentrum

Fin leilighet med en praktisk planløsning attraktivt beliggende midt i hjertet av Larvik sentrum. Her bor man oppe på flata i byen og har alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet. Her har du Torget, Amfi kjøpesenter, butikker og ellers alle fasiliteter og servicetilbud. God tilgang på offenlit kommunikasjon med Larvik sentrumsterminal og Larvik Jernbanestasjon innen gangavstand. Leiligheten har moderne fasiliteter med vannbåren varme og balansert ventilasjonsanlegg. Leiligheten ligger i 2. etg. og inneholder: Vindfang, gang, 2 soverom, teknisk rom, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	28
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	49
Energiattest .....	63
Nabolagsprofil .....	102
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 86 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 91 kvm

TBA: 7 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 86 kvm Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, teknisk rom, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

7 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Romfordeling:

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

Gang: 9,3 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 12,1 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 7,7 m<sup>2</sup>

Teknisk rom: 3,1 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 2 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom: 5,9 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 37,5 m<sup>2</sup>

Utvendig bod: 5,1 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Balkong på 6,9 m<sup>2</sup> (TBA)

Leiligheten disponer garasjeplass, på befaringstidspunktet er garasjeplassen utleid til annen beboer.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

4116 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet fellesarealer for borettslaget. Borettslaget har flotte fellesarealer inne på amfiet midt i kvartalet. Her er det felles sitteplasser og hyggelig beplantning.

**Beliggenhet**

Attraktivt beliggende midt i hjertet av Larvik sentrum. Her bor man oppe på flata i byen og har alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet. Her har du Torget, Amfi kjøpesenter, butikker og ellers alle fasiliteter og servicetilbud. God tilgang på offenlit kommunikasjon med Larvik sentrumsterminal og Larvik Jernbanestasjon innen gangavstand. Kort avstand også til Nordbyen Kjøpesenter, Indre Havn og Fritzøe Brygge med bla. Bølgen Kulturhus, Farris Bad og bystranda. Flotte tur og rekreasjonsområder i Bøkeskogen og Vestmarka. En liten kjøretur unna ligger Stavern, en herlig sommerby som sommerstid vrirler av liv både til lands og til vanns.

**Adkomst**

Direkte fra Sverresgate. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisning.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)

515 elever, 40 klasser 1 km

Langestrand skole (1-7 kl.)

98 elever, 6 klasser 1.8 km

Fagerli skole (1-7 kl.)

602 elever, 28 klasser 2.3 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)

363 elever, 23 klasser 2.3 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 2.1 km

Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år)

36 barn 0.3 km

Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år)

26 barn 0.6 km

Villa-Kulla barnehage (1-5 år)  
23 barn 0.7 km

Buss  
Larvik sentrumsterminal  
Totalt 10 ulike linjer 0.2 km

Tog  
Larvik stasjon  
Linje RE11, RX11 0.7 km

### **Bygningssakkyndig**

Vang Takst

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er fundamentert betong/mur og har parkeringskjeller med vegger av bindingsverk og betong som utvendig er forblendet/kledd med murpuss og trepanel. Bygningen har flatt tak

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etg.

Leiligheten inneholder: Vindfang, gang, 2 soverom, teknisk rom, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

### **Standard**

Fin leilighet med en praktisk planløsning. På gulvene er det parkett. På veggene er der slette malte flarer. På badet er det fliser på gulv og vegger. Badet inneholder: servant i innredning, dusjhjørne, vegghengt wc og opplegg til vaskemaskin. Kjøkkenet har hvit slett innredning med integrerte hvitevarer.

Leiligheten har moderne fasiliteter med vannbåren varme og balansert ventilasjonsanlegg.

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

Overflater

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert overflateavvik:

Slitasje i gulv foran balkongdøren.  
Gliper i gulvet på kjøkkenet samt løs/svellet parkettflis.  
Sprekk i gipstaket i stuen.  
Gliper mellom tak og vegg mot balkongen.

Forholdene indikerer slitasje, bevegelser i konstruksjon og behov for vedlikehold.  
Konsekvens/tiltak: Tiltak  
Reparere eller skifte skadet og svellet parkett.  
Sparkle, fuge og male sprekker i tak og overganger mellom tak og vegg.

#### Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan gliper og svelling utvikle seg videre, parkett kan løsne ytterligere, sprekker i tak kan øke over tid, estetisk og bruksmessig kvalitet reduseres

Forholdet vurderes som vedlikeholds- og bevegelsesrelatert avvik.

#### Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel ikke tilfredsstillende dagens anbefalte krav. Det skal være minimum 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dørterskelen.

Videre er det registrert betydelige kalkavleiringer på gulvflisene i dusjsonen, noe som indikerer vedlikeholdsbehov.

#### Konsekvens/tiltak: Tiltak

Vurdere tiltak for å sikre tilfredsstillende oppkant/høydeforskjell ved dørterskel ved fremtidig oppgradering. (Etablere membranoppkant på dørterskel for å oppnå 25 mm fra topp slukrist)

Utføre grundig rengjøring og avkalking av fliser og fuger.

#### Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan manglende høydeforskjell medføre at vann ved lekkasje eller overløp ikke holdes innenfor våtrommet.  
Kalkavleiringene bli vanskeligere å fjerne over tid.

#### Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Tilstandsgrad to er gitt fordi løsning for å synliggjøre en lekkasje fra den innebygde sisternen til toalettet ikke er tilstede.

Regelverket sier: Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er

relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Tiltak:

Innhente dokumentasjon på sisternen.

Etablere lekkasjestopper eller inspeksjonsmulighet som gjør at lekkasje fra sisternen kan oppdages tidlig.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke utføres er det risiko for at skjulte lekkasjer ikke oppdages og kan forårsake fukt- og vannskader i konstruksjonen.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert gliper i gulvet samt løs og svellet parkettflis.

Forholdene indikerer fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: De påviste skader må utbedres. Tiltak

Reparere/skifte ut skadet og svellet gulv, overfaltebehandle.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan parkett/laminat løsne ytterligere og levetiden på gulvkonstruksjonen reduseres.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi rørkursene på rør-i-rør-systemet ikke er merket.

Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke kurser som forsyner de ulike tappestedene, og kan komplisere feilsøking og rask avstengning ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Tiltak

Merke samtlige rørkurser tydelig i fordelerskapet.

Kontrollere at eventuell lekkasjevann ledes til sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det bli vanskelig å lokalisere og stenge vann ved lekkasje, inspeksjon og vedlikehold vanskeliggjøres.

Forhold som har fått TG3: Det er ingen forhold som har fått TG3

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Egen parkeringsplass i parkeringskjeller.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten har oppvarming via vannbåren gulvvarme.

Varmtvann og gulvvarme er forsynt via felles berederløsning og varmesentral.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Borettslaget/Økonomi

## **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 2 150 000

### **Omkostninger kjøper**

2 150 000 (Prisantydning)

---

2 219 310 (Andel av fellesgjeld)

---

4 369 310 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

4 370 700 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 379 600 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 382 400 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 070 604 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 282 416 for år 2024

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Forsikring på bygget, snørydding, kommunale avgifter, revisjon, renter på fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, kabel TV/internett.

I tillegg til felleskostnadene betaler leiligheten et valgfritt beløp ákonto for varmtvann og oppvarming. Nåværemde eier har betalt kr. 250,- pr. mnd. for varmtvann og kr. 450,- pr. mnd for oppvarming. Dette avregnes mot faktisk forbruk en gang pr. år. Nåværende eier betaler kr 100,- pr mnd for sin andel driftskostnader for p-plass.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 13 897

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 2 219 310

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

18.03.2026

### **Kommentar fellesgjeld**

pesifikasjon av lån:

Lånummer: 25107006993, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 484

Saldo per 18.03.2026: 107 096 000

Andel av saldo: 2 214 000

Første termin: 30.06.2019Neste avdrag: 30.09.2036 ( siste termin 30.06.2066 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2036 utgjøre ca kr 2 714,00 per måned for denne boligen

Lånummer: 25107725701, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 18.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 18.03.2026: 306 081

Andel av saldo: 5 310

Første termin/første avdrag: 27.06.2020 ( siste termin 27.12.2029 )

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

Gi beskjed til Labo innen 1.juni / 1.desember. Ved fastrente vil det ikke være anledning til å nedbetale individuelt. Har borettslaget

flere lån kan det være at ikke alle lånene er omfattet av IN-avtalen. Ta kontakt med LABO for nærmere informasjon.

### **Andel fellesformue**

Kr 9 526

### **Andel fellesformue dato**

18.03.2026

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Kvartal 9 Larvik Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

816884632

### **Andelsnummer**

14

### **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**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (334 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (292 123,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Vegg mellom nordvegg og høyhuset skal males, råte utbedres og males.

Generelt vedlikehold og maling av utvendige vegger.

Fremtidig avtale om internett og TV.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **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.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Larvik Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 670 i Larvik kommune. Andelsnr. 14 i Kvartal 9  
Larvik Borettslag med orgnr. 816884632

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3909/3020/670:

24.11.1903 - Dokumentnr: 900092 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:987

i tillegg fradelt fra bnr 989

27.08.2014 - Dokumentnr: 717092 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:671

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:1524

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:1526

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2138

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2140

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2142

20.04.2016 - Dokumentnr: 349746 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 4936/7939

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1373/7939

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 11/7939

Snr: 4

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1240/7939

Snr: 5

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 83/7939

Snr: 6

Formål: Næring

Sameiebrøk: 296/7939

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 29777 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:670

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 514619 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:670

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 748406 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:670

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 09.06.2016

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

09.06.2016.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Følger reguleringsplan Kvartal 9, Larvik sentrum, gbnr. 3020/672 m. fl. (plan-ID 201109), som er en detaljregulering. Planen regulerer eiendommen til kombinert bebyggelse og anleggsformål.. 18.09.2013

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037, ikrafttredelse 10.12.2025. Et delareal på 4233 m<sup>2</sup> er i kommuneplanen avsatt til Kombinert

bebyggelse og anleggsformål, Nåværende, og et delareal på 4240 m<sup>2</sup> er innenfor områdenavn Sentrumssone.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

I henhold til kommuneplanen berøres eiendommen av hensynssone for ras- og skredfare (H310\_1), krav til infrastruktur for fjernvarme, og at reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910\_1). Reguleringsplanen har hensynssoner for frisikt (H140, H140\_2, H140\_3, H140\_4).

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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.

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- markedspakke kr 17 500,- søk i eiendomregister og elektronisk signering kr. 2 195,- og visninger kr 2 500,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 362,-. Utleggene omfatter eieriskiftegebyr til forretningsfører kr 6 725,- tinglysningsgebyr urådighet kr 545,- fotograf kr 4 850,- kommunale opplysninger kr 5 077,- oppgjørshonorar kr 4 875,- utskrift av heftelser/ servitutter kr 290,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Gry Lilja  
Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler  
gry.lilja@aktiv.no  
Tlf: 906 21 975

### **Oppdragstaker**

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622  
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

### **Salgsoppgavedato**

07.05.2026

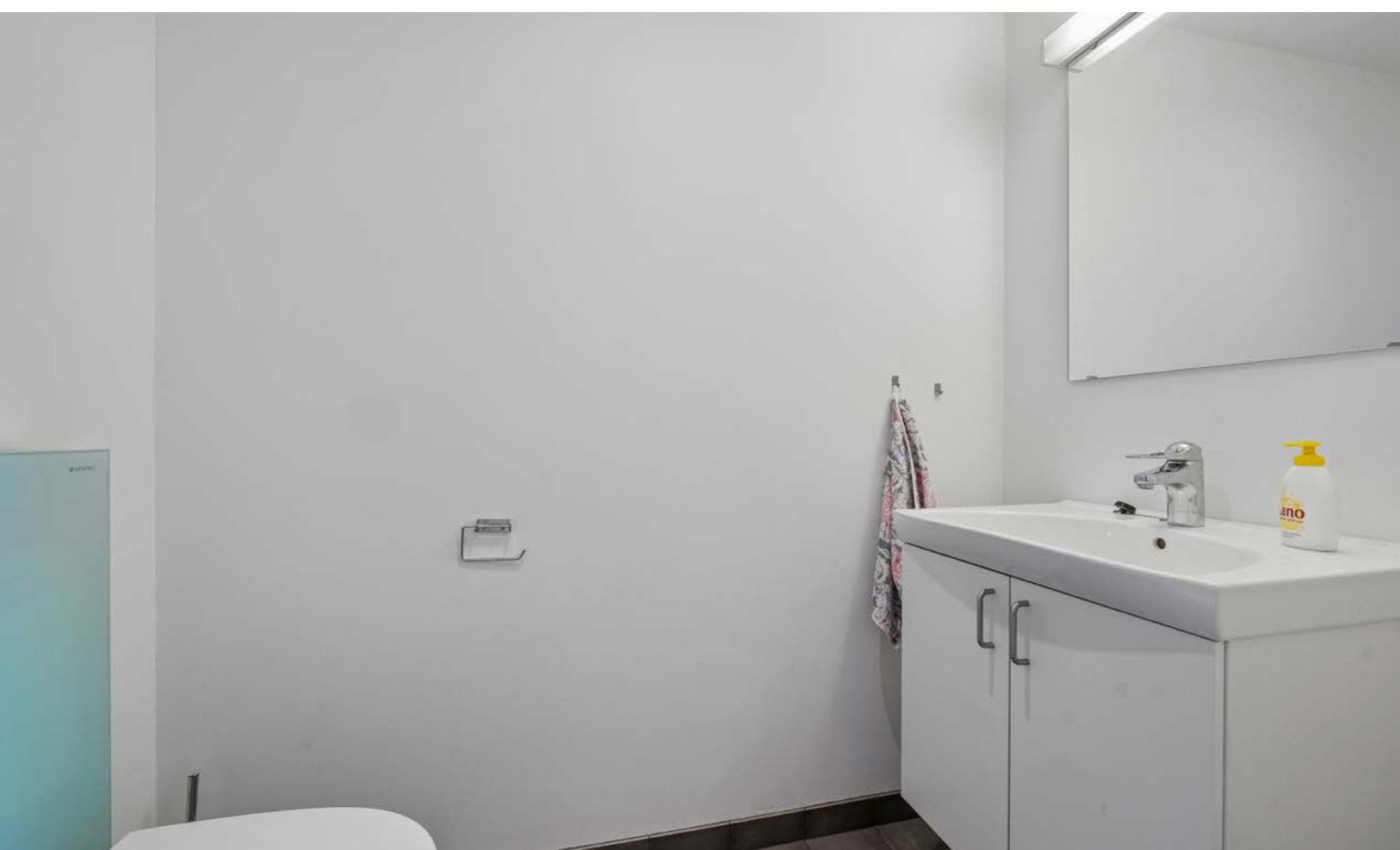
















# Plantegning



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.

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sverres gate 10, 3256 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 670

 Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 06.04.2026

Oppdragsnr.: 21510-1150

Eiendomsverdi ref nr: GV5839

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

# VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Sverres gate 10 og Kvartal 9 Larvik Borettslag er bygget i 2016.

Bygningen er fundamentert betong/mur og har parkeringskjeller med vegger av bindingsverk og betong som utvendig er forblendet/kledd med murpuss og trepanel. Bygningen har flatt tak

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

Planløsningen består av: Vindfang, Gang, 2 Soverom, Teknisk rom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken.

Leiligheten disponer en utvendig bod og garasjeplass, på befaringstidspunktet er garasjeplassen utleid til annen beboer.

Leiligheten har oppvarming via vannbåren gulvvarme.

Varmtvann og gulvvarme er forsynt via felles berederløsning og varmesentral.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vegger av bindingsverk og betong fra byggeår som utvendig er forblendet/kledd med murpuss og trepanel, leiligheten har ved inngangspartiet og på balkongen liggende trepanel.

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass og aluminiums utside. Stuevinduet har utvendig solskjerming.

Boligen har en malt hoved ytterdør med smalt glass og sidefelt, en malt balkongdør i tre med stort glass- og sidefelt

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

I taket er montert en terrassemarkise for solskjerming, markisen betjenes med fjernkontroll.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: malte plater

Tak: malte plater, malt betong

Boligens etasjeskiller er bygget i betong.

Innvendig har boligen malte glatte dører, dørene har flat terskel

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra gangen.

Veggene har fliser og taket har lakkerte metallplater.

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjnise.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

På baderommet er det vaskeservant i innredning, speilskap med lysarmatur, vegghengt toalett, hjørne med hengslede dusjvegger og opplegg for vaskemaskin

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

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat, stål oppvaskkum med utslagsvask, over benkeplaten er det montert fliser opp til overskapene.

Kjøkkenet har integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, det vannstoppssystem og komfyrvakt i rommet.

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg i boligen.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater

#### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, lysarmatur og vegghengt toalett.

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

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: maltet plater

Tak: malte plater

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast. Hoved stoppekranen er i rør i rør skapet.

Boligen har balansert ventilasjon, Systemair aggregat, montert i tekniske rom.

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral basert på jordvarme (bergvarme).

Anlegget henter energi fra grunnen via energibrønner og distribuerer varme til boenhetene.

Boligen er tilknyttet sentralanlegg for varmt vann.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme med fordelerskap montert i det tekniske rommet.

Gulvvarmen forsynes av felles varmesentral i bygningen.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

# Beskrivelse av eiendommen

Sikringssskap med 63 ampere overspenningsvern og 12 automatsikringer, er montert i det tekniske rommet

Boligen har oppvarming med:  
Vannbåren gulvvarme.

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

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilkoblet bygningens brannvarslingsanlegg med en røykvarsler i stuen, det er boligsprinkel med dyser i alle rom. Brannslukningsapparatet er plassert på teknisk rom.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

#### Branncelleindeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot krav i dagens byggetekniske forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller kontroll av skjulte bygningsdeler.

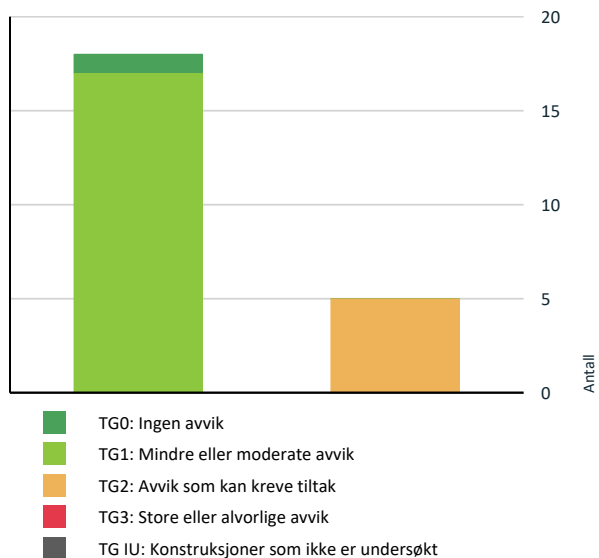
Det er ved befaringen ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra krav til branncelleinndeling etter dagens forskrift. Skjulte forhold eller manglende dokumentasjon kan imidlertid ikke vurderes og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

[Gå til side](#)

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
  - Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

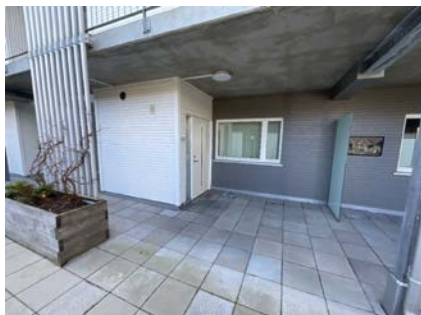
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bygningen har vegger av bindingsverk og betong fra byggeår som utvendig er forblendet/kledd med murpuss og trepanel, leiligheten har ved inngangspartiet og på balkongen liggende trepanel.



Inngangsparti

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og aluminiums utside. Stuevinduet har utvendig solskjerming.

### TG 1 Inngangsdør

#### Beskrivelse

Boligen har en malt hoved ytterdør med smalt glass og sidefelt.



Inngangsdør og soveromsvindu

### TG 1 Balkongdør

#### Beskrivelse

Leiligheten har en malt balkongdør i tre med stort glass- og sidefelt-



Balkongdør

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

#### Beskrivelse

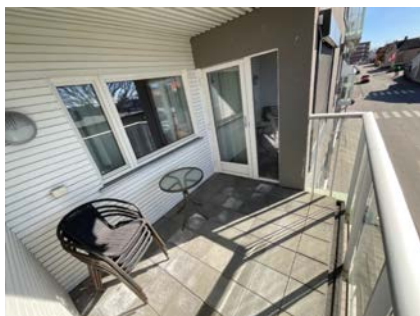
Til leiligheten er det en 7 kvm overbygget balkong med tilkomst fra stuen.

Gulvet på balkongen er av terrasseheller i mur som ligger på tekking av asfaltpapp med avløp i hjørnet.

Rekkverket er av glass og aluminium med buets håndløper, mot naboen er det en levegg av liggende trepanel og glass. Rekkverkshøyden er 1,2 meter

I taket er montert en terrassemarkise for solskjerming, markisen betjenes med fjernkontroll.

# Tilstandsrapport



Balkong

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: malte plater

Tak: malte plater, malt betong

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert overflateavvik:

Slitasje i gulv foran balkongdøren.

Gliper i gulvet på kjøkkenet samt løs/svellet parkettflis.

Sprekk i gipstaket i stuen.

Gliper mellom tak og vegg mot balkongen.

Forholdene indikerer slitasje, bevegelser i konstruksjon og behov for vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

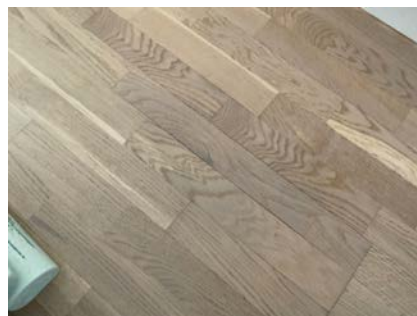
Reparere eller skifte skadet og svellet parkett.

Sparkle, fuge og male sprekker i tak og overganger mellom tak og vegg.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan gliper og svelling utvikle seg videre, parkett kan løsne ytterligere, sprekker i tak kan øke over tid, estetisk og bruksmessig kvalitet reduseres

Forholdet vurderes som vedlikeholds- og bevegelserelatert avvik.



Parkett på kjøkkengulv

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i betong.

Jeg har målt 4 mm høydeforskjell fra vindfanget til punkt foran balkongdøren.

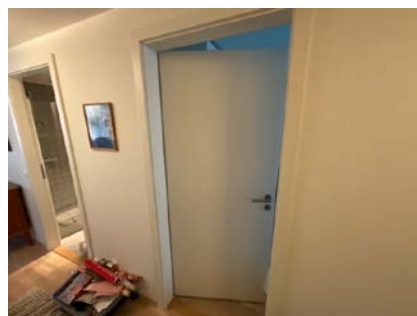
Det er små skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen

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

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, dørene har flat terskel



Soveromsdør

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

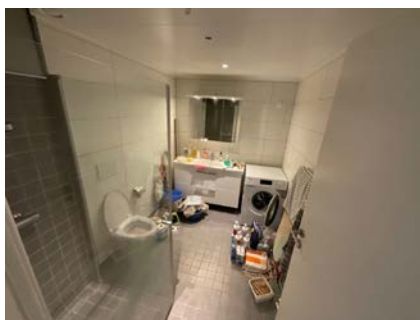
#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Baderommet har tilkomst fra gangen.

Jeg refererer til:

Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har lakkerte metallplater.

Det er registrert betydelige kalkavleiringer på veggflisene i dusjsjonen.

Tiltak

Utføre grundig rengjøring og avkalking av fliser og fuger.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan kalkavleiringene bli vanskeligere å fjerne over tid

ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjnise.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Fall mot sluk er målt til 1 cm på 1m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

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

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel ikke tilfredsstillers dagens anbefalte krav. Det skal være minimum 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dørterskelen.

Videre er det registrert betydelige kalkavleiringer på gulvflisene i dusjsjonen, noe som indikerer vedlikeholdsbehov.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Tiltak

Vurdere tiltak for å sikre tilfredsstillende oppkant/høydeforskjell ved dørterskel ved fremtidig oppgradering. (Etablere membranoppkant på dørterskel for å oppnå 25 mm fra topp slukrist)  
Utføre grundig rengjøring og avkalking av fliser og fuger.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan manglende høydeforskjell medføre at vann ved lekkasje eller overløp ikke holdes innenfor våtrommet. Kalkavleiringene bli vanskeligere å fjerne over tid



Gulvoverflate

ETASJE > BAD/VASKEROM

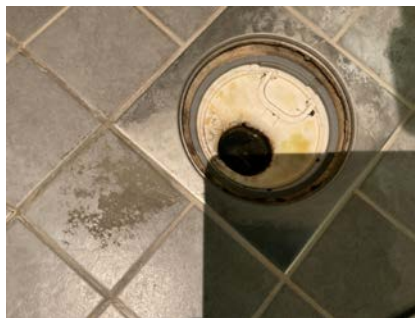
## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjhjørne med synlig sluk mansjett under klemring, men jeg har ingen opplysninger om type membran benyttet på gulv og vegg i baderommet.

Jeg refererer til:

Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.



Sluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

På baderommet er det vaskeservant i innredning, speilskap med lysarmatur, vegghengt toalett, hjørne med hengslede dusjvegger, rør i rør skap i taket i dusjnisen og opplegg for vaskemaskin

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsgrad to er gitt fordi løsning for å synliggjøre en lekkasje fra den innebygde sisternen til toalettet ikke er tilstede.

Regelverket sier: Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak:

Innhente dokumentasjon på sisternen.

Etablere lekkasjestopper eller inspeksjonsmulighet som gjør at lekkasje fra sisternen kan oppdages tidlig.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke utføres er det risiko for at skjulte lekkasjer ikke oppdages og kan forårsake fukt- og vannskader i konstruksjonen.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i stuen, i tilliggende konstruksjon. uten å påvise 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.

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

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



Hulltaking fra stuen, 27.03.2026.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat, stål oppvaskkum med utslagsvask, over benkeplaten er det montert fliser opp til overskapene.

Kjøkkenet har integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, det vannstoppsystem og komfyrvakt i rommet.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett

Vegg: Malte plater

Tak: Malte plater

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert gliper i gulvet samt løs og svellet parkettflis. Forholdene indikerer fukt påvirkning.

#### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Tiltak

Reparere/skifte ut skadet og svellet gulv, overflatebehandle.

#### Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan parkett/laminat løsne ytterligere og levetiden på gulvkonstruksjonen reduseres

# Tilstandsrapport



Kjøkken

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg i boligen.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTRUM

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, lysarmatur og vegghengt toalett.

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

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: maltet plater

Tak: malte plater



Toalettrommet

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av plast, rør i rør. Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i taket i dusjhjørnet

Hoved stoppekranen til er i rør i rør skapet.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi rørkursene på rør-i-rør-systemet ikke er merket.

Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke kurser som forsyner de ulike tapstedene, og kan komplisere feilsøking og rask avstengning ved lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

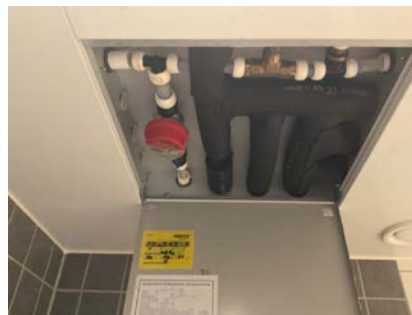
#### Tiltak

Merke samtlige rørkurser tydelig i fordelerskapet.

Kontrollere at eventuell lekkasjevann ledes til sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.

#### Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det bli vanskelig å lokalisere og stenge vann ved lekkasje, inspeksjon og vedlikehold vanskeliggjøres



Rør i rør skap i taket

### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast synlig i servantskap på kjøkken og badetrom.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, Systemair aggregat, montert i tekniske rom.

Det er ingen opplysninger om vedlikehold eller drift fra eier, ny eier må sette seg inn i anleggets drift og vedlikehold.

# Tilstandsrapport



Systemair aggregat

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Borettslaget opplyser om at leiligheten er tilknyttet felles varmesentral basert på jordvarme.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Bolgen er tilknyttet sentralanlegg for varmtvann.

## ! TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme med fordelerskap montert i det tekniske rommet.

Gulvvarmen forsynes av felles varmesentral i bygningen.



Vannbåren gulvvarme

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 63 ampere overspenningsvern og 12 automatsikringer, er montert i det tekniske rommet

Boligen har oppvarming med:

Vannbåren gulvvarme.

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.  
**2016 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget etter byggeår.**

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

**Ja**

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

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ikke ertilsynsrapport de siste 5 år.

**Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.**

**Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.**

**Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.**

## Generell kommentar

Elektrisk anlegg

Ny eier anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger ertilsynsrapport de siste 5 år.

Takstingeniøren har ikke el-faglig kompetanse og foretar ikke teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover en enkel visuell observasjon av tilgjengelige og synlige komponenter. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

Vurderingen omfatter derfor ikke anleggets forskriftsmessighet, kapasitet eller sikkerhetsnivå. Dersom det er av vesentlig betydning for kjøper å få avklart tilstanden på det elektriske anlegget, anbefales det å innhente kontroll og tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagkyndig.

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



## Brannteknisk

### Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet bygningens brannvarslingsanlegg med en røykvarsler i stuen, det er boligsprinkel med dyser i alle rom. Brannslukningsapparatet er plassert på teknisk rom.



Sikringsskap i teknisk rom

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

# 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

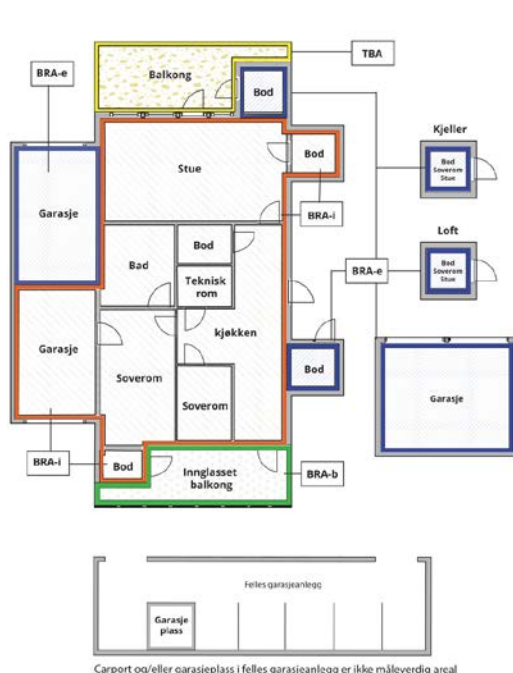
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86	5		91	7
<b>SUM</b>	<b>86</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, teknisk rom, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Utvendig bod	

#### Kommentar

Leiligheten ligger i 2. etg. og har tilkomst via felles inngangsparti fra Sverres gate og Haralds gate til trapp og heis.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

#### Romfordeling:

Vindfang: 3,3 m<sup>2</sup>  
Gang: 9,3 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 12,1 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 7,7 m<sup>2</sup>  
Teknisk rom: 3,1 m<sup>2</sup>  
Toalettrom: 2 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom: 5,9 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 37,5 m<sup>2</sup>

Utvendig bod: 5,1 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Balkong på 6,9 m<sup>2</sup> (TBA)

Leiligheten disponer garasje plass, på befaringstidspunktet er garasjeplassen utleid til annen beboer.

#### Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:  
Vannbåren gulvvarme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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

#### Branncelleindeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot krav i dagens byggtekniske forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller kontroll av skjulte bygningsdeler.

Det er ved befaringen ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra krav til branncelleinndeling etter dagens forskrift. Skjulte forhold eller manglende dokumentasjon kan imidlertid ikke vurderes og eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Arnhild Johansen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	670		0	4116.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Sverres gate 10

#### Hjemmelshaver

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
212/KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG	816884632	212	Larvik Boligbyggelag	Johansen Arnhild

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

14

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje i Kvartal 9 Larvik Borettslag, sentralt plassert i Larvik sentrum nord, med ca 100 meter til dagligvare og 200 meter til offentlig kommunikasjon.

#### Adkomstvei

Bygningen og leiligheten har direkte adkomst fra Haralds gate og Sverres 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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått	14	Nei
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Oppmåling/skisser	27.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Oppmåling/skisser	27.03.2026	Egne notater	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232  
Hammersborggata 8, 0187 Oslo  
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo  
fremtind.no

## Selgers egenerklæring

Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

### Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Arnhild Johansen
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

### Boligen som selges

Adresse	Sverresgt. 10	Postnummer	3256	Sted	LARVIK
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen			
		2016 desember			

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

### Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		

Selgers initialer:

A.J.

Side 1

## Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

A J

# Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

## Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

A. J.

Side 3

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

## Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer:

*AJ*

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Har ikke</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Har ikke</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

AJ

## Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

*AG*

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgeres initialer:

A. J.

# Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere

## Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

AJ

Side 8

# Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

## Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

AJ

Side 9

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

## Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklete vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

## Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

## Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

## Signatur

Selger 1: sted <i>Larvik</i>	Selger 1: dato <i>1913-26</i>	Selger 1: underskrift <i>Annhild Johansen!</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

## Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder faguttrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

## Om boligen

### Boligen som selges

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene.

## Våtrom, tak og fasade

### Spørsmål 1

Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på feil og skader kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte, soppskader eller lignende.

### Spørsmål 3

Med dokumentasjon på våtrom mener vi alle nødvendige dokumenter som bekrefter at våtrom er bygget i henhold til datidens gjeldende forskrifter, standarder og anbefalinger.

### Spørsmål 4

Eksempler kan være taklekkasjer, råte, mugg, sopp, sprekker og deformasjoner, fuktinntrengning, isolasjonsproblemer, dårlig tetting, feilfunksjoner eller lignende.

### Spørsmål 5

Eksempler kan være reparasjon av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, tette sprekker i mur og så videre.

### Spørsmål 6

Eksempler kan være sprekker i glasset, råte, dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduet, kondens, skader på vindusrammer, punktert vindu og så videre.

### Spørsmål 7

Eksempler kan være reparasjon av påbygg, utvidelse av terrasse, oppføring av bod og så videre.

### Spørsmål 8

Setningskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende). Eksempler kan være skjeve gulv eller vegger, større eller mindre sprekker i fliser/mur/gips, eller dører som er vanskelige å lukke.

## Drenering, fukt og lekkasje

### Spørsmål 9

Drenering kan bestå av drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede vann bort fra boligen. Eksempler på feil og skader kan være tilstoppede eller blokkerte takrenner og nedløpsrør, vannansamling på tomten, vann som trenger inn i kjelleren eller grunnmuren eller lignende.

### Spørsmål 10

Eksempler kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, underetasjen eller kjelleren oppleves som fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller det er kondens eller dugg på vinduer.

### Spørsmål 11

Dreneringssystemer er avgjørende for å beskytte bygninger mot vanninntrengning og fuktskader. Drenering kan være drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, som har som funksjon å lede vann bort fra boligen.

### Spørsmål 12

Fuktighet, sopp og råteskader i boligen kan være alvorlige problemer som ikke bare påvirker bygningsstrukturen, men også helsen til de som bor der. Eksempler kan være mugg og soppvekst som typisk oppstår steder med dårlig ventilasjon, råte som er forårsaket av fuktighet rundt gulv, bjelker og dørkarmen. Langvarig eksponering av fuktighet kan føre til buling, bobling eller misfarging av maling eller tapet.

### Spørsmål 13

Skadedyr og insekter kan medføre skader og være en plage på eiendommen eller i boligen. Gnagemerker, lukt, ekskrementer og lyd kan indikere tilstedeværelse av skadedyr eller sjenerende insekter. Eksempler på skadedyr og sjenerende insekter kan være mus, rotter, røyskatt, borebiller, maur, kakerlakker, sølvkre, skjeggkre, veggedyr, møll og så videre.

## Tekniske installasjoner

### Spørsmål 14

Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende. Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

### Spørsmål 15

Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og lignende.

### Spørsmål 17

Eksempler kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, dårlig sug, støy, elektriske problemer, tilstoppede ventiler, lekkasje, lukt av fying, olje eller parafin.

### Spørsmål 18

Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjelanlegg.

### Spørsmål 19

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende. Eksempler på feil eller skader kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fying.

### Spørsmål 20

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende.

### Spørsmål 22

Eksempler kan være sikringer som går ofte, man får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, uisolerte/klippede ledninger eller at det lukter svidd.

### Spørsmål 23

Eksempler kan være å legge opp ny kurs eller stikk, ettermontering av lys eller andre elektroniske installasjoner.

## Eiendommen og omgivelsene

### Spørsmål 24

En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området. Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

### Spørsmål 25

Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestilling av masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og lignende.

### Spørsmål 26

Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og lignende.

### Spørsmål 27

Hvis du endrer bruken av kjelleren eller loftet, for eksempel fra bod til boligrom (soverom, stue, bad, kontor, kjøkken), er dette søknadspiktig. Dette skyldes at bruksendring ofte påvirker krav til brannsikkerhet, rømningsveier, dagslys, takhøyde, ventilasjon og isolasjon. Dersom kjeller eller loft allerede er regulert til boligareal, kan det fortsatt være et søknadspiktig tiltak.

### Spørsmål 28

En ferdigattest er dokumentasjon på at bygget er oppført og ferdigstilt i tråd med de godkjente planene og forskriftene. En midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta i bruk bygget, selv om ikke alle vilkår i planene og forskriftene er oppfylt.

### Spørsmål 29

Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker, kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Norges vassdrags- og energidirektorat.

### Spørsmål 30

Hvis du er usikker på hva som er kommunens krav til utleiedel, kan du lese mer på nettsidene til Huseierne.

### Spørsmål 31

En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom bad og toalett), og som skal brukes til boligformål. For at den skal være selvstendig, stilles det krav til at boenheten har egen inngang, og at den er fysisk avskilt fra øvrige enheter. Du kan lese mer om boenheter på nettsidene til Huseierne.

### Spørsmål 32

Radon er en usynlig og luktfri gass, og for høy verdi av denne gassen kan være helseskadelig.

### Spørsmål 33

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

### Spørsmål 34

Eksempler kan være regelmessig støy (høylutt musikk eller festing, byggearbeid, husdyr, trafikkstøy og lignende), ubehagelig lukt (matlukt, søppel, røyking og lignende), visuelle forstyrrelser (rotete hager, byggprosjekter, reklameplakater eller lysende skilt som er forstyrrende om natten eller lignende), nabolagsforhold (naboer som ofte ser inn vinduer, innbrudd og vandalisme eller lignende), miljøproblemer som luftforurensning fra trafikk eller industri, og så videre.

### Spørsmål 35

Eksempler kan være uenigheter eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller liknende.

### Spørsmål 36

Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og lignende.

## Generelt

### Spørsmål 37

En tilleggsbygning er en frittstående bygning som er bygget på samme eiendom som hovedbygningen. Eksempler på tilleggsbygninger er garasje, carport, bod, uthus, anneks og så videre.

### Spørsmål 38

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

### Spørsmål 39

Det er spesielt viktig at du nevner arbeid utført av ufaglært, som skulle vært gjort av faglærte.

### Spørsmål 40

Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persiener, solskjerming, hyller og lignende. Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

### Spørsmål 41

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

### Spørsmål 42

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.



Adresse <b>Sverres gate 10, 3256 LARVIK</b>	
Dato for energimerking <b>05.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-277728</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300439179</b>
Gårdsnummer <b>3020</b>	Bruksnummer <b>670</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0212</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2016</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>91,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>86,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**106,02 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**106,82 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**9 186 kWh**



## Sverres gate 10, 3256 LARVIK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Sverres gate 10, 3256 LARVIK



### Tiltak

#### Brukertilta

##### Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: 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 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: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 15: 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 16: 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 varmeanlegg

### Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## ORDENSREGLER FOR KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG

Forslag 17.04.2016. Endring foretatt i generalforsamlingen 16.04.2018. Endringer foretatt av styret 20.06.2024

1. Beboerne plikter å rette seg etter borettslagets ordensregler, samt andre forordninger og vedtak som er lovlig besluttet av borettslagets styre eller generalforsamlingen.
2. Klager og eventuelle forslag hva angår drift rettes til styret i borettslaget. Slike henvendelser skal være skriftlig.
3. Det skal utvises særlig hensyn til øvrige beboere hva angår støy, og det må være ro i leilighetene etter kl. 23.00.
4. Garasjene og trapperom skal holdes ryddige. Bilvask og oljeskift er ikke tillatt i garasjelegget. Det er ikke tillatt å hensette bilvrak etc. på plassene. Kjør ikke inn i garasjen med bilen full av snø. Det er kun tillatt å anvende felles strøm i garasjelegget når en personlig er på plass og har kontroll over det elektriske apparatet. Kun tildelt bod kan benyttes som lagringsplass for den enkelte beboer. Garasjeport skal lukkes etter ut- og innkjøring.
5. Grilling på balkonger/terrasser med trekull er ikke tillatt, gass- eller elektrisk grill kan anvendes.
6. Montering av markiser, og TV-/ radio-antennor og samt øvrige utvendige endringer må forelegges styret. Blomsterkasser kan kun henge innvendig på balkong/terrasse.
7. Det vil bli organisert dugnad i borettslaget når styret finner dette hensiktsmessig.
8. Ved ut- og innflytting i leiligheter må det vises stor forsiktighet ved håndtering av større gjenstander/inventar, slik at det ikke gjøres skade på heis, trapper eller trapperom. Det er mulig å benytte nødtrapp mot Høyersgate. Skader som forvoldes av beboerne på borettslagets eiendom bekostes utbedret av skadevolderen.
9. Tørring av tøy på balkonger/terrasser må bare skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse.
10. Sykler, sparker o.l. settes på anvist fellesplass.
11. Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
12. Alle ytterdører skal være låst hele døgnet.
13. Private soner skal holdes ryddige og i orden. Eiendommens fellesareal skal kun benyttes av beboere eller under tilsyn av beboere som innestår for at arealet benyttes i rolig og kontrollert form samt at disse forlates i ryddig og rengjort stand. Brukerne av arealene skal ikke være beruset eller opptre på støyende eller annen sjenende måte. Etter kl. 22.00 skal det ikke være aktivitet på disse områdene uten tillatelse fra styret.
14. Husholdningsavfall skal sorteres, pakkes forsvarlig inn og plasseres i riktig søppelcontainer i søppelbod.
15. Røyking i garasjelegget, heiser, trappe- bod- eller svalgang er ikke tillatt.
16. Alle beboere har plikt til å sette seg inn i branninstruksen og vite hvordan en skal opptre hvis brannalarmen utløses.
17. Forøvrig vises det til gjeldende regler i borettslagets vedtekter og borettslagslova. Ved motstrid går vedtekter og ufravikelig lov foran ordensreglene.

\*\*\*\*\*

**VEDTEKTER**  
**for**  
**KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG**

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.06.2016, sist endret på generalforsamling den 10.05.2023

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Kvartal 9 Larvik borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor og forretningsførsel**

Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har juridiske rett til å eie inntil 20% (11) av andelene.

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

**2-2 Sameie i andel**

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

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

### **3. Borett og bruksoverlating**

#### **3-1 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.

#### **3-2 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.

#### **3-3 Enerett til fellesarealer**

Den enkelte andelseier har enerett til å bruke følgende deler av fellesarealet:

- Boder
- Parkeringsplasser i garasjeanlegg

Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke arealer dette gjelder og hvilke andelseiere som har slik enerett. Samtlige andeler har bruksrett til bod, men ikke alle har bruksrett til parkering.

### **3-4 Parkering**

(1) I borettslaget er det 51 parkeringsplasser. Av disse ligger 50 plasser i 1. etasje og 1 plass i underetasjen.

(2) Parkeringsplassene er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplassen er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget eller nær familie av andelseier. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(3) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(4) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

(4) 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.

### **4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

andelseieren.

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

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

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

## **5. Pålegg om salg og fravikelse**

### **5-1 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.

### **5-2 Pålegg om salg**

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

### **5-3 Fravikelse**

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

Felleskostnadene fordeles i utgangspunktet etter areal (BRA), men enkelte kostnader kan fordeles etter annen fordelingsnøkkel f.eks etter faktisk bruk/nytte. Kostnader kan også fordeles likt pr. enhet, dette gjelder bl.a. kabel TV/Internett, faste avgifter på kommunale avgifter, kostnader på garasjeplasser, forretningsførsel og revisjon, listen er ikke uttømmende og fordelingsnøkler vil fremkomme på budsjettet for borettslaget.

(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.

### **6-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

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

(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.

### **7-2 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.

### **7-3 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.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **8-2 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.

### **8-3 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.

(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).

#### **8-4 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

#### **8-5 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.

#### **8-6 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.

#### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

#### **9-1 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.

#### **9-2 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.

#### **9-3 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.

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

### **10-1 Vedtektsendringer**

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

### **10-2 Forholdet til borettslovene**

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

# **Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Kvartal 9 Larvik Borettslag**

## **Generalforsamling**

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Kvartal 9 Larvik Borettslag:

torsdag 08.05.2025 17:00 på Bøkekroa

## **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 leder for 2 år
  - 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
  - 4.3 Valg av varamedlem for 1 år
  - 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 møterefereent**

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

### **1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten**

## **2. Informasjon fra styret**

## **3. Årsregnskap**

## **4. Valg**

### **4.1 Valg av leder for 2 år**

Henning Førli ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

### **4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Thor Bach og Ragne Sjølyst Tobru ble begge valgt i 2023 og er i år på valg.

### **4.3 Valg av varamedlem for 1 år**

Gunnar Nøstrud er på valg.

### **4.4 Valg av valgkomité**

Per Gjelstad, Tone Lia Ulvær og Olav Erik Withbro er på valg.

## **5. Godtgjørelse til styret**

# Informasjon fra styret for året 2024 Kvartal 9 Larvik Borettslag

## Generelle opplysninger om Kvartal 9 Larvik Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 57 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 816884632.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

## Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Henning Førli  
Styremedlem, Ragne Sjølyst Tobru  
Styremedlem, Thor Bach  
Styremedlem, Lars Henning Ulvær  
Styremedlem, Anne Herland  
Varamedlem, Gunnar Nøstrud

## Valgkomité

Valgkomité har bestått av:

Per Henry Gjelstad, Tone Lia Ulvær, Olav Erik Withbro

## 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.

## Styrets arbeid

I 2024 har styret avholdt 10 møter.

## Saker som styret har arbeidet med

- a) Styret har besluttet å foreta filterskifte kun 1 gang pr.år. Dette gir en årlig innsparing på ca kr 57.000.
- b) Det er utført malerarbeid av fondsvegger i begge trappehusene., samt korridorene til P-garasjen og avfallsrommet. Vindfang mot Sverresgt og Høyersgt er malt, samt bodhusene på atriet. Ved oppstart malerarbeid mot Sverresgt. ble det oppdaget en del råte på yttervegger som ble utbedret. Bodhus ved Høyersgt. er også malt lik bodhusene på atriet.
- c) Ordensreglene er revidert og det ble innarbeidet et punkt angående transport av større inventar til leilighetene ved ut- og innflytting. Dette skal hovedsakelig fraktes via nødutgangen ved Høyersgt.
- d) Med henvisning til generalforsamlingens anmodning om å opparbeide en økonomisk buffer ble felleskostnadene økt med 7% fom juli.

- e) Det er satt opp skilt i garasjen hvor sykkelparkering for gjester skal være.
- f) Reforhandlet strømvartale med Fjordkraft med redusert påslag fra 8,75 til 1,25 øre/kwh.
- g) Det er gitt anledning for beboer å parkere og lade rullestol under trapp i trappeoppgang til en pris på kr 50 pr måned. Styret har avklart at ved bruk av fellesareal skal det inngås leieavtale i hvert enkelt tilfelle.
- h) Det ble avholdt dugnad på våren med godt fremmøte.
- i) Styret har påsett at det er utført forebyggende arbeid. vedr. heiser, dører, rengjøring, vaktmestertjenester, elektrikerarbeid, rørleggerarbeid m.m.

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

- a) Vegg mellom nordvegg og høyhuset skal males, råte utbedres og males.
- b) Generelt vedlikehold og maling av utvendige vegger.
- c) Fremtidig avtale om internett og TV.

## 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 Gjensidige. 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 2 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](http://www.labo.no)

## Min Side

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

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

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

## Budsjett

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

## Årsresultat

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 8.5.2025  
Styret i Kvartal 9 Larvik Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

## 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	200 169	218 259	200 169	428 127
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	292 123	45 529	142 000	334 000
Avdrag langsiktig gjeld	-64 166	-63 619	-63 000	-67 000
Innbetalt IN andelseiere	5 610 000	4 370 000	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-5 610 000	-4 370 000	0	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>227 957</b>	<b>-18 090</b>	<b>79 000</b>	<b>267 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>428 127</b>	<b>200 169</b>	<b>279 169</b>	<b>695 127</b>

## Resultatregnskap 2024 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		3 004 612	2 566 198	2 919 000	3 124 000
Innkrevde lånekostnader		6 179 506	5 174 600	6 772 000	6 016 000
Innkrevde garasjekostnader		61 200	61 200	62 000	62 000
Andre driftsinntekter	1	600 381	640 010	606 000	620 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 845 699</b>	<b>8 442 008</b>	<b>10 359 000</b>	<b>9 822 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	16 074	12 408	13 000	17 000
Styrehonorar		114 000	88 000	90 000	119 000
Revisjonshonorar		7 398	7 044	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		211 969	203 454	212 000	223 000
Kontingent LABO / NBBL		5 700	5 700	6 000	6 000
Vedlikehold	3	583 285	356 442	387 000	651 000
Kabel-tv og bredbånd		273 108	372 908	390 000	269 000
Forsikring		66 101	59 976	64 000	73 000
Kommunale avgifter	4	717 364	556 405	680 000	768 000
Eiendomsskatt		122 415	110 497	232 000	0
Energi og strøm		762 486	869 076	840 000	820 000
Andre driftskostnader	5	477 083	549 709	499 000	500 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 356 982</b>	<b>3 191 619</b>	<b>3 420 000</b>	<b>3 454 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 488 716</b>	<b>5 250 389</b>	<b>6 939 000</b>	<b>6 368 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		4 589	2 455	0	1 000
Rentekostnader		6 201 182	5 207 315	6 797 000	6 035 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-6 196 593</b>	<b>-5 204 860</b>	<b>-6 797 000</b>	<b>-6 034 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>292 123</b>	<b>45 529</b>	<b>142 000</b>	<b>334 000</b>

## Balanse pr 31.12.24 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6	30 000 000	30 000 000
Bygninger	6	198 300 000	198 300 000
Påkostninger	6	601 378	601 378
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>228 901 378</b>	<b>228 901 378</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		92 917	125 857
Forskuddsbetalte kostnader		165 961	185 185
Andre fordringer		8 950	8 718
<b>Sum fordringer</b>		<b>267 828</b>	<b>319 761</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		472 603	214 603
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>472 603</b>	<b>214 603</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>740 431</b>	<b>534 364</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>229 641 810</b>	<b>229 435 742</b>

## Balanse pr 31.12.24 for Kvartal 9 Larvik Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	285 000	285 000
Opptjent egenkapital	7	79 075	79 075
Årets resultat	7	292 123	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>656 198</b>	<b>364 075</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	108 469 307	114 143 473
Gjeld til andelseiere (IN)	8	28 884 000	23 274 000
Borettsinnskudd	9	91 320 000	91 320 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>228 673 307</b>	<b>228 737 473</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 490	0
Leverandørgjeld		185 863	172 942
Påløpte renter		33 276	32 972
Annen kortsiktig gjeld		83 676	128 281
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>312 304</b>	<b>334 195</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>228 985 612</b>	<b>229 071 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 641 810</b>	<b>229 435 742</b>
Pantestillelser	10	228 673 307	228 737 473

Larvik, 31.12.2024

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

## Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	10 526	26 289	5 000	7 000
Strøm næring	78 895	54 369	85 000	85 000
Sykkelparkeing	6 100	5 450	6 000	6 000
Vannmålere varmt tappevann	119 474	137 773	140 000	140 000
Oppvarming leiligheter	358 203	379 880	330 000	350 000
Strøm elbil	27 183	36 249	40 000	32 000
<b>Sum</b>	<b>600 381</b>	<b>640 010</b>	<b>606 000</b>	<b>620 000</b>

## Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	16 074	12 408
<b>Sum</b>	<b>16 074</b>	<b>12 408</b>

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold og sevice heis	64 427	29 713
Vedlikehold innvendig	20 625	7 625
Vedlikehold VVS	0	72 325
Vedlikehold elektro	58 587	93 838
Vedlikehold uteanlegg	0	5 738
Vedlikehold snekkerarbeid	25 594	0
Vedlikehold malerarbeid	274 696	0
Vedlikehold garasjer/parkering	3 499	2 660
Vedlikehold dører	7 428	31 113
Vedlikehold ventilasjon	113 430	113 430
Egenandel forsikringskader	15 000	0
<b>Sum</b>	<b>583 285</b>	<b>356 442</b>

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	151 884	163 505
Drift ladestasjon elbil	6 691	7 876
Innkjøp av inventar og utstyr	4 821	1 075
Driftsmateriell	1 230	1 979
Opprydding / bortkjøring av søppel	1 500	0
Snørydding/sandstrøing	27 083	14 758
Blomster/planter/fellesarealer	57 763	38 533
Juridisk rådgivning	3 282	2 363
Vakthold/alarm	15 785	14 201
Vaktmestertjenester	8 750	32 777
Kontorrekvisita	0	999
Gaver, fradragsberettiget	502	553
Premie sikringsordning	31 077	22 355
Kostnader vedr. styrearbeid	392	0
Kostnader sameiet	156 496	239 508
Generalforsamling	6 332	6 335
Bank- og betalingsgebyr	3 495	2 894
<b>Sum</b>	<b>477 083</b>	<b>549 709</b>

### Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2016
Kostpris tomt - 2016	30 000 000
Kostpris bygning - 2016	198 300 000
Nytt inngangsparti - 2019	96 008
Nytt takoverbygg - 2021	287 382
Infrastruktur elbillading - 2021	217 988
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>228 901 378</b>

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	285 000	285 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	79 075	33 546
+/- Årets resultat	292 123	45 529
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>656 198</b>	<b>364 075</b>

Innskutt andelskapital består av 57 andeler pålydende kr. 5 000,-.

## Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank	Eika Boligkreditt AS
Formål:		Oppføringslån
Lånenummer:	25107725701	25107006993
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2016
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Betingelser:		Avdragsfritt tom august 2036
Beregnet innfridd:	27.12.2029	30.06.2066
Opprinnelig lånebeløp:	700 000	136 980 000
Lånesaldo 01.01:	437 473	113 706 000
Avdrag i perioden:	64 166	5 610 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>373 307</b>	<b>108 096 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	108 096 000
Andelssaldo 01.01:	0	23 274 000
Innbetalt IN i perioden:	0	5 610 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>28 884 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>373 307</b>	<b>136 980 000</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107006993	1	4 620 000	4 620 000
	1	3 234 000	3 234 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	2 970 000	2 970 000
	1	2 850 000	2 850 000
	1	2 840 000	2 840 000
	1	2 800 000	2 800 000
	1	2 670 000	2 670 000
	3	2 634 000	7 902 000
	1	2 610 000	2 610 000
	1	2 430 000	2 430 000
	2	2 394 000	4 788 000
	1	2 370 000	2 370 000
	1	2 340 000	2 340 000
	1	2 334 000	2 334 000
	3	2 274 000	6 822 000
	1	2 250 000	2 250 000
	5	2 214 000	11 070 000
	1	2 144 000	2 144 000
	1	2 124 000	2 124 000
	1	2 100 000	2 100 000
	1	2 034 000	2 034 000
	1	1 818 000	1 818 000
	3	1 794 000	5 382 000
	1	1 734 000	1 734 000
	1	1 710 000	1 710 000
	2	1 674 000	3 348 000

Langsiktig gjeld

	3	1 554 000	4 662 000
	3	1 524 000	4 572 000
	1	1 410 000	1 410 000
	1	1 320 000	1 320 000
	1	1 050 000	1 050 000
	1	1 000 000	1 000 000
	1	914 000	914 000
	1	500 000	500 000
	1	224 000	224 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107725701	1	14 358	14 358
	1	10 690	10 690
	1	10 534	10 534
	2	8 818	17 636
	1	8 193	8 193
	1	8 115	8 115
	4	7 881	31 524
	1	7 569	7 569
	2	7 335	14 670
	1	7 257	7 257
	9	6 633	59 697
	1	6 555	6 555
	12	6 477	77 724
	2	6 399	12 798
	10	5 072	50 720
	4	4 760	19 040
	2	4 448	8 896
	1	4 292	4 292
	1	3 043	3 043
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 25107006993 har første avdrag 30.09.2036 med kr 120 789	1	4 620 000	5 162
	1	3 234 000	3 614
	1	3 150 000	3 520
	1	2 970 000	3 319
	1	2 850 000	3 185
	1	2 840 000	3 173
	1	2 800 000	3 129
	1	2 670 000	2 984
	3	2 634 000	2 943
	1	2 610 000	2 916
	1	2 430 000	2 715
	2	2 394 000	2 675
	1	2 370 000	2 648
	1	2 340 000	2 615
	1	2 334 000	2 608
	3	2 274 000	2 541
	1	2 250 000	2 514
	5	2 214 000	2 474
	1	2 144 000	2 396

Langsiktig gjeld

1	2 124 000	2 373
1	2 100 000	2 347
1	2 034 000	2 273
1	1 818 000	2 031
3	1 794 000	2 005
1	1 734 000	1 938
1	1 710 000	1 911
2	1 674 000	1 871
3	1 554 000	1 736
3	1 524 000	1 703
1	1 410 000	1 576
1	1 320 000	1 475
1	1 050 000	1 173
1	1 000 000	1 117
1	914 000	1 021
1	500 000	559
1	224 000	250

Annen langsiktig gjeld:

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

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

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

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	91 320 000	91 320 000
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>91 320 000</b>	<b>91 320 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 228 673 307,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 228 901 378,-.

## Resultat og balanse med noter for Kvartal 9 Larvik Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Kvartal 9 Larvik Borettslag**

Styreleder	Henning Førli (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Anne Herland (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Thor Bach (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Lars Henning Ulvær (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Ragne Sjølyst Tobru (sign.)	04.04.2025



Til generalforsamlingen i Kvartal 9 Larvik Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartal 9 Larvik Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Larvik  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

2025-04-07 13:09:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S2VMV-G0WTQ-K4WJT-QQ9X7-951UA-FJUV9

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 tillitsjenesteleverandør.

### 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 signatørens 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.

**Valg av styremedlemmer 2025,**

**Kvartal 9, Larvik**

Valgkomiteen har bestått av:

Per Henry Gjelstad

Olav Erik Withbro

Tone L Ulvær

Disse går ut av styret:

Henning Førli, styreleder

Ragne Sølyst Tobru, styremedlem

Thor Bach, styremedlem (har sagt seg villig til 2 nye år)

Innstillinger fra valgkomiteen:

Olav Erik Withbro, styreleder

Thor Bach, styremedlem

Blir antall styremedlemmer som før, er valgkomiteens innstillinger

Gunnar Nøstrud som nytt styremedlem

Hilde Aaland varamedlem

Blir antall styremedlemmer redusert ved valg, er valgkomiteens innstilling

Gunnar Nøstrud, varamedlem (har sagt seg villig til å sitte et nytt år)

Mvh. Valgkomiteen

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kvartal 9 Larvik Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 17:00 - Bøkekroa.

## 1. Konstituering

### 1.1 Tilstede

Antall tilstede: 43  
Antall stemmeberettigede tilstede: 32  
Antall fullmakter: 1  
Totalt antall stemmeberettigede: 33

Fra Labo: Ståle Boye

#### Vedtak:

.

### 1.2 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Ståle Boye

### 1.3 Valg av møtereferent

#### Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Ståle Boye

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

#### Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Jan Meyer

### 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 Ståle Boye.  
Informasjon fra styret tatt til orientering.

### **3. Årsregnskap**

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått av Ståle Boye.

Årsregnskapet godkjent.

### **4. Valg**

#### **4.1 Valg av leder for 2 år**

Henning Førli ble valgt for 2 år i 2023 og er i år på valg.

**Vedtak:**

Til styreleder ble Erik Withbro valgt for 2 år.

#### **4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Thor Bach og Ragne Sjølyst Tobru ble begge valgt i 2023 og er i år på valg.

Borettslagets vedtekter sier at styret skal bestå av styreleder og fra 2 til 4 styremedlemmer. Borettslaget har praktisert å ha fire styremedlemmer i tillegg til styreleder. Styret foreslo at styre skal bestå av 3 styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Jan Meyer foreslo at borettslaget opprettholdt praksisen med fire styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Det ble stemt over Jan Meyer sitt forslag som ble vedtatt med 27 mot 6 stemmer.

**Vedtak:**

Styret skal bestå av fire styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Til styremedlemmer ble valgt:

Thor Bach for 2 år.

Gunnar Nøstrud for 2 år.

I tillegg er Lars Henning Ulvær og Anne Herland styremedlemmer, valgt i 2024 for 2 år.

#### **4.3 Valg av varamedlem for 1 år**

Gunnar Nøstrud er på valg.

**Vedtak:**

Til varamedlem ble valgt Hilde Aaland for 1 år.

#### **4.4 Valg av valgkomité**

Per Gjelstad, Tone Lia Ulvær og Olav Erik Withbro er på valg.

**Vedtak:**

Til valgkomite ble valgt:

Merethe Foldvik Steinnes, Jonas Kaupang og Anne-Helle Bach for 1 år.

### **5. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Styret fikk kr. 119.000,- i honorar.

## Protokoll for Kvartal 9 Larvik Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ståle Idar Langfeldt Boye (sign.)	09.05.2025
Sekretær	Ståle Idar Langfeldt Boye (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Jan Andreas Meyer (sign.)	10.05.2025

# Nabolagsprofil

Sverres gate 10 - Nabolaget Larvik sentrum - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

Larvik sentrumsterminal	3 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.2 km	
Larvik stasjon	8 min
Linje RE11, RX11	
0.7 km	
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

## Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	11 min
515 elever, 40 klasser	
1 km	
Langestrand skole (1-7 kl.)	22 min
98 elever, 6 klasser	
1.8 km	
Fagerli skole (1-7 kl.)	6 min
602 elever, 28 klasser	
2.3 km	
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
363 elever, 23 klasser	
2.3 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	4 min
1620 elever	
2.1 km	
Sandefjord videregående skole	17 min
1880 elever	
16.6 km	

## Ladepunkt for el-bil

Thon Senter Larvik	3 min
Circle K Nansetgata	4 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

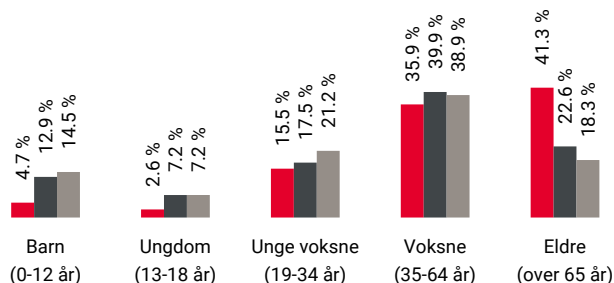
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Larvik sentrum	1 172	784
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år)	3 min
36 barn	
0.3 km	
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år)	7 min
26 barn	
0.6 km	
Villa-Kulla barnehage (1-5 år)	9 min
23 barn	
0.7 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Olavsgate	1 min
Post i butikk	
0.1 km	
Meny Larvik Sentrum	2 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



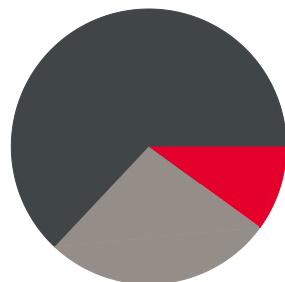
### Gateparkering

Lett 76/100

## Sport

Bøkeløkka Ballbane Ballspill	8 min	0.7 km
Lovisenlund idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	10 min	0.8 km
Spenst Larvik Sentrum	2 min	
Mudo Larvik	6 min	

## Boligmasse

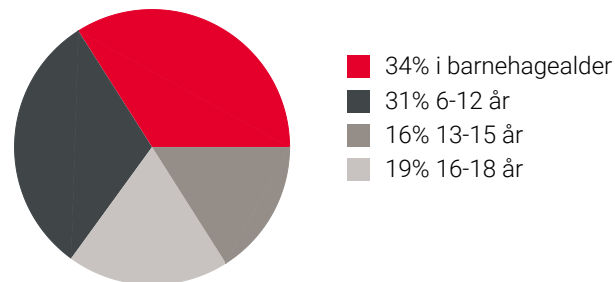


- 10% enebolig
- 63% blokk
- 27% annet

## Varer/Tjenester

AMFI Larvik	3 min
Vitusapotek Svanen - Larvik	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

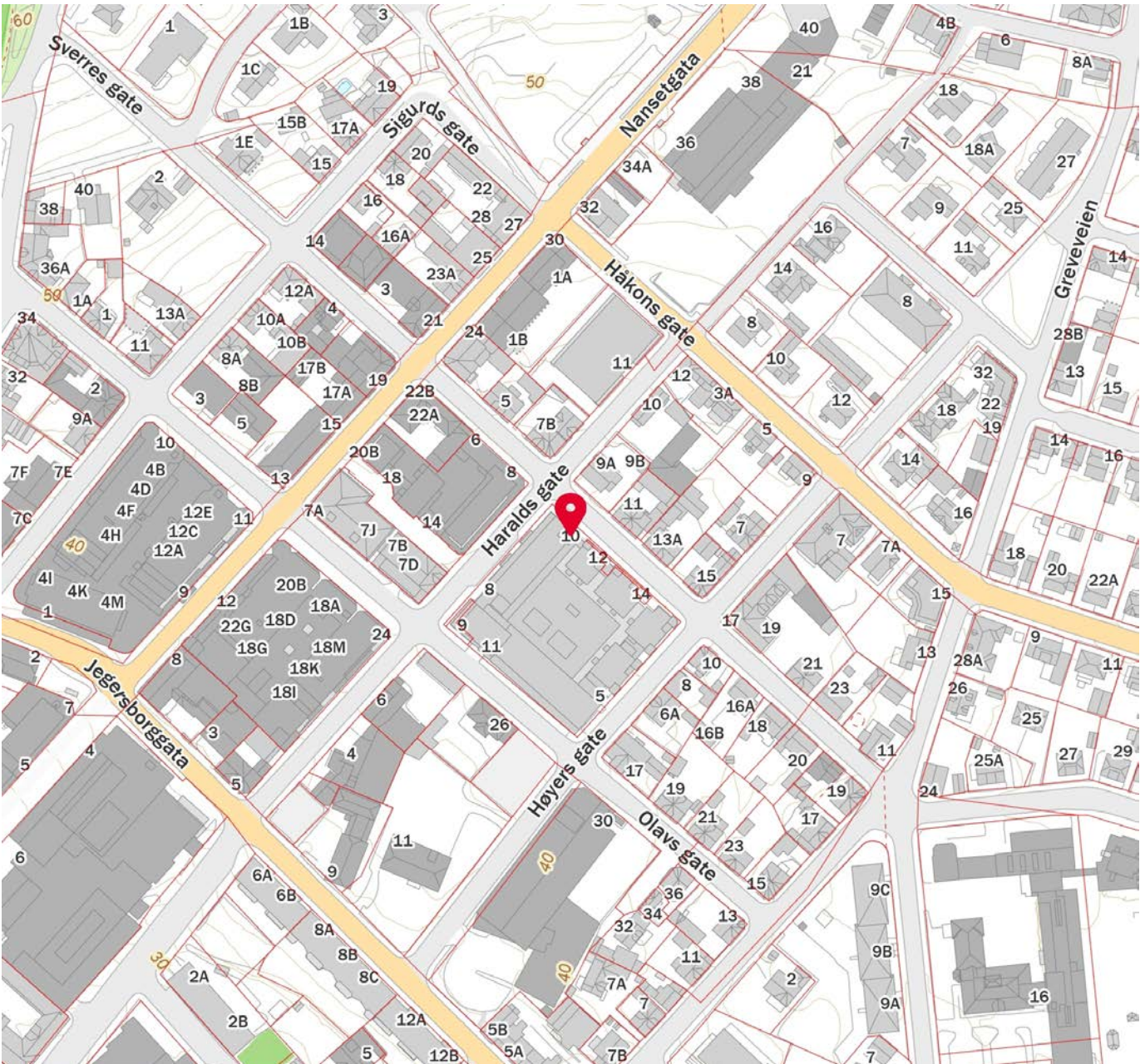
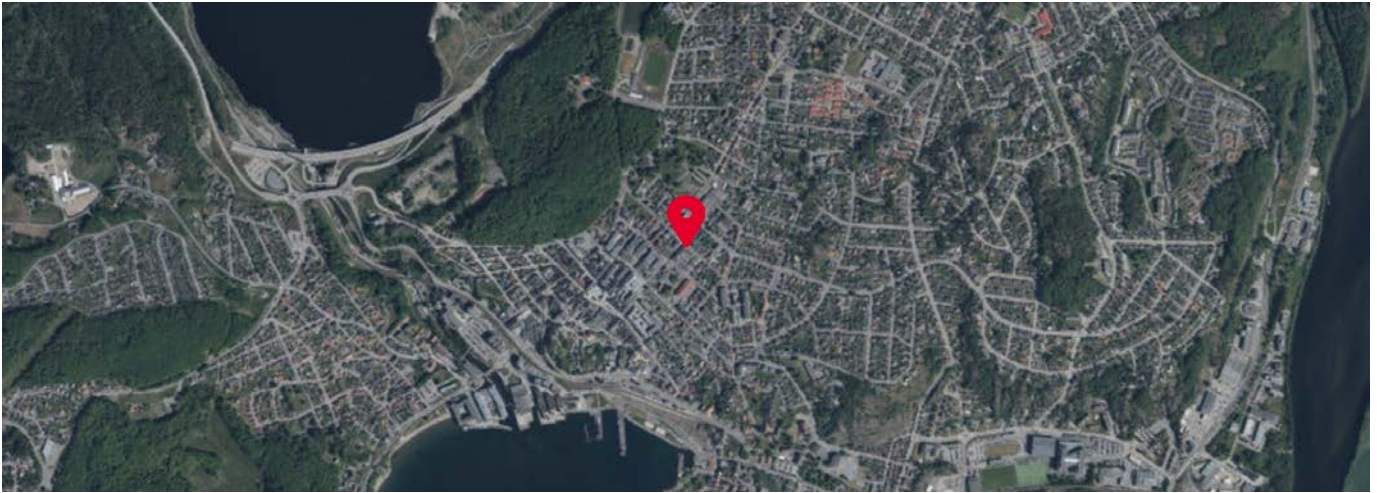



0% 65%

- Larvik sentrum
- Larvik
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



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



## 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 tunerer/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 utearrangemeter 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sverres gate 10  
3256 LARVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gry Lilja**Telefon:** 906 21 975  
**E-post:** gry.lilja@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre