

aktiv.



Kollenlia 29, 3261 LARVIK

**Bisjord Terrasse - Fin 3-roms
selveierleilighet med stor terrasse,
gode solforhold og fritt utsyn.
Garasje.**



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 6 108,-
Omkostn.: Kr 58 750,-
Total ink omk.: Kr 2 354 858,-
Felleskostn.: Kr 3 861,-
Selger: Jan Gabriel Don Håkestad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 61/83 kvm
Tomtstr.: 11667.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1018, bnr. 26
Snr. 57
Oppdragsnr.: 1303250028

Bisjord Terrasse - Fin 3-roms selveierleilighet med stor terrasse, gode solforhold og fritt utsyn.

Fint beliggende leilighet i terrasseblokka på Bisjord. Leiligheten har stor usjenert balkong med gode solforhold og fint utsyn.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje (2. etasjer ned fra inngangsparti ved garasje) og inneh:
Gang, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, bod, kjøkken og stue/spisestue med utgang til stor solrik og usjenert balkong med fint utsyn.
Garasje med bod.

Leiligheten holder en gjennomgående normal god standard og gir et godt helhetsinntrykk. På gulvene er det benyttet laminat og fliser, veggene er tapetserte og malte panelplater. Kjøkkeninnredning fra byggetiden fremstår som velfungerende. Badet fremstår pent med flislagt gulv (varmekabler), flis og malte flater på veggene. Badet er innredet med toalett, servant i innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	17
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	51
Energiattest	56
Nabolagsprofil	87
Forbrukerinformasjon	96
Budskjema	97

Velkommen inn!







Hovedsoverom



Soverom 2



Kontor plass på soverom 2



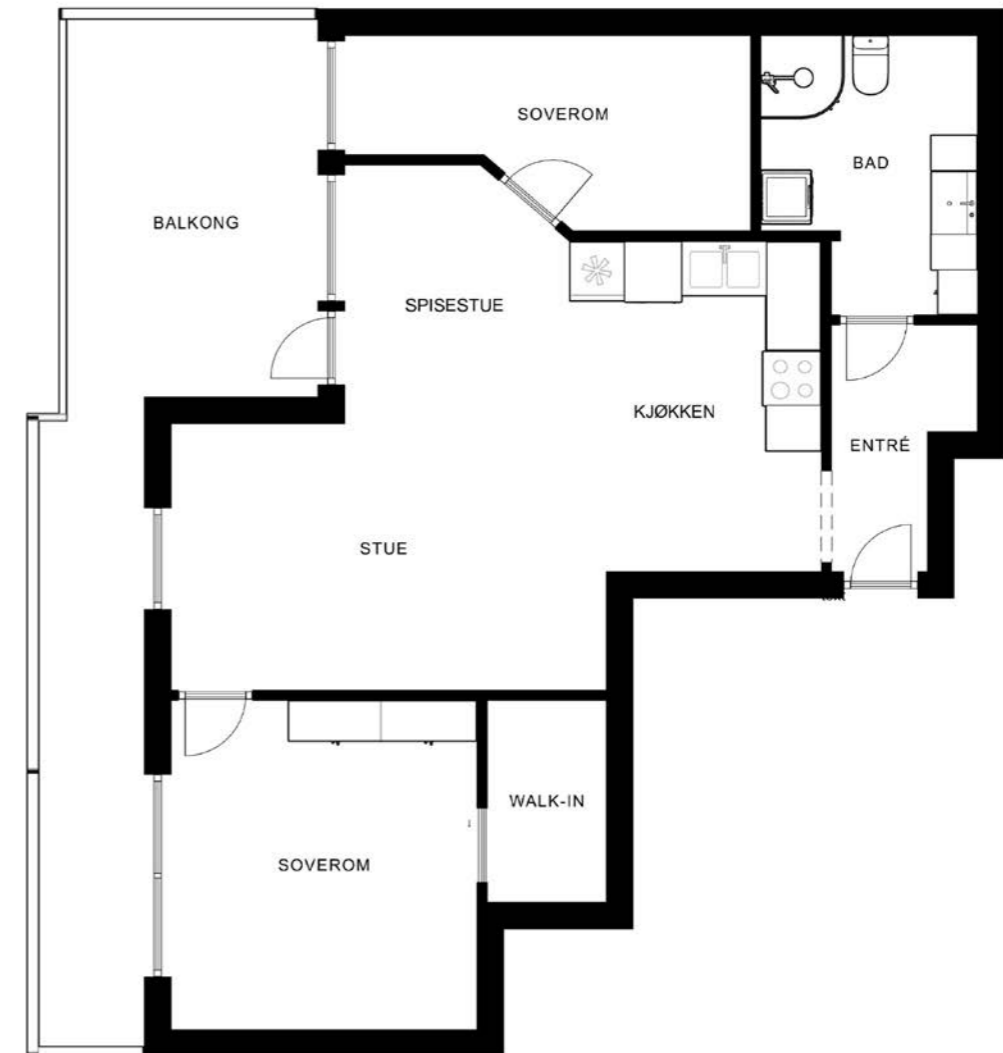
Leiligheten har en stor terrasse med gode sol- og utsiktsforhold



Garasje ved inngangspartiet tilhører leiligheten

Plantegning

1. etasje



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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 61 m² Entrè, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.

4. etasje

BRA-e: 22 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

3. etasje

20 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medregnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

3ETG:

Entre: 3,4

Bad/vaskerom: 6,3

Stue/kjøkken: 26,7

Soverom 1: 11,2

Soverom 2: 7,1

Bod: 2,9 (s-rom)

4 ETG:

Garasje: 21,8 (s-rom og BRA-e)

Bod innenfor garasje er ikke med i arealer pga. lav takhøyde/skråtak

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11667.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal i sameiet. Utearealer er opparbeidet med asfaltert parkering, veier og adkomst til leilighetene. Noe grøntarealer.

Beliggenhet

Fint beliggende i terrasseblokk på Bisjord. Leilighet med stor usjenert balkong med gode solforhold og fint utsyn.

Adkomst

Direkte fra Kollenlia.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsaklig av småhusbebyggelse, terrasseblokker samt næringsbygg.

Bygningssakkyndig

Contaxt AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført i betong og trekonstruksjoner. Det er kledning og teglstein på fasader. Takstein som takteking.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje (2. etasjer ned fra inngangsparti ved garasje) og inneholder: Gang, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, bod, kjøkken og stue/spisestue med utgang til stor solrik og usjenert balkong med fint utsyn.

Garasje med bod.

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående normal god standard og gir et godt helhetsinntrykk. På gulvene er det benyttet laminat og fliser, veggene er tapetserte og malte panelplater. Kjøkkeninnredning fra byggetiden fremstår som velfungerende. Badet fremstår pent med flislagt gulv (varmekabler), flis og malte flater på veggene. Badet er innredet med toalett, servant i innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er i 2025 lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken samt i soverom 2.

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

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig - Overflater

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Våtrom - 2 Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Våtrom - 2 Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - 2 Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken - 2 Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig - Radon

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Tekniske installasjoner - Utvendig markise

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Våtrom - 2 Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Forhold som har fått TG3:
Ingen

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 hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

2024 - Delvis nytt rekkverk på terrasse
2024 - Ny vifte på kjøkken
2024 - Malt vegger og himling på bad/vaskerom
2024 - Montert nytt dusjkabinett, innredning m/vask, skap og speil på bad/vaskerom
2023 - Nye vinduer
2023 - Ny balkongdør
2021-2025 - Pusset opp en del innvendige overflater
2021-2025 - Utført noe el-arbeider
2021 - Montert nytt blandebatteri og reduksjonsventil på kjøkken

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Garasje tilhørende leiligheten.

Forsikringselskap

Eike Forsikring

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

* Elektriske varmekabler

* Panelovn

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 290 000

Kommunale avgifter

Kr 13 263

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år

Formuesverdi primær

Kr 534 073

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 136 292

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

62/5467

Felleskostnader inkluderer

Strøm og vedlikehold i fellesarealer, brøyting, utvendig forsikring, regnskap, revisjon, TV/internett, renter og avdrag på fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3861

Andel Fellesgjeld

Kr 6 108

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

14.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Skagerrak Sparebank

Rentesats per 14.03.25: 7,67%

Gjenstående tid igjen av nedbetalingen: 2,5 år

Saldo per 14.03.25: 466 484

Andel av saldo: 6 108

Andel fellesformue

Kr 9 345

Andel fellesformue dato

14.03.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bisjord Terrasse

Organisasjonsnummer

995167301

Regnskap/budsjett

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet, så lenge dette ikke er til unødig sjenanse for naboer. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sparebank 1 Regnskapshuset Sørøst-Norge AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1018, bruksnummer 26, seksjonsnummer 57 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/1018/26/57:

25.04.1989 - Dokumentnr: 3085 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET
ETTER 90 % AV FØRSTE TINGLYSTE
OVERDRAGELSESPRIS OG SENERE
ETTER 90 % AV SEKSJONENS SALGSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1989 - Dokumentnr: 3085 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/5467
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 60 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.09.1987

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.09.1987.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann- og avløp. Adkomst til sameiets tomt er fra kommunal vei.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201810

Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 5 m

Arealbruk Friområde,Nåværende

Delareal 11 656 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 6 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

d 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 82.01

Navn Hegdal I - Industriområde

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.09.1980

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1128/82.01_Bestemmelser_1865.pdf

Delarealer Delareal 19 m

Formål Kjørevei

Id 106.01

Navn Bisjordkollen

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.10.1985

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 28 m

Formål Kjørevei

Delareal 11 431 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn A

Delareal 119 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn D

Delareal 57 m

Formål Offentlig friområde

Delareal 15 m

Formål Parkbelte i industriområde

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen

Adgang til utleie

Det er ingen kjente hindringer for utleie av leiligheten. Rett til korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri, men er regulert til

bolig og skal derfor benyttes til bolig.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000 (Prisantydning)

6 108 (Andel av fellesgjeld)

2 296 108 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

57 400 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

58 750 (Omkostninger totalt)

69 650 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 450 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 354 858 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 365 758 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 368 558 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 58 750

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

Tilstandsrapport

Leilighet
 Kollenlia 29, 3261 LARVIK
 LARVIK kommune
 gnr. 1018, bnr. 26, snr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 03.03.2025 Rapportdato: 12.03.2025 Oppdragsnr.: 19959-2164 Referansenummer: ZL1601

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



CON TAXT
 KONSULENT & TAKSTINGENIØR



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

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 250,- markedspakke kr. 15 00,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 1 850,- og visninger kr 2 300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 905,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr kr. 6 570,- urådighet kr. 545,- fotograf kr. 4 250,- kommunale opplysninger kr. 5 057,- oppgjørshonorar kr. 4 875,- opplysninger fra forretningsfører kr. 4 608,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

14.03.2025

Norsk takst

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



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

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

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

CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside www.contact.no

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855



Kollenlia 29, 3261 LARVIK
Gnr 1018 - Bnr 26
3909 LARVIK

Contact AS
Dr. Holms vei 13
3257 LARVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 19959-2164

Befaringsdato: 03.03.2025

Side: 3 av 22

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

Leilighet med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

2024 - Delvis nytt rekkverk på terrasse

2024 - Ny vifte på kjøkken

2024 - Malt vegger og himling på bad/vaskerom

2024 - Montert nytt dusjkabinett, innredning m/vask, skap og speil på bad/vaskerom

2023 - Nye vinduer

2023 - Ny balkongdør

2021-2025 - Pusset opp en del innvendige overflater

2021-2025 - Utført noe el-arbeider

2021 - Montert nytt blandebatteri og reduksjonsventil på kjøkken

BYGGEMETODE:

Oppført i betong og trekonstruksjoner. Det er kledning og teglstein på fasader. Takstein som takteking.

OPPVARMING:

* Elektriske varmekabler

* Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG

OPPHOLD:

* Ikke noe avvik/kommentarer ihht. dette.

Leilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det ble observert vinduer fra 2023. Normal slitasje.

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Balkongdør er fra 2023 og ytterdør m/kodelås av ukjent alder. Normal slitasje.

Terrasse på ca. 20 m2 med tilkomst fra stue/kjøkken. Den er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Det er heller som dekke. Høyde på rekkverk er ca. 91 og 100 cm. Normal slitasje. Ukjent ihht. avløp og membran. Delvis nytt rekkverk i 2024 i følge selger.

Det er bygget en garasje m/bod på ca. 22 m2 i tilknytning til boligens øverste etasje. Det er støpt plate og det er plater på vegger/himling. Det er montert stål/aluminium port og elektrisk portåpner. Noe sprekker i betongdekke. Ellers normal slitasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det er pusset opp en del overflater 2021-2025.

Betongelementer som etasjeskille.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperr ihht. byggeår.

Innerdører av typen lettdører av eldre dato. Normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Det er av ukjent alder.

Vegger: Flis og malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Fall mot innredning m/vask og skillevegg til nabo leilighet

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Ukjent sluk og membran da det ikke ble foretatt noe besiktigelse av sluk pga. manglende tilkomst. Sluk ligger under dusjkabinett og det var vanskelig å komme til sluk. Av installasjoner finnes toalett, skap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning/vask. Selger opplyser at det er montert nytt dusjkabinett, innredning m/vask, skap og speil i 2024. Mekanisk avtrekk. Den styres fra kjøkkenvifte. Det er tilluft v/dør. Det er utført hulltaking på soverom og det ble observert at det er montert plastfolie på vegg mot bad. Dette er feil plassering og montering av plastfolie ihht. type konstruksjon. Det ble ikke observert fukt i konstruksjonen eller på overflater v/bruk av fuktmåler på beforingen.

Kjøkken

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er av eldre dato.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater, fliser og plater

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med preg av elde og overflateslitasje. Selger opplyser at det er montert nytt blandebatteri og reduksjonsventil i 2021. Det er montert en Flexit vifte på kjøkken. Den styrer også ventilasjon på bad/vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår. Hovedkran er plassert i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

VV-tank av ukjent type, alder og størrelse. Den står plassert i benkeskap på kjøkken. Dersom vv-tank er eldre enn 20 år og dersom vv-tank er tilkoblet el-stikk, så tilsvarer dette også TG2.

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.

Det er montert utvendig markise på fasade v/terrasse.

Beskrivelse av eiendommen

El-skap:
Plassering: Felles gang 2 etg.
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 63A
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:
Bad/vaskerom

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er av forskjellig alder.
Selger opplyser at det er utført noe el-arbeider mellom 2021-2025

El-kontroll:
Ukjent

Brannslukningsutstyr: Ja
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

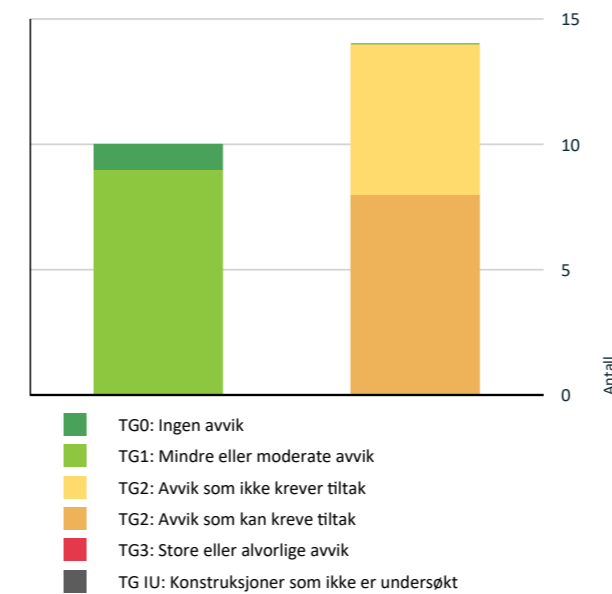
Lovlighet [Gå til side](#)

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

Tegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

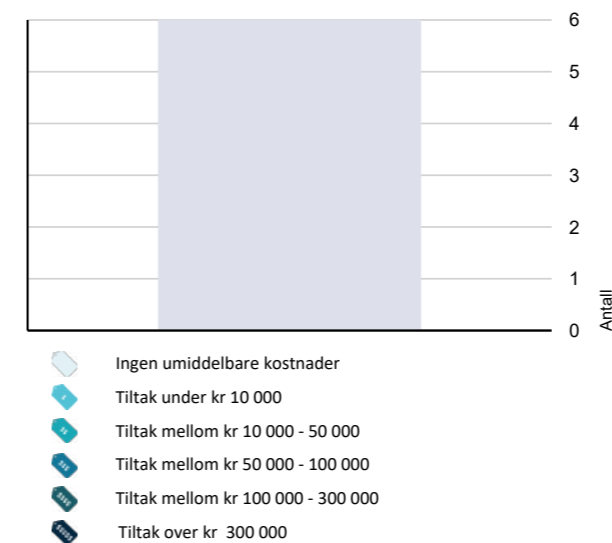
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utvendig markise [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1990

Kommentar
Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger
Larvik kommune

Anvendelse

Leilighet beliggende i 2 etg.

Standard

Leilighet med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leilighet med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det ble observert vinduer fra 2023. Normal slitasje.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Balkongdør er fra 2023 og ytterdør m/kodelås av ukjent alder. Normal slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 20 m² med tilkomst fra stue/kjøkken. Den er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Det er heller som dekke. Høyde på rekkverk er ca. 91 og 100 cm. Normal slitasje. Ukjent ihht. avløp og membran. Delvis nytt rekkverk i 2024 i følge selger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Deler av rekkverk under 100 cm

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 1 Andre utvendige forhold

Det er bygget en garasje m/bod på ca. 22 m² i tilknytning til boligens øverste etasje. Det er støpt plate og det er plater på vegger/himling. Det er montert stål/aluminium port og elektrisk portåpner. Noe sprekker i betongdekke. Ellers normal slitasje.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det er pusset opp en del overflater 2021-2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje og gjenstående arbeider på vegger og himling i ett soverom

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pusse opp/ferdigstille soverommet

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innerdører av typen lettører av eldre dato. Normal slitasje.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Det er av ukjent alder.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis og malte flater
Himling: Malte flater
Downlights: Nei

Selger opplyser at vegger og himling er malt i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe løs tapet på vegg
Merker på vegg over speil
Noen hull i vegger bak dusjkabinett
TG2 settes også ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes oppussing på sikt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Fall mot innredning m/vask og skillevegg til nabo leilighet
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

TG2 settes også ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluk og membran da det ikke ble foretatt noe besiktigelse av sluk pga. manglende tilkomst. Sluk ligger under dusjkabinett og det var vanskelig å komme til sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, skap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning/vask. Normal slitasje. Selger opplyser at det er montert nytt dusjkabinett, innredning m/vask, skap og speil i 2024.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Den styres fra kjøkkenvifte. Det er tilluft v/dør.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking på soverom og det ble observert at det er montert plastfolie på vegg mot bad. Dette er feil plassering og montering av plastfolie ihht. type konstruksjon. Det ble ikke observert fukt i konstruksjonen eller på overflater v/bruk av fuktmåler på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Det ble observert feil ihht. oppbygning av konstruksjonen, det ble observert plastfolie på vegg mot bad

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre når bad/vaskerom renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



synlig plastfolie

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er av eldre dato.

Gulv: Laminat
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater, fliser og plater
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med preg av elde og overflateslitasje. Selger opplyser at det er montert nytt blande batteri og reduksjonsventil i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Pusse opp på sikt



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert en Flexit vifte på kjøkken. Den styrer også ventilasjon på bad/vaskerom.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

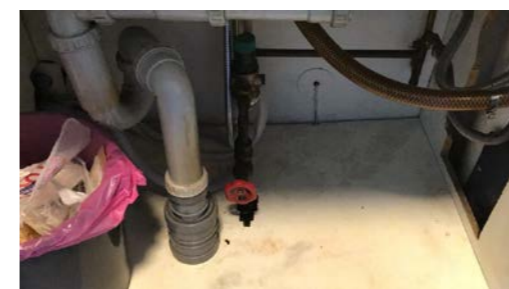
Innvendige vannrør av kobber fra byggeår. Hovedkran er plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



hovedkran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

TG 2 Varmtvannstank

VV-tank av ukjent type, alder og størrelse. Den står plassert i benkeskap på kjøkken. Dersom vv-tank er eldre enn 20 år og dersom vv-tank er tilkoblet el-stikk, så tilsvarer dette også TG2.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.

TG 2 Utvendig markise

Det er montert utvendig markise på fasade v/terrasse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:
Plassering: Felles gang 2 etg.
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 63A
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:
Bad/vaskerom

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er av forskjellig alder.
Selger opplyser at det er utført noe el-arbeider mellom 2021-2025

El-kontroll:
Ukjent

TG2 settes pga: Ukjent om det foreligger samsvarserklæring

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.
1990 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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

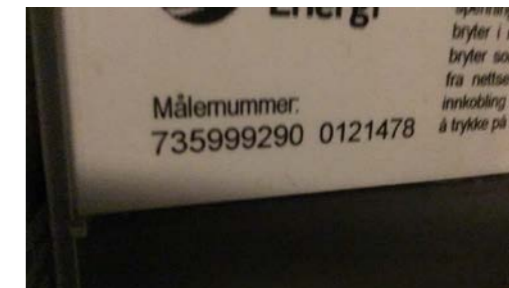
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

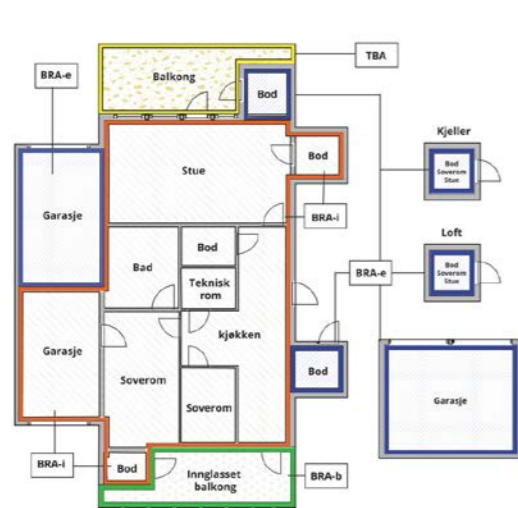
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 utfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	61			61	20
4 Etasje		22		22	
SUM	61	22			20
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod		
4 Etasje		Garasje	

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medregnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m².

2 ETG:
Entré: 3,4
Bad/vaskerom: 6,3
Stue/kjøkken: 26,7
Soverom 1: 11,2
Soverom 2: 7,1
Bod: 2,9 (s-rom)

4 ETG:
Garasje: 21,8 (s-rom og BRA-e)

Bod innenfor garasje er ikke med i arealer pga. lav takhøyde/skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	58	25

Kommentar

Leilighet

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

2 ETG:
Bod: 2,9 (s-rom)

4 ETG:
Garasje: 21,8 (s-rom og BRA-e)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Jan Gabriel Don Håkestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1018	26		57		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kollenlia 29

Hjemmelshaver

Håkestad Jan Gabriel Don

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende i 2 etg. i leilighetskompleks fra 1990. Den ligger i et rolig og barnevennlig område på Bisjord. Det er kort avstand til bl.a. barnehage, skole, dagligvare og offentlig transport. Det er ca. 2-4 km til strender, fine naturområder, indre havn m/kulturhus og Larvik sentrum m/butikker. Det er gode solforhold fra terrasse.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Tjøllingveien til Hegdalveien, deretter til Kollenlia. Det er felles parkeringsområde på eiendommen og leiligheten disponerer egen garasje plass i bygget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til næring og boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker/trær og asfaltert parkeringsområde.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	06.03.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.03.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	06.03.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	06.03.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZL1601>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250028	
Selger 1 navn	
Jan Gabriel Don Håkestad	
Gateadresse	
Kollenlia 29	
Poststed	Postnr
LARVIK	3261
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JGDH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Gabriel Håkestad	1a4ae5f9f3e4bb42257777e4 0bc4c6175e39ddf	06.03.2025 17:59:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303250028

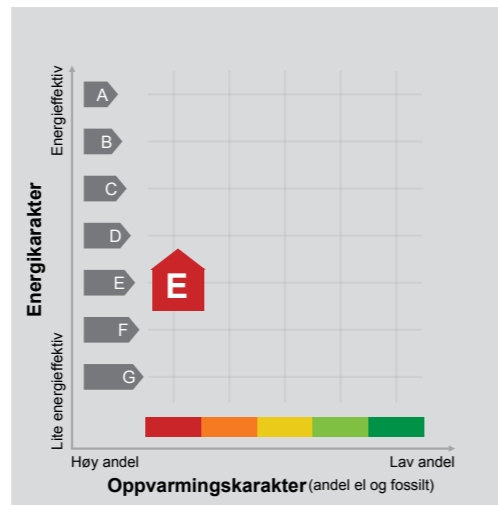
Document reference: 1303250028

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kollenlia 29
Postnummer	3261
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	1018
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	57
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8362890
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-91263
Dato	12.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

- **Tiltak utendørs**

- **Mask med fulle maskiner**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Sameiet Bisjord Terrasse

Beboerinfo

for

Sameiet Bisjord Terrasse

Innholdsfortegnelse

GENERALFORSAMLING	2
STYRE	3
LEDER	3
OPPGANGSANSVARLIG	3
2. ANSVAR	4
LEILIGHET	4
GARASJE	4
Husk derfor å:	4
OPPGANG	4
FASADE	4
EIENDOM	4
FORSIKRING	4
FLYTTING	5
3. ØKONOMISTYRING	5
ÅRSBERETNING	5
BUDSJETT	5
UTØVENDE MYNDIGHET	5
PROKURA	5
REVISOR	5
FELLESUTGIFTER	5
4. ORDENSREGLER FOR SAMEIET BISJORD TERRASSE	6
4.1 Formål og omfang	6
4.2 Aktiviteter og støynivå	6
4.3 Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer	6
4.4 Fellesarealer	8
4.5 Kjøring og parkering	8
4.6 Dyrehold	8
4.7 Brannvern	8
4.8 Brudd på ordensreglene	9
5. VEDLIKEHOLD	9
FASADE	9
TERRASSE	9
OPPGANG	9
MALING/REDSKAPSBOD	9
EIENDOM	10
6. NØKLER	10
BESTILLING	10
UNIVERSALNØKKELE	10
7. RADIO OG TV	11

1. ORGANISERING

GENERALFORSAMLING

Sameiets øverste myndighet er Generalforsamlingen som samles til årsmøte eller sameiermøte hvert år innen utgangen av april ut fra regler nedfelt i vedtektene under paragraf 8.

Kun Sameiermøte(årsmøte) kan endre vedtektene, og endringer med store konsekvenser for den enkelte krever enstemmighet blant sameierne.

STYRE

Styret velges av årsmøtet i henhold til vedtektenes paragraf 7. Styrets ansvar og myndighet er gitt ut fra vedtektenes paragraf 6.

LEDER

Styret velger selv sin leder som står ansvarlig overfor Sameiermøtet.

OPPGANGSANSVARLIG

Hver oppgang velger selv sin oppgangsansvarlige. Dette for at styret skal kunne ivareta sine forpliktelser, samt yte best mulig bistand overfor den enkelte sameier. Oppgangsansvarlig har ansvar for kontakt med styret fra den enkelte oppgang.

Oppgangsansvarlig får utlevert nøkkel til maling/redskapsbod.

2. ANSVAR

LEILIGHET

Den enkelte sameier har ansvar for bygningsmessige endringer som kan gå på tvers av byggeforskriftene, gjeldende lover og regler.

GARASJE

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for sin egen garasje. Dette gjelder ansvaret for skader på andre leiligheter som skyldes dårlig vedlikehold. Særlig nevnes vann som skyldes snøsmelting fra bilen som kan komme mellom gulvet og veggen ned til leiligheten under.

Husk derfor å:

- Børste snøen av bilen
- Fjerne vann på garasjegalvet
- Tette eventuelle fuger mellom gulv og vegg

OPPGANG

Organisering av ansvaret gjøres gjennom oppgangsansvarlig-ordningen. Ut over dette følges prinsippet om at alle endringer skal godkjennes av styret. Imidlertid følger styret det prinsippet at så lenge alle eierne er enige, og endringene ikke går på tvers av gjeldende regelverk, vil man få godkjenning. Hvis man derimot kun har et flertall, vil styret treffe sin beslutning på fritt grunnlag.

FASADE

Enhver endring av fasaden er en styresak. Dette gjelder spesielt endringer som har innflytelse på fasadens estetiske karakter, slik som endring av garasjeport, montering varmpumpe, montering av solskjerming, valg av markise type/farge. Det samme gjelder enhver endring på terrassen som innebærer fast montering av utstyr eller endringer av terrassedekket. Prinsippet er også nedfelt i vedtektene (paragraf 6).

EIENDOM

Styret har ansvaret for Sameiet Bisjord Terrasses eiendom. Vi er ikke alle enige i endringer enkelte ønsker, så for å unngå uoverensstemmelser, skal alle forslag først godkjennes av styret. Vi alle tjent med personlig initiativ og tiltakslyst, så muligheten for å få dekket direkte kostnader, til godkjente tiltak, er derfor til stede.

FORSIKRING

Styret er ansvarlig for at bygningsmassen samt innvendig fellesareal er forsikret. Den enkelte eier må derfor selv sørge for egen innvendig forsikring av leiligheten.

Følgende prinsipp gjelder: skader som skyldes utvendige feil/mangler går på sameieforsikringen, mens skader som skyldes innvendige feil/mangler må dekkes av den enkeltes forsikring.

FLYTTING

Den enkelte har plikt til å melde fra til styret så raskt som mulig ved salg eller flytting. Dette gjelder særlig for at krav om fellesutgifter blir rettet mot den reelle eier.

3. ØKONOMISTYRING

ÅRSBERETNING

Årsberetningen skal beskrive styrets arbeid i året som har gått og omhandler de vesentligste områdene for kostnader. Denne sendes ut årlig i forbindelse med innkalling til Sameiermøte(årsmøte) i april.

BUDSJETT

Budsjettet vedtas av det årlige Sameiermøte(årsmøte) i henhold til paragraf 5 og 8. Dette omhandler planlagte kostnader og finansiering for det kommende året, delt opp i hovedgrupper som inntekter, driftsutgifter, akkumulerte kostnader (ikke årlige kostnader) samt hva det dette betyr for den enkelte eier i form av felleskostnader. Dette danner grunnlag for de økonomiske rammene styret har å forholde seg til.

UTØVENDE MYNDIGHET

Sameiets utøvende myndighet er styret, som, enten selv står for innkjøp eller, godkjenner rammer slik at andre kan gjennomføre dette. Som dokumentasjon for styret gjelder styremøtereferatene.

PROKURA

Prokura Retten holdes av styreleder samt et styremedlem/varamedlem som fortrinnsvis skal være Sameiets nestleder/sekretær.

REVISOR

Revisjonsfirmaet Schumacher & Hammer AS.

FELLESUTGIFTER

Beløpets størrelse fastsettes av Sameiermøte(årsmøte) i henhold til paragraf 5.

Styret følger følgende retningslinjer ved for sen innbetaling:

1. Hvis ikke betalt innen 1 måned etter forfall: PURRING
2. Hvis ikke betalt innen 14 dager etter purring: REKOMMANDERT BREV
3. Hvis ikke betalt innen 14 dager etter rekommandert brev: RETTSLIG INKASSO

4. ORDENSREGLER FOR SAMEIET BISJORD TERRASSE

Vi ønsker alle at Bisjord Terrasse skal være et trivelig sted å bo og at vi skal ha et godt forhold til naboene våre. Det kan oppnås med mye omtanke og hensynsfullhet for egen del, og med godvilje i forhold til andre. Det er likevel nødvendig med enkelte retningslinjer for hvordan vi bør forholde oss, slik at vi ikke, unødige, støter andre.

Disse retningslinjene gjelder alle sameiere og brukere av bolig, besøkende og andre som har gjøremål i Bisjord Terrasse.

Retningslinjene skal ikke tas til inntekt for ikke å oppføre seg i samsvar med god takt og tone, offentlige lover og vedtekter, regler og reglementer.

4.1 Formål og omfang

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

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

4.2 Aktiviteter og støynivå

Sameiere/beboerne i Bisjord Terrasse oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

4.3 Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Sameier/beboere skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet, samt påse at leiligheten har minst 1 vedlikeholdt røykvarsler (2 i leiligheter med 2 etasjer) og godkjent brannslukningsapparat (se pkt. 7 nedenfor)
- å straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel/skrot eller lignende, og sameier/beoer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne hvis påkrevd.
- at ristene (slukene) på terrassene til enhver tid holdes rene for skitt, slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Belegget (Sarnafilen) under hellene må være helt og uten huller/sprekker. Oppståtte skader som skyldes forsømmelse av ovenstående, kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- at vegger og vinduer på terrassen holdes i orden med jevnlig vask, minimum hvert 2. år (husvask skal finnes i malerboden øverst i Hus D)
- at terrasserekkverk beises ved behov (minimum hvert 5. år) og med riktig farge/type beis (styret sørger for at det er beis i malerboden øverst i Hus D)
- [at vann fjernes fra garasjergulv så ikke det blir lekkasjer til underliggende leiligheter](#)

Det overordnede ansvaret for eiendommen har styret, men den enkelte er medansvarlig ved å delta på dugnader som avholdes minst én gang i året. Likevel er det slik at hvis en eller flere går sammen om å oppgradere deler av området, vil disse også stå ansvarlig for det økte vedlikeholdet. Eksempler er beplantning med påfølgende vanning. Større endringer må man selvfølgelig orientere styret om før gjennomføring slik at disse tilfredsstillende gjeldende lover og regler.

Sameier må søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

NB! Enhver endring fra det originale oppsettet vil være sameiers og fremtidige sameieres ansvar. Dette inkluderer evt. merkostnader endringene medfører på vedlikehold/arbeid som initieres av styret og evt. følgeskader som skyldes endringen.

4.4 Fellesarealer

Sameier/beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

[Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppel skal sorteres iht. de til enhver tid gjeldende regler for Larvik kommune. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.](#)

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område. Dette tiltrekker rotter og mus til boligene. Oppgangsdører og boddører til felles bodene (øverst i Hus D) skal alltid være låst.

Man er medansvarlig for vedlikeholdet av sin egen oppgang. Dette gjelder trappevask, skifte av lyspærer og lysrør m.m. Organisering av dette gjøres gjennom oppgangsansvarlig ordningen

Oppgangen er felles areal og bør være hyggelig og innbydende for alle. Oppgangen er også rømningsvei i tilfelle brann og må holdes ryddig og uten overraskende eller tilfeldige hindringer. Personlig utstyr, som sykler, ski, sportsutstyr osv. skal ikke plasseres i oppgang.

4.5 Kjøring og parkering

[Bisjord Terrasse har bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, og disse må benyttes. Alle leiligheter har egen garasje og denne skal tas først i bruk før gjesteparkeringen benyttes. Sameiet har ikke utvendige plasser for permanent bruk av beboere, disse skal være forbeholdt gjester.](#)

4.6 Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet, så lenge dette ikke er til unødig sjenanse for naboer.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

4.7 Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal Sameiet Bisjord Terrasse sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Hver enkelt leilighet skal ha en eller flere røykvarslere. Disse skal være plassert slik at en alarm kan høres fra alle soverom med dør lukket. I leiligheter med 2 etasjer skal det være

minst en røykvarsler i hver etasje. Røykvarsler skal vedlikeholdes av beboer, batteriet skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes jevnlig, særlig om man har vært bortreist en periode. Hver enkelt leilighet skal ha eget brannslukkingsapparat. Dette skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverommet. I leiligheter med 2 etasjer skal det være brannslukningsapparat i hver etasje

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr i oppgangene, må dette umiddelbart meldes til styret (bisjord.terrasse@gmail.com).

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

4.8 Brudd på ordensreglene

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

5. VEDLIKEHOLD

FASADE

Styret er ansvarlig for vedlikehold av fasaden slik at innvendige skader unngås, samtidig som det estetiske blir ivaretatt.

TERRASSE

Den enkelte eier er ansvarlig for sin egen terrasse både for å opprettholde det estetiske samt vedlikehold slik at skader på andres leiligheter ikke oppstår. Eksempler er:

- Terrasserekkverk skal beises minimum hvert 5. år.
- Sluket under hellene må årlig kontrolleres slik at vann kan flyte uhindret. Dette for at oversvømmelse ikke skal føre til vannskader på underliggende leiligheter.
- Belegget (Sarnafil) under hellene må være hel uten huller/sprekker. Er det fare for at skade er oppstått, f.eks. ved at glass er knust, må dette rettes opp snarest for å unngå at ytterligere og mer omfattende skader oppstår.

OPPGANG

Man er medansvarlig for vedlikeholdet av sin egen oppgang. Spesielt gjelder dette trappevask, skifte av lyspærer og lysrør m.m. Organisering av dette gjøres gjennom oppgangsansvarlig ordningen.

MALING/REDSKAPSBOD

Boden inneholder lyspærer/lysrør for utelys/inngang. Brukte lyspærer/lysrør legges tilbake i boden.

Maling/redskapsbod ligger i Hus D med inngang fra oversiden. Det er 2 boddører der, høyre er Maling/redskapsbod, venstre til lagring av større ting som ekstra vinduer, materialer mm. Oppgangsansvarlig disponerer nøkkel til høyre bod, og nøkkel til venstre bod henger på verktøytavlen i høyre bod.

Maling/redskapsbod inneholder lyspærer/lysrør for utelys/inngang (brukte lyspærer/lysrør legges tilbake i boden). Styret sørger for maling og utstyr til vedlikeholdsarbeid (maling/beis, husvask, koster mm). Det er også en del redskaper som gressklipper, kantklipper, hekksaks og grensaks, hakke, spader, raker, koster mm. Etter bruk skal utstyret rengjøres og legges tilbake i den stand det var. Hvis noe går i stykker, skal dette meldes til styret på bisjord.terrasse@gmail.com.

EIENDOM

Det overordnede ansvaret har styret, men den enkelte er medansvarlig ved å delta på dugnader som avholdes minst en gang i året. Dersom en eller flere går sammen om å oppgradere deler av området, må styret orienteres og godkjenne dette.

6. NØKLER

Låsesystemet er levert av Trio Ving A.S hvor leilighets nøklene også passer til tilhørende oppgangsdør. For å oppnå maksimal sikkerhet skal bestilling av ekstra nøkler eller service på egen inngangsdør gjøres av nøkkelsansvarlig i styret. Kostnadene bæres av sameier.

BESTILLING

- Ekstra nøkkel kan kun bestilles av leilighetens eier.
- Send e-post til bisjord.terrasse@gmail.com og før på nr som finnes på eksisterende nøkkel.

Nøkkelsansvarlig vil kontrollere bestillingen, og videresende denne til vår leverandør Låsesmeden A/S i Larvik. Nøklene må så hentes og betales av eier ved oppmøte i butikken til Låsesmeden A/S i Larvik sentrum.

UNIVERSALNØKSEL

Det eksisterer ingen "masterkey", så styret kan ikke bistå om man har låst seg ute. I slike tilfeller må den enkelte tilkalle hjelp (f.eks. låsesmed eller politi).

7. RADIO OG TV

Alle leilighetene er utstyrt med fibertilknytning for Internett og TV. Leverandør er Telenor, og avtalen faktureres sameiet i sin helhet. Avgiften kreves så inn sammen med fellesutgiftene.

Sameiere står selv direkte ansvarlig overfor leverandør, og må derfor selv sørge for å opprettholde sine egne forpliktelser. Evt. problemer med løsningen meldes av den enkelte til Telenor Support. Avtalen er forpliktende for alle sameiere. Det er ikke mulig for den enkelte sameier å tre ut av denne.

VEDTEKTER

For sameiet «Bisjord Terrasse»

Gnr. 1018, bnr. 26 i Larvik

01. Bisjord Terrasse, gnr. 1018, bnr. 26 i Larvik består av 60 eierseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på grunnlag av den enkelte seksjons areal. Sameierne har ikke forkjøps- eller oppløsningsrett.
02. Sameiets formål er å forvalte sameiernes felles interesser i eiendommen i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
03. Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til eksisterende eller fremtidige oppdelingsbegjæringer er å oppfatte som seksjoner med enerett til bruke, er fellesarealer.

Seksjonseieren forplikter seg til å delta i opparbeidelse av fellesarealer – i den utstrekning dette ikke er gjort av selgeren – samt påta seg ansvar for fremtidig vedlikehold.
04. Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende garasjeplass og bod. Sameierne er dog forpliktet til å følge de husordensregler som styret til enhver tid måtte fastsette. Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må Styret få melding for registrering. Garasje kan kun overdras sammen med leilighet.
05. Sameierne er solidarisk ansvarlig for dekning av fellesutgifter. Innad er sameierne proratorisk ansvarlige for sameiets forpliktelser overensstemmende med sameiebrøkene samt eventuell like fordeling, slik det fremgår av nedenfor stående oppstilling.

På grunnlag av årsbudsjettet, vedtatt av sameiermøtet, betaler sameierne månedlig a konto forskuddsbeløp til sameiets konto. Unnlattelse av betaling av fellesutgifter er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting, eventuelt salg av seksjonen.

Følgende fellesutgifter skal fordeles på sameierne i henhold til sameierbrøken:

Forsikringspremie for bygningen

Eiendomsskatt

Følgende fellesutgifter skal fordeles på sameierne med lik andel pr. seksjon:

Avsetning til utvendig vedlikehold

Innkjøp av redskaper/utstyr

Vaktmestertjenester/serviceavtaler

Vedlikeholdsutgifter vedr. kommunikasjonsarealer, parkplasser og lekeplasser.

Styrehonorarer/forretningsførerhonorar

Øvrige fellesutgifter inkl. snømåking.

06. Sameiets styre har plikt til å sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring samt tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgifter hos seksjonseierne.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Utvendige arrangementer på bygningen, så som markiser o.l. må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted.

Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive sameiernes ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

07. Sameiet skal ledes av et styre på 5 medlemmer, som velges på sameiermøte blant sameierne for 2 år ad gangen. Første gang velges to styremedlemmer for 3 år. Styret velger selv sin formann. Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet, og har fullmakt til å opptre på samtlige sameieres vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og et styremedlem. Styret kan ansette forretningsfører til hjelp i sitt arbeide, fastsette arbeidsomfang, godtgjørelse og betingelser for øvrig for forretningsføreren.

08. Det skal avholdes sameiermøte(årsmøte) hvert år så snart regnskap og revisorberetning er klart, men senest 1. mai etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir de saker som ønskes behandlet. Innkallelsen skjer som for vanlig årsmøte. På årsmøtet har sameierne en stemme for hver seksjon.

Vedtak treffes ved simpelt flertall, med de unntak som er inntatt i eierseksjonslovens paragraf 21, 2. og 3. ledd. En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt.

På årsmøtet behandles følgende saker:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år.
4. Valg av styremedlem/varamedlem
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor
6. Eventuelt

Saker som behandles under posten eventuelt, skal gjøres kjent i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet under denne post, må være meddelt styret senest 4 uker før årsmøtet.

Styret kan etter fullmakt fra årsmøtet, ansette vaktmester.

09. Til sikkerhet for de forpliktelser overfor sameiet som følger av vedtektene og mulige andre forhold, er det ved seksjonering tinglyst panterett i hver eierseksjon for kr. 20.000,-. Årsmøtet kan eventuelt fatte vedtak om å forhøye pantesikkerheten i fall dette synes påkrevet.

Denne panterett har prioritet etter 90% av seksjonens salgssum. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet rett til, etter 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å sende fordringen til rettslig innkasso. Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatte mislighold, herunder også forhold av ikke økonomisk art, kan styret med 3 måneders varsel i rekommandert brev, kreve seksjonen fraflyttet og solgt. Sistnevnte rett for sameiet er tinglyst i delingsbegjæringen.

10. Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet skal avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant og Sorenskriveren i Larvik byrett oppnevner formann.

Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32.

Avgjørelser skal begrunnes.

Som kjøper av eierseksjon nr. _____ tiltrer jeg nevnte sameievedtekter for Bisjord Terrasse og aksepterer alle rettigheter og forpliktelser som fremgår av sameievedtektene.

Årsoppgjør for

SAMEIET BISJORD TERRASSE

995167301

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Sluttposter	6
Saldobalanse	7
Lønns- og pensjonskostnader	10
Resultatregnskap	11
Balanse	13
Øvrige vedlegg - Balanseavstemming	15
Legg til navn	15
Forskuddsbetalte kostnader	19
Legg til navn	20
Legg til navn	37
Bank	38
1920	39
1925	42
1930	48
1950	51
Skattetrekskto i Larvikbanken	54
Legg til navn	55
Legg til navn	58
Forskuddstrekk dokumentasjon	59
Arbeidsgiveravgift dokumentasjon	60
Legg til navn	61

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 585 510	2 323 285
Sum driftsinntekter		2 585 510	2 323 285
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-77 018	-51 345
Annen driftskostnad		-3 948 452	-1 187 623
Sum driftskostnader		-4 025 470	-1 238 968
Driftsresultat		-1 439 960	1 084 317
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		104	24
Sum finansinntekter		104	24
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-64 955	-6 510
Sum finanskostnader		-64 955	-6 510
Netto finans		-64 851	-6 486
Resultat før skattekostnad		-1 504 810	1 077 831
Årsresultat		-1 504 810	1 077 831
Overføringer			
Annen egenkapital		-805 249	1 077 831
Udekket tap		-699 562	0
Sum overføringer		-1 504 810	1 077 831

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		91 920	0
Andre kortsiktige fordringer		39 299	49 378
Sum fordringer		131 219	49 378
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 187 872	876 558
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 187 872	876 558
Sum omløpsmidler		2 319 091	925 937
SUM EIENDELER		2 319 091	925 937

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	805 249
Udekket tap		-699 562	0
Sum opptjent egenkapital		-699 562	805 249
Sum egenkapital		-699 562	805 249
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	2 363 517	0
Sum annen langsiktig gjeld		2 363 517	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		640 183	112 758
Annen kortsiktig gjeld		14 953	7 930
Sum kortsiktig gjeld		655 136	120 688
Sum gjeld		3 018 653	120 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 319 091	925 937

Heidi Kristiansen
styrets leder

Kristian Ohmer Smith
nestleder

Espen Marthinsen
styremedlem

Erik Hillestad Bjørnsen
styremedlem

Ragnar Johansen
styremedlem

Rune Martin Jacobsen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	67 500	45 000
Arbeidsgiveravgift	9 518	6 345
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	77 018	51 345

Note 2 - Gjeld og garantiforpliktelser

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Sameiet Bisjord...

Name Date
Bjørnsen, Erik Hillestad 2024-04-02

Identification

 Bjørnsen, Erik Hillestad

Name Date
Marthinsen, Espen 2024-04-02

Identification

 Marthinsen, Espen

Name Date
Johansen, Ragnar 2024-04-09

Identification

 Johansen, Ragnar

Name Date
Smith, Kristian Ohmer 2024-04-02

Identification

 Smith, Kristian Ohmer

Name Date
Jacobsen, Rune Martin 2024-04-04

Identification

 Jacobsen, Rune Martin

Name Date
Kristiansen, Heidi 2024-04-02

Identification

 Kristiansen, Heidi



Sameiet Bisjord Terrasse

Protokoll fra sameiermøte Bisjord Terrasse, 11. april 2024

01 Registrering av fremmøtte og eventuelle fullmakter.

Det ble registrert 24 stemmeberettiget og 3 fullmakter

02 Godkjenning av innkalling.

Innkallingen ble godkjent.

03 Valg av møteleder.

Else-Marie Smith.

04 Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Reidun Langemyr

05 Godkjenning av sakliste.

Sakslisten ble godkjent.

06 Styrets årsberetning for 2023.

Styreleder gikk gjennom årsberetningen og vedlikeholdsplan for 2024

07 Årsregnskap for 2023 m/revisors beretning

Styreleder gikk detaljert gjennom årsregnskapet og forklarte alle større avvik fra fjorår og iff. budsjett.

Revisors konklusjon ble lest opp og bifalt.

Årsregnskap for 2023 godkjennes

08 Budsjett for 2024.

Styreleder redegjorde for budsjettet for sameiet for 2024. Budsjettet, med bl.a. økning av fellesutgifter med 4,7% (konsumprisindeksen) fra mail 2024 ble vedtatt av sameiermøtet. Styret vil, i 2024, nedbetale lånet med 1,2M som innebærer en halvering av sameiets gjeld.

09 Godtgjørelse av styret

Styrets forslag til uendrede godtgjørelser ble vedtatt:

Styreleder honoreres med kr 30.000, - pr. år

Sekretær honoreres med kr. 15.000, - pr. år

Styremedlemmer honoreres med kr 7.500, - pr. år



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



10 Valg

På vegne av valgkomiteen presenterte Åse Berit Lunde forslag til nytt styre i Sameiet Bisjord Terrasse.

Nytt styre ble valgt med akklamasjon og består nå av følgende personer:

Styreleder:	Heidi Kristiansen	Hus F (Ikke på valg, 1 år)
Styremedlem:	Kristian O. Smith	Hus C (Gjenvalg 2 år)
Styremedlem:	Rune Martin Jacobsen	Hus F (Gjenvalg 2 år)
Styremedlem:	Ragnar Johansen	Hus B (Gjenvalg 2 år)
Styremedlem:	Erik Bjørnsen	Hus D (Ikke på valg, 1 år)
Styremedlem:	Espen Marthinsen	Hus E (Gjenvalg 2 år)

Valgkomite:

Åse Berit Lunde	Hus F (Ikke på valg, 1 år)
Trine Skeie	Hus (Ikke på valg, 1 år)
Jan Gabriel Håkestad	Hus (Ikke på valg, 1 år)

11 Styrets saker

Preventivt vedlikehold (info):

Med henvisning til Eierseksjonsloven §32, Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten, ble det påpekt viktigheten av preventivt vedlikehold av utvendig areal. Dette gjelder da særlig terrasse og fasade hvor den enkelte må passe på at det ikke samler seg løv eller annet noe sted, og ikke minst sørge for at sluk er åpent. Videre må den enkelte sørge for at fasaden vaskes minimum hvert 2. år slik at ikke svartesopp får fotfeste i kledningen. Det finnes ingen unnskyldning for ikke å gjøre dette. Den som ikke selv har mulighet, må se til at noen andre kan hjelpe til med det.

Det ble også gjentatt viktigheten av å minimere vann på gulv i garasje slik at det ikke oppstår lekkasjer til leiligheter under. Skader som følge av slike lekkasjer vil ansvarlig sameier måtte utbedre/bekoste.

Oppdatering husordensregler:

Etter en diskusjon vedr. tolkning av avsnitt vedr. gjesteparkering, ble styrets forslag til oppdaterte husordensregler vedtatt. Nye regler vil bli distribuert til alle sameiere. Dagens vedtekter vil også bli sendt ut for å sikre at alle har disse. Styret vil nå overta ansvar for å dele ut beboerinfo med vedtekter og husordensregler til nye sameiere/beboere.

12. EIERNES SAKER

Villmannskjøring på Hegdalveien – tiltak v/Wenche Roland

Wenche beskrev situasjonen slik alle nok opplever dette. Det ble en diskusjon om hva som kan gjøres. Det er flere som har kontaktet politiet om problemet, og det er også sendt henvendelser til Larvik Kommune. Politiet har vært der mange ganger, men har ikke ressurser til å stå der hele helgen. Akkurat når politiet er på plassen er det selvsagt ingen som «børnen». Politiet oppfordrer **alle** til å ringe 02800 og melde fra når det foregår trafikkfarlig og støyende virksomhet på veien. Dokumentasjon er veldig bra, om man får tatt bilder eller video av aktivitetene.

Styret mener at effekten av at styret henvender seg, er svært liten. Det vil ha langt større effekt om alle ringte inn problemene. Dette må så politiet følge opp. Det kom forslag om at styret likevel skal koordinere en felles henvendelse til politi og veimyndigheter etter innsamling av underskrifter. Den praktiske måten dette vil bli gjort på er at det blir sendt ut en e-post til samtlige beboere med oppfordring om å sende en klage på dette til sameiets e-post. Deretter vil styret sende dette til myndighetene.

Bedre sikt ved montering av speil i bakke Kollenlia – v/Finn Gunnar Bruun

Finn Gunnar redegjorde for problemet med at det er dårlig sikt i svingen opp til Kollenlia. Dette gjelder særlig om vinteren når det er mye snø, og når det er parkert biler på gjesteparkeringen oppe ved Hus D. Styret vil sjekke mulighetene for å få montert speil i svingen.

Fukt i vegg ved stakeluke i oppganger – v/Arvid Langemyr

Arvid beskrev problemstillingen med at det er fukt vegg nede ved inngangspartiet i oppgangen. Det går et taknedløp i veggen og det er enten kondens eller lekkasje i stakeluke som er problemet. Dette problemet gjelder i større eller mindre grad alle oppganger. Styret har hatt dette på agendaen en stund, men har slitt med å få fagfolk til å se på problemet. Problemet er først og fremst estetisk, og det er satt opp på vedlikeholdsplanen for 2024. Det vil bli test av en foreslått løsning, og hvis dette hjelper blir det gjennomført tilsvarende i oppganger som har problemet.

Dato:

Else-Marie Smith (møteleder)

Reidun Langemyr

VEDLEGG til protokollen:

- Godkjent regnskap 2023 og vedtatt budsjett for 2024 (Styrets beretning samt info om nye husordensregler ble sendt ut i forkant av sameiermøtet)



Driftsregnskap 2022 og 2023 og forslag budsjett 2024

	Resultat 2022	Resultat 2023	Budsjett 2024
EGENKAPITAL pr. 31.12.2023	2 187 872,00 kr		
Økning av fellesutgifter 4,7 % fra mai 2024			
Inntekt felleskostnader	2 293 250,00	2 357 780,00	2 431 657 kr
Inntekt eierskiftegebyr	30 000,00	27 600,00	15 000 kr
Purregebyr	35,00	80,00	
Annen leieinntekt		50,00	
Inntekter forsikringsoppgjør		200 000,00	
Fiber			373 680 kr
Sum driftsinntekter	2 323 285,00	2 585 510,00	2 820 337 kr
Lønnskostnad 1			
Godtgjørelse til styre- og bedr	45 000,00	67 500,00	75 000 kr
Arbeidsgiveravgift	6 345,00	9 517,50	10 575 kr
Sum Lønnskostnad	51 345,00	77 017,50	85 575 kr
Annen driftskostnad 2			
Leie lokale	0,00	1 000,00	1 500 kr
Renovasjon, vann, avløp o.l.	10 830,00		15 000 kr
Lys, varme	122 703,69	86 177,30	140 000 kr
Skadedyrkontroll	30 854,01	35 871,20	35 000 kr
Snørydding, strøing, plenklipping	26 625,00	32 194,00	35 000 kr
Annen leiekostnad	1 000,00		1 000 kr
Redskap og hjelpemidler	3 144,70		3 500 kr
Inventar og utstyr	8 041,10	3 500,00	8 000 kr
Rep. og vedl.hold bygninger	596 659,84	3 393 210,25	1 392 500 kr
Rep. og vedl.hold utearealer	0,00		10 000 kr
Rep. og vedl.hold utstyr	13 931,25	20 000,00	30 000 kr
Honorar revisjon	16 506,00	17 759,00	20 000 kr
Honorar regnskap	67 680,09	101 352,06	80 000 kr
Honorar økonomisk/adm. rådgivning	79 187,53	45 000,00	80 000 kr
Honorar for juridisk bistand	38 026,00	19 094,65	25 000 kr
Kontorrekvisita	3 398,66	2 528,97	4 500 kr
Datakostnader, lisenser, support	17 477,97	20 248,97	25 000 kr
Møte, kurs, oppdatering o.l.	240,00		5 500 kr
TV og internett 519*60*12			373 680 kr
Porto	3 918,75	1 950,00	4 000 kr
Forsikringspremie	138 678,00	158 324,00	160 000 kr
Årsmøte	971,70	1 393,80	1 500 kr
Bank- og kortgebyr	3 863,75	6 998,25	4 000 kr
Gebyrer etc. leverandører	105,00		200 kr
Inkassosalær	3 780,00		0 kr
Annen kostnad	0,00	1 850,00	0 kr
	6 486,00		
Sum annen driftskostnad	1 194 109,04	3 948 452,45	2 454 880 kr
Sum driftskostnader	1 245 454,04	4 025 469,95	2 540 455 kr
DRIFTSRESULTAT	1 077 830,96	-1 439 959,95	279 882 kr
Netto finansposter/ Renteutgifter		64 851,00	180 000 kr
Resultat med renteutgifter		- 1 504 811,00	99 882 kr
Resultat/ Sum overføring 2025			99 882 kr

12.april 2024

Nabolagsprofil

Kollenlia 29 - Nabolaget Grønneberg/Valby/Guriskogen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bisjord Linje 01, 04	3 min	0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min	3.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min	

Skoler

Valby skole (1-7 kl.) 142 elever, 11 klasser	14 min	1.1 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 16 klasser	23 min	1.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	4 min	2.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min	14.8 km

«Hyggelige mennesker her»

Sitat fra en lokalkjent

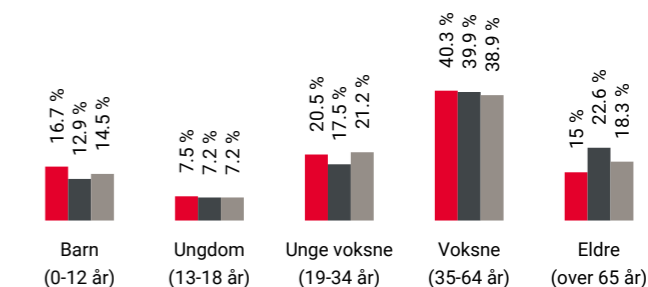


Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønneberg/Valby/Guriskog...	1 583	631
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	3 min	0.3 km
Valby barnehage (0-5 år) 32 barn	15 min	1.1 km
Guriskogen barnehage (0-5 år) 73 barn	18 min	1.3 km


Dagligvare

Rema 1000 Skreppestad PostNord	14 min	1.1 km
Meny Gloppe Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	22 min	1.6 km


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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 96/100

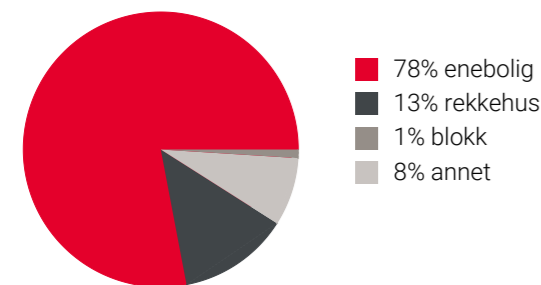
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

Sport

-  Bisjord Stadion - balløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Skreppestad squashanlegg 13 min 
Squash 1 km
-  Family Sports Club Torstrand 4 min 
-  SKY Fitness Tjølling 6 min 

Boligmasse



«Hyggelige naboer og veldig barnevennlig strøk med kort veg til skole og barnehage.»

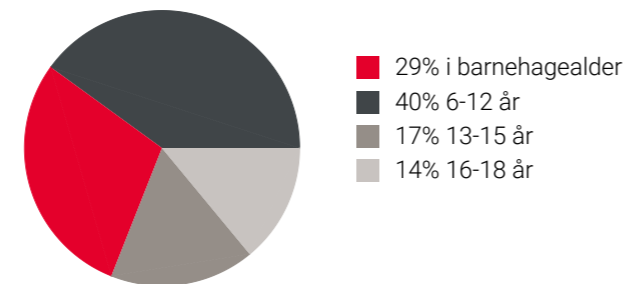
Sitat fra en lokalkjent



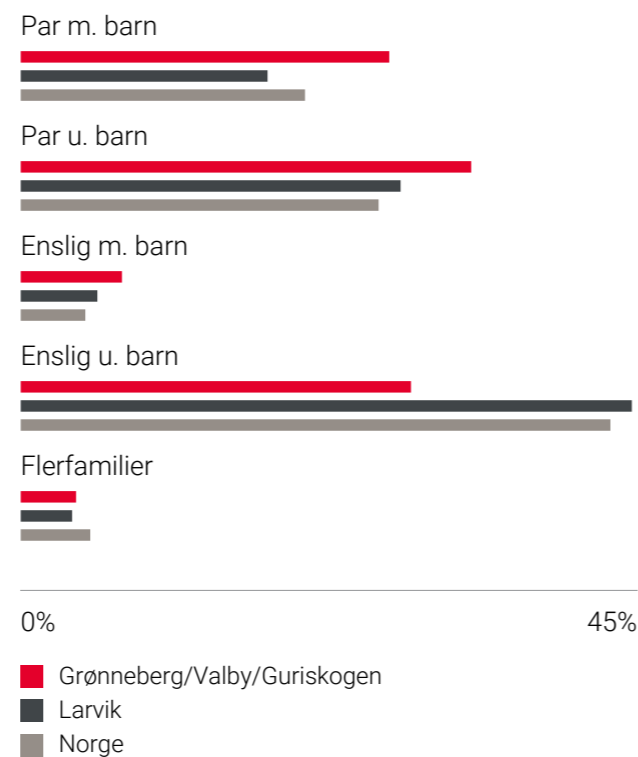
Varer/Tjenester

-  AMFI Larvik 8 min 
-  Vitusapotek Øya 24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

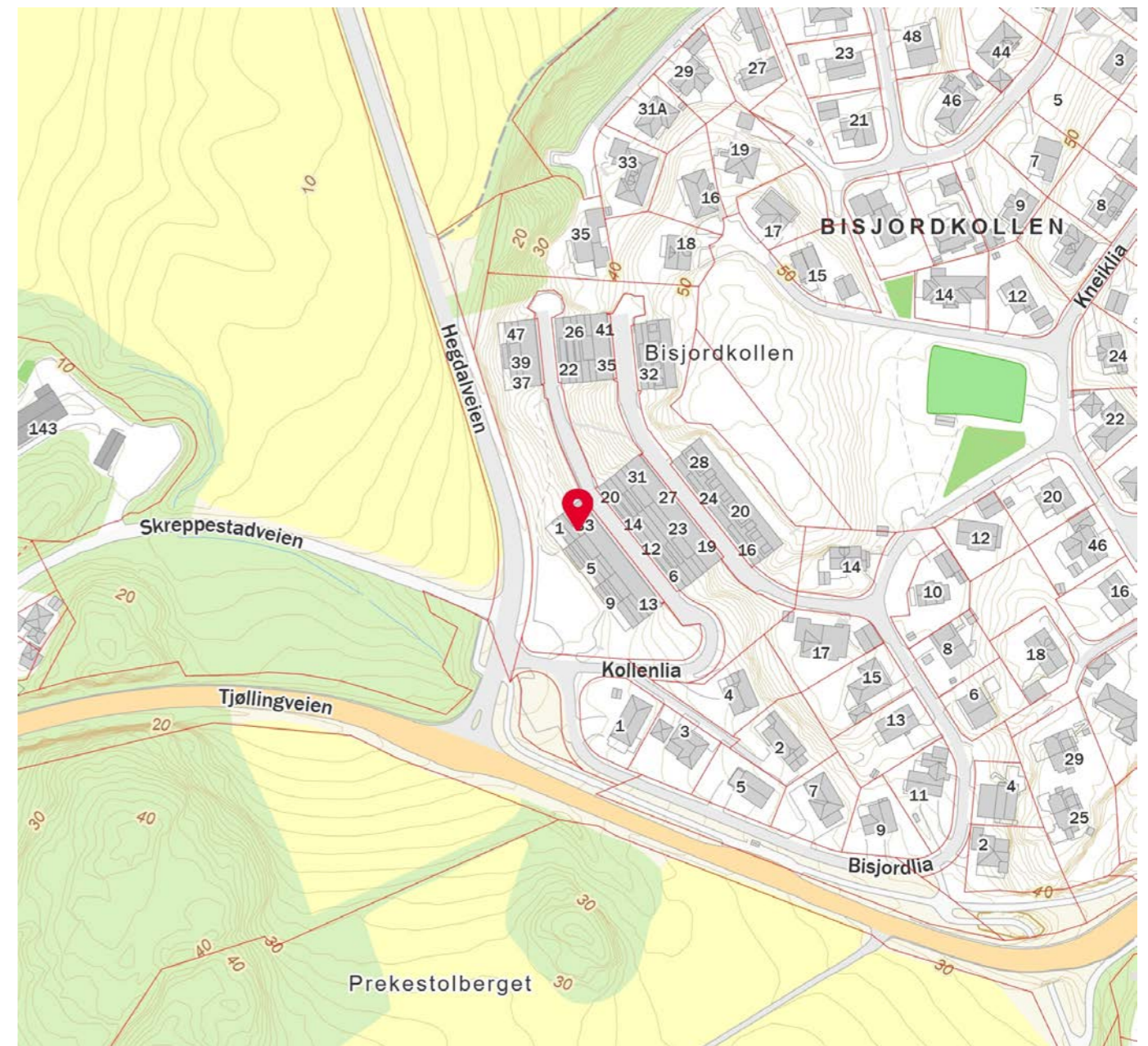


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kollenlia 29
3261 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre