

Borgejordet 50, 3269 LARVIK

**Borgejordet - fin halvpart av
tomannsbolig med fin
beliggenhet. Lettbodd med alt på
en flate. Garasje.**



aktiv.



Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 480 000,-
Fellesgjeld: Kr 21 410,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 502 800,-
Felleskostn.: Kr 4 600,-
Selger: Mona Islann

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 81/104 kvm
Tomtstr.: 10259 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2011, bnr. 647
Andelsnr.: 26
Oppdragsnr.: 1303260061

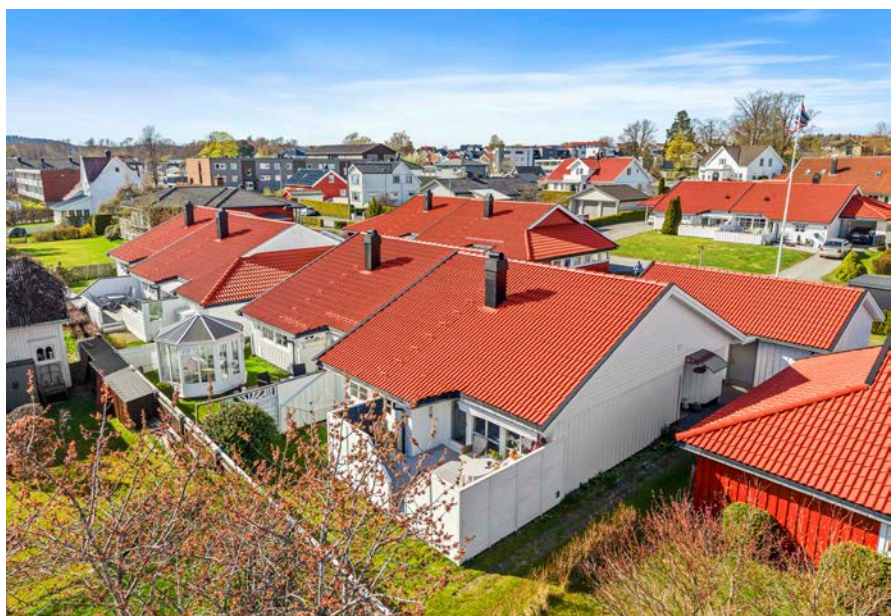
Borgejordet - fin halvpart av tomannsbolig med fin beliggenhet. Lettbodd med alt på en flate. Garasje.

Boligen har alt på en flate og inneholder: vindfang, separat toalett, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, innvendig bod, kjøkken og stue med utgang til terrasse og hage.

Halvpart av dobbeltgarasje like ved tilhører boligen.

Boligen holder en gjennomgående normal boligstandard. På gulvene er det benyttet parkett og beleg. Veggene er malte og tapetserte plater. Himlinger av takess plater. Kjøkkeninnredningen fra 2011, profilert innredning med god skap- og benkplass. Bad renoveret av fagpersoner i 2015. Gulv av vinylbelegg, vegger av våtromsplater. Innredet med dusjhjørne, badekar, toalett, servant med skap og opplegg til vaskemaskin. Nybygget toalettrom i 2015 i tidligere innvendig bod.

Attraktivt beliggende i rolige omgivelser på Borgejordet/Nanset.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	53
Energiattest	59
Nabolagsprofil	96
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 104 kvm

TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 kvm Entrè, bad, toalettrom, 2 soverom, kjøkken, stue og innebod.

BRA-e: 23 kvm Halvpart av dobbelgarasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Stue 31.5 m²

Kjøkken 10.7 m²

Soverom 1 13.2 m²

Soverom 2 7.4 m²

Toalettrom 3 m²

Baderom 9 m²

Entrè 2.6 m²

Innebod 1.7 m²

Halvpart av dobbelgarasje 23 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10259 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er selveiet. Tomten er et fellesareal hvor boligen benytter og steller

naturlig tilhørende del av tomten rundt sin bolig.

Beliggenhet

Attraktivt beliggende i rolige omgivelser på Borgejordet/Nanset. Kort vei til både Larvik sentrum og Nordbyen kjøpesenter med alle fasiliteter og servicetilbud. Gangavstand til Bøkeskogen med flotte rekreasjonsområder hele året. Boligen ligger stille og rolig til, uten gjennomgangstrafikk.

Adkomst

Adkomst til borettslaget fra Skogveien eller fra Borgejordet. Adkomst til borettslagets eiendom er fra kommunal vei - interne veier i borettslaget er private.

Bebyggelsen

Borettslaget består av leiligheter bygget i vertikaldelte tomannsboliger over ett plan. Området består hovedsaklig av enebolig/småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)

515 elever, 40 klasser 1.5 km

Fagerli skole (1-7 kl.)

602 elever, 28 klasser 1.8 km

Langestrand skole (1-7 kl.)

98 elever, 6 klasser 2.6 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)

363 elever, 23 klasser 1.4 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 2.3 km

Barnehager

Borgejordet barnehage (0-5 år)

68 barn 0.1 km

Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)

27 barn 0.4 km

Villa-Kulla barnehage (1-5 år)

23 barn 0.7 km

Offentlig kommunikasjon

Buss

Skrivergården

Linje 03, 011, 214, 215 0.4 km

Tog

Larvik stasjon

Linje RE11, RX11 1.4 km

Bygningssakkyndig

Schau Takst AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundament med støpt betongdekke på mark. Grunnmur forventes å bestå av ringmursblokker, men konstruksjonstype er ikke verifisert ved befaringen. Drenering og fuksikring er fra byggeår. Terreng rundt bygget er opparbeidet med plener og asfalt. Yttervegger oppført i stenderverk med utvendig stående tømmermannskledning, opplyses malt i 2021. Museband av eldre type er montert bak overliggere. Vinduer og terrassedør i fabrikk malt rammeverk med isolerglass, antatt fra byggeår. Slitasje er som forventet hensynstatt alder. Saltak tekket med profilert betongtakstein, opplyses malt i 2019.

Terrasse på omlag 16 kvm utenfor stue, beliggende på terrengnivå. Gulvdekke av løse plastfliser lagt over underliggende terrassebordgulv.

Innhold

Boligen har alt på en flate og inneholder:

vindfang, separat toalett, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, innvendig bod, kjøkken og stue med utgang til terrasse og hage.

Halvpart av dobbeltgarasje like ved tilhører boligen.

Standard

Boligen holder en gjennomgående normal boligstandard. På gulvene er det benyttet parkett og belegg. Veggene er malte og tapetserte plater. Himlinger av takess plater. Kjøkkeninnredningen er opplyst å være ny i 2011, profilert innredning med god skap- og benk plass. Bad oppgitt renoverert av fagpersoner i 2015. Gulv av vinylbelegg, vegger av våtromsplater med bunnsokkellist og himling av takessplater. Rommet har dusjhjørne med glassdør, frittstående badekar, toalett, servant med skap og opplegg til vaskemaskin. 2015. Nybygget toalettrom i 2015 i tidligere innvendig bod. Ny varmtvannstank.

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:

Bad – 1.etg – Gulv: Korrekt fall til sluk ikke anlagt for hele gulvflaten, og manglende oppkant ved dørterskel gir ukontrollert avrenning.

Kjøkken – Overflater – Gulv: Laminat og parkett er ikke fuktbestandige materialer – periodevis vannsøl trekker inn i skjøtene og gir irreversibel svelling.

Kjøkken – Ventilasjon: Komfyrvakt ble krav fra TEK10

Kjøkken – Innredning og utstyr: Innredning fra byggeår har overskredet forventet levetid for denne type fronter og benkematerialer.

VVS – Vannledninger: Kobberrør med overskredet forventet levetid er forenlig med begynnende groptæring og økt lekkasjerisiko.

Taktekke og beslag – Taktekning/belegg: Betongtakstein med alder på omlag 37 år har overskredet forventet levetid.

Taktekke og beslag – Nedløp og takrenner: Plastrenner med overskredet forventet levetid har redusert kapasitet og økt risiko for brudd.

Taktekke og beslag – Undertak/ventilasjon: Utilstrekkelig dokumentasjon på ventilering av takkonstruksjonen, kombinert med registrerte fuktrelaterede funn i boligen.

Innvendige overflater – Gulv: Parketten har stedvis høy slitasje.

Takkonstruksjon/loft – Konstruksjon: Feilmontering ved utførelse med utilstrekkelig innfesting i bærende sperrer.

Takkonstruksjon/loft – Lufting av takverk: Begrenset ventilering av takkonstruksjon.

Yttervegger / fasade – Kledning: Eldre museband har overskredet forventet levetid og gir usikker gnagesikring.

Vinduer og dører – Vinduer: Vinduer har medgått forventet levetid.

Vinduer og dører – Dører: Terrassedør fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater. Vinduer av varierende alder.

VVS – Avløpsledninger: Rørenes alder er medgått med mer enn 50%

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 hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon.

2011 - Kjøkken oppusset
2015 - Bad oppusset
2015 - Nybygget toalettrom
2015 - Ny varmtvannstank
2019 - Takstein opplyses å være impregnert og malt
2021 - Yttervegger malt/beiset

Forsikringselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0002308434

Diverse

Bare fysiske personer som er fylt 50 år kan andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn 1-en-andel. Bare ektefeller eller personer som naturlig utgjør en husstand kan tegne en andel sammen. Den ene ektefellen/samboeren må være fylt 50 år.

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer via elektrisk gulvvarme og vedfyring i peisovn.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 480 000

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

21 410 (Andel av fellesgjeld)

3 521 410 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

16 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 521 410 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 538 310 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 541 110 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 634 202 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 536 806 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Snøbrøyting, forretningsførsel, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld,

forsikring på bygningen, vedlikehold og annen drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 600

Andel Fellesgjeld

Kr 21 410

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

07.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25102319195, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo per 07.05.2026: 616 761

Andel av saldo: 21 411

Første termin/første avdrag: 27.06.2022 (siste termin 27.12.2033)

Andel fellesformue

Kr 10 356

Andel fellesformue dato

07.05.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borgejordet Borettslag

Organisasjonsnummer

951346969

Andelsnummer

26

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Evt. dyrehold må søkes borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2011, bruksnummer 647 i Larvik kommune. Andelsnr. 26 i Borgejordet Borettslag med orgnr. 951346969

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/2011/647:

07.04.1989 - Dokumentnr: 2462 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:2011 Bnr:46

24.12.2007 - Dokumentnr: 1063728 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 153326 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:2011 Bnr:647

01.01.2020 - Dokumentnr: 1259273 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:2011 Bnr:647

01.01.2024 - Dokumentnr: 327564 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:2011 Bnr:647

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.11.1990

Planløsningen er endret i forhold til oppinnelige tegninger ved at tidligere bod er ombygget til toalettrom. Dette er ikke søkt om.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Adkomst til borettslagets eiendom er fra offentlig vei, interne veier i borettslaget er private.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 9 267 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 1 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 992 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 84 m

BestemmelseOmrådenavnHAG_1

KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg

Id 201811

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype Kommunedelplan

Status 5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Ikrafttredelse 06.10.2021

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/>

Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf

Delarealer Delareal 10 124 m

BestemmelseOmrådenavnENH_1

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 992 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 84 m

BestemmelseOmrådenavnHAG_1

KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg

Delareal 10 124 m

BestemmelseOmrådenavnENH_1

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 9 267 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 185.01

Navn Nanset Øst IV, Alt. 2

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 29.05.1986
Bestemmelser -
Delarealer Delareal 88 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal 6 m
Formål Kjørevei
Delareal 28 m
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 10 080 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B6
Delareal 57 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B7

Bebyggelsesplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 185.02
Navn Nanset Øst IV - B6, Borgejordet Bospareklubb
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 20.12.1988
Bestemmelser -
Delarealer Delareal 564 m
Formål Felles grøntareal
Delareal 7 727 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B6
Delareal 165 m
Formål Felles gangareal
Delareal 912 m
Formål Felles avkjørsel
Delareal 745 m
Formål Kjørevei

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 58 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- markeds pakke kr 17 500,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 350,- og visninger kr 2 500,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16 516,-. Utleggene omfatter tinglysning av urådighet kr 545,- eierskiftegebyr forretningsfører kr 6 725,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 1 996,-

oppgjørshonorar kr 4 875,- opplysninger fra forretningsfører kr 4 850,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

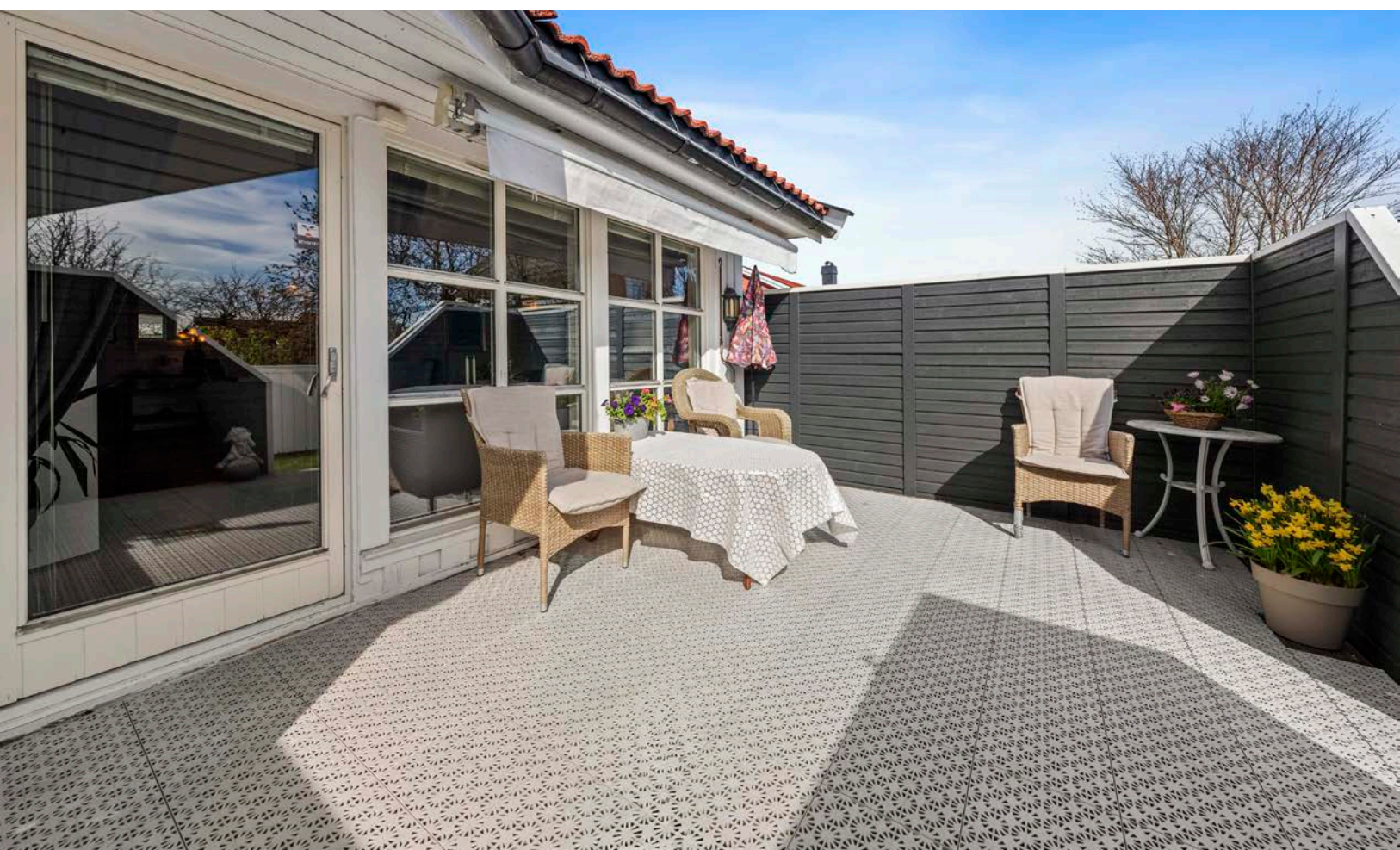
Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

Oppdragstaker

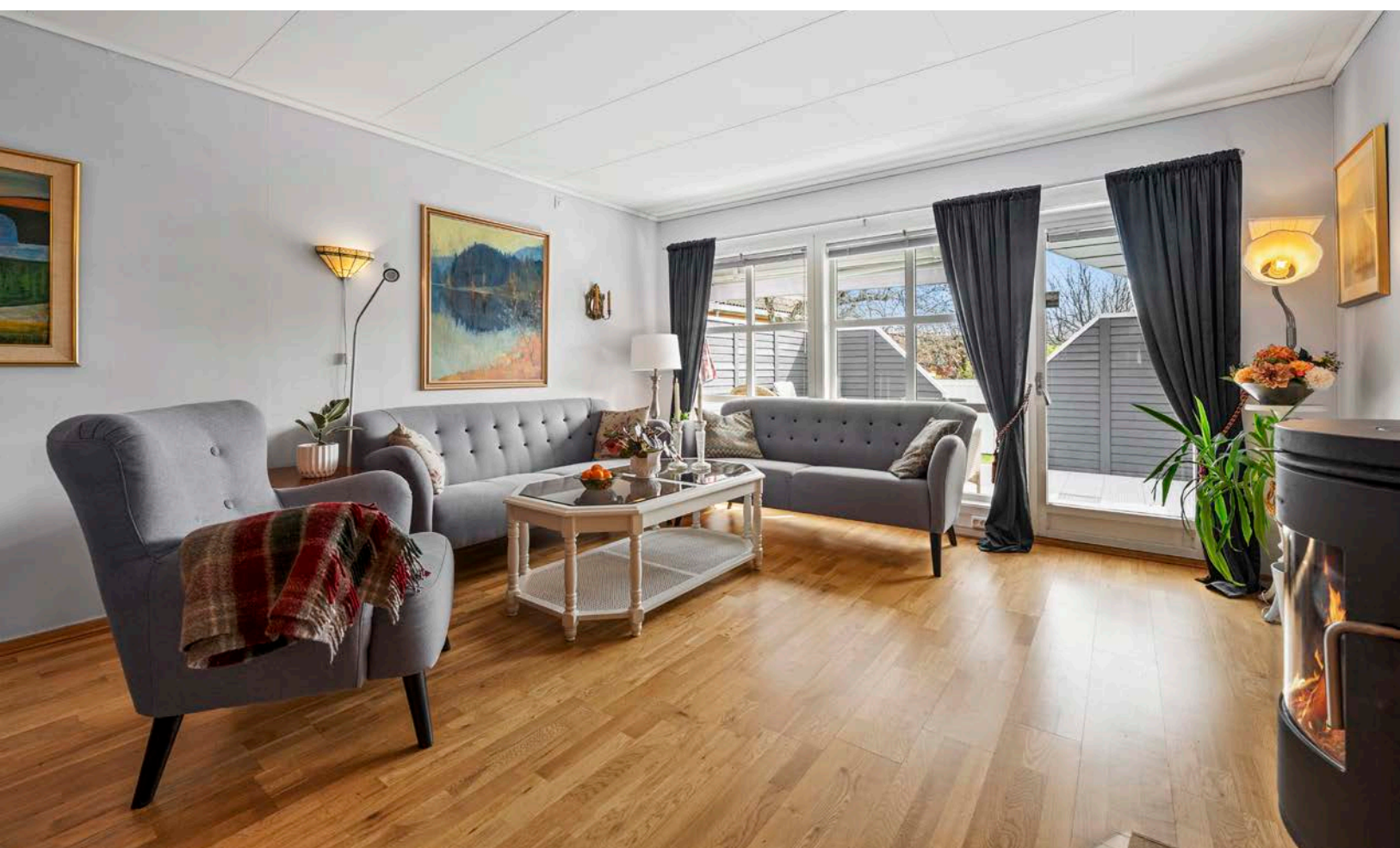
Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

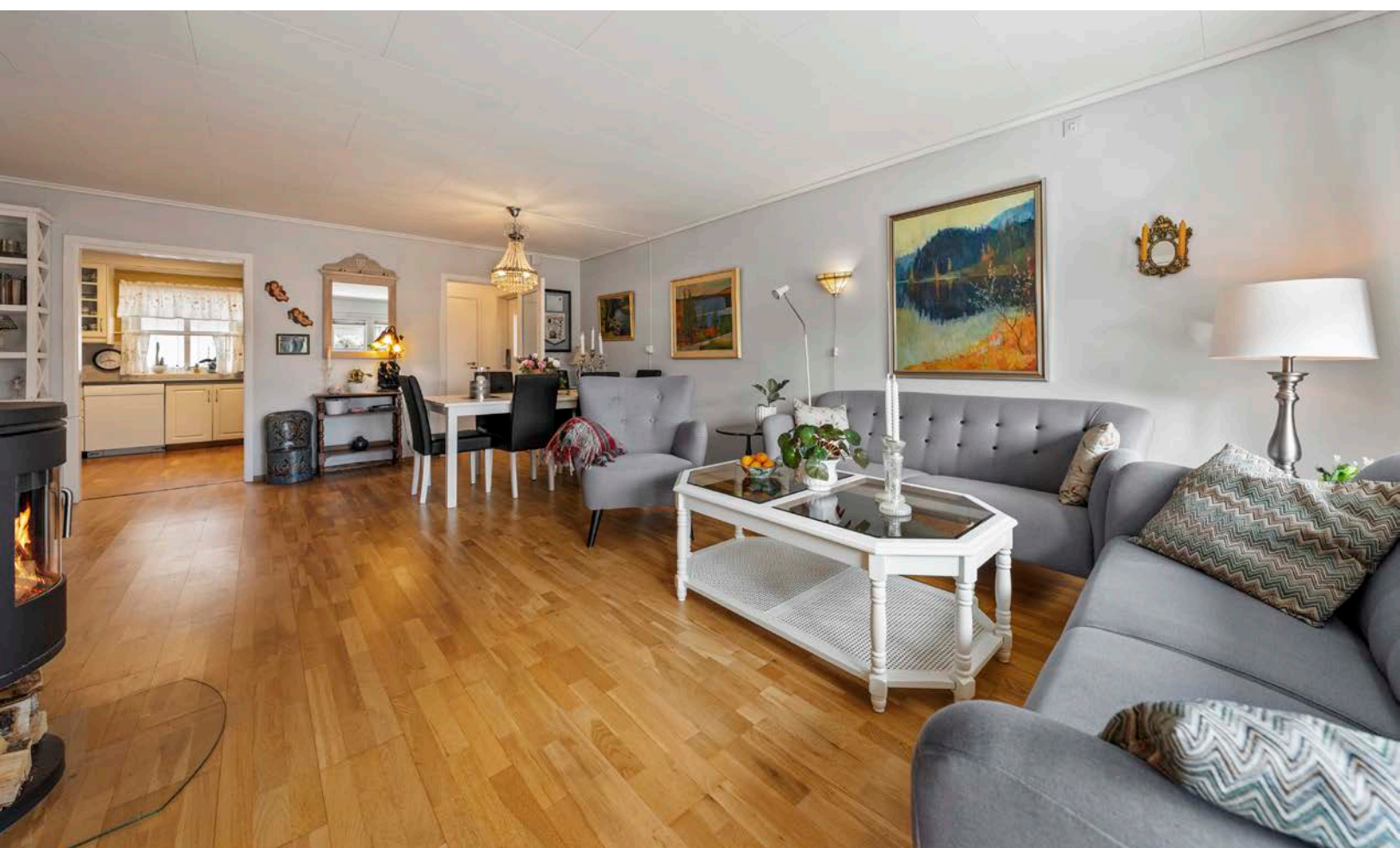
Salgsoppgavedato

08.05.2026











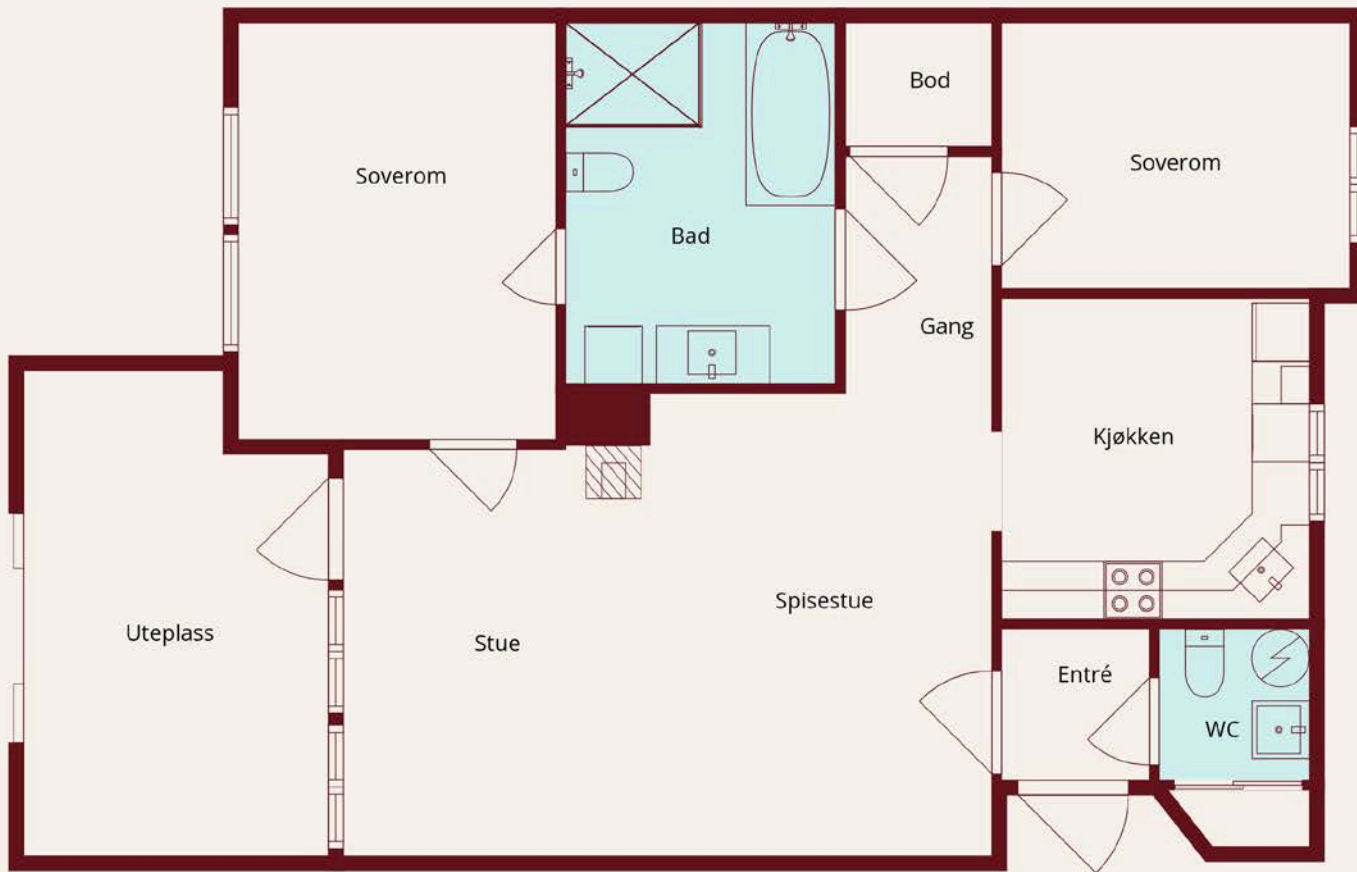




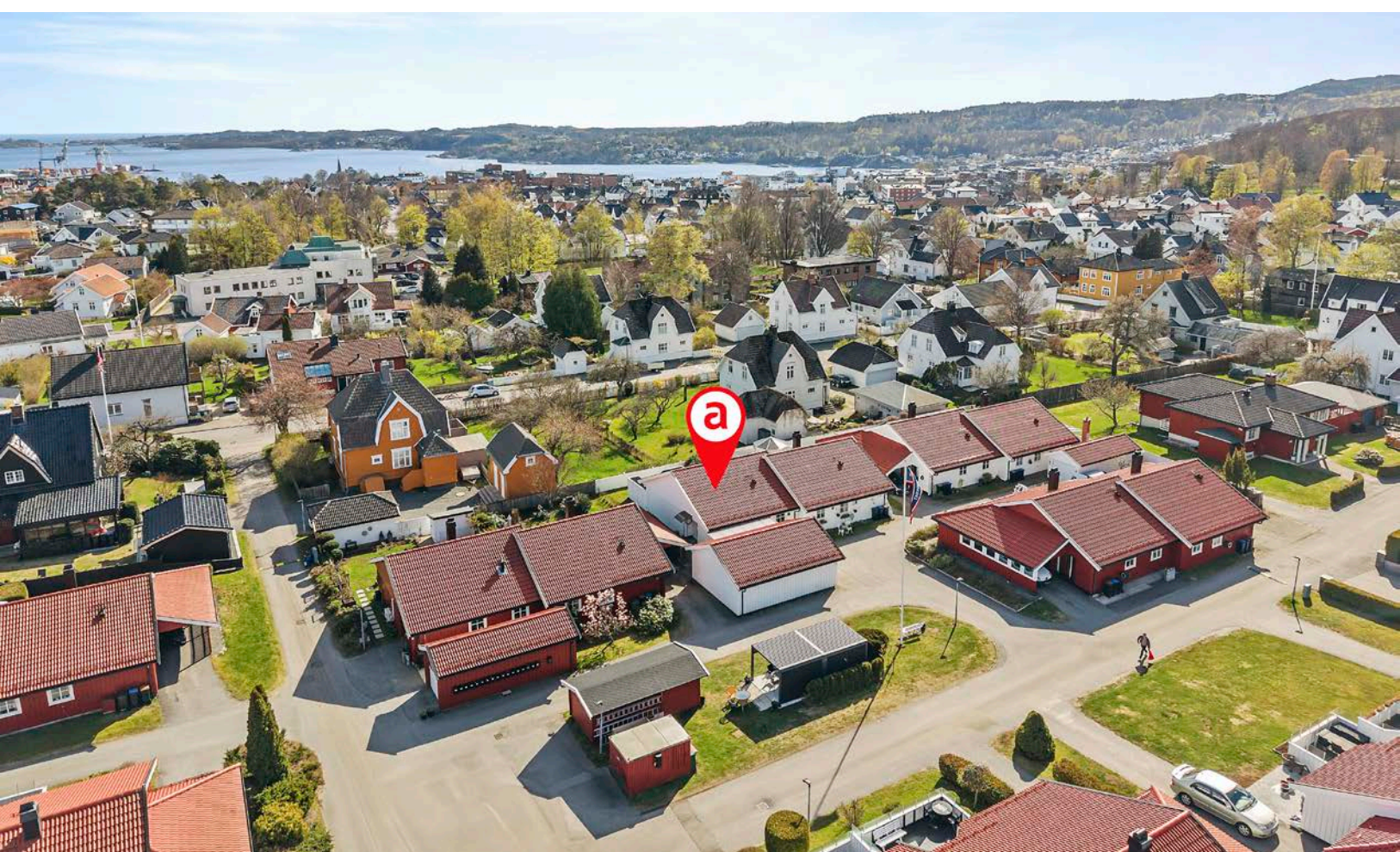






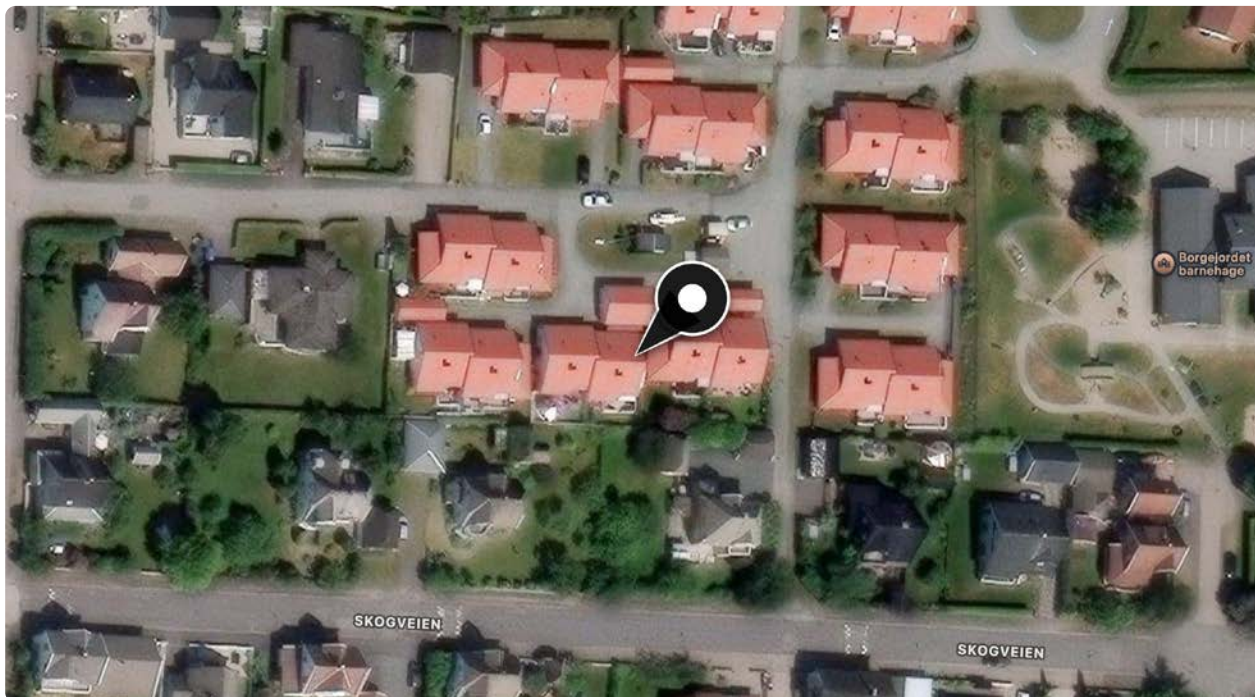






Vedlegg

Tilstandsrapport for bolig

Borgejordet 50, LARVIK

Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Borgejordet 50 3269 LARVIK Gnr: 2011 Bnr: 647	Tomannsbolig	1989	81 m ²	81 m ²	—
	Halvpart av dobbelgarasje	—	23 m ²	—	23 m ²
Oppdragsnr.	260423-002				
Befaring / Rapport	23.04.2026 / 04.05.2026				
Tilstede	Selger og undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

Generelt

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført på Borgejordet i Larvik i 1989. Boligen fremstår i normalt god stand, men ny eier må påregne løpende vedlikehold som er vanlig for en bolig av respektive alder.

Planløsning

Planløsningen består av entrè, toalettrom, stue, 2x soverom, badrom, innebod og kjøkken. Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater og tapet på vegger samt Takess-plater i himling. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard — noe bruksslitasje forekommer i samsvar med boligens alder. Parkett har høy slitasje.

Byggemetode

Fundament med støpt betongdekke på mark. Grunnmur forventes å bestå av ringmursblokker, men konstruksjonstype er ikke verifisert ved befaringen. Drenering og fuktsikring er fra byggeår. Terreng rundt bygget er opparbeidet med plener og asfalt. Yttervegger oppført i stenderverk med utvendig stående tømmermannskledning, opplyses malt i 2021. Museband av eldre type er montert bak overliggere. Vinduer og terrassedør i fabrikkmalt rammeverk med isolerglass, antatt fra byggeår. Slitasje er som forventet hensynstatt alder. Saltak teknet med profilert betongtakstein, opplyses malt i 2019.

Terrasse på omlag 16 kvm utenfor stue, beliggende på terrengnivå. Gulvdekke av løse plastfliser lagt over underliggende terrassebordgulv.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i 1.etg med kjøkkeninnredning med profilerte fronter, oppgitt oppusset i 2011.

Bad oppgitt renoveret av fagpersoner i 2015. Gulv av vinylbelegg, vegger av våtromsplater med bunnsokkellist og himling av takessplater. Rommet har dusjhjørne med glassdør, frittstående badekar, toalett, servant med skap og opplegg til vaskemaskin.

Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale.

Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast, begge fra byggeår.

Oppvarming skjer via elektrisk gulvvarme og vedfyring i peisovn.

Ventilasjon er av mekanisk avtrekkstype med vifte montert på loft og tilluft via ventiler i fasade.

Elektrisk anlegg er av eldre dato fra byggeår. Det elektriske anlegget er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men selger kjenner ikke til opplagte avvik.

Sidebygninger

23 m² stor halvpart av dobbelgarasje tilhører andelen.

Garasjen er ikke inngående vurdert.

Tiltaksoversikt

Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon.

2011 - Kjøkken oppusset

2015 - Bad oppusset

2015 - Nybygget toalettrom

2015 - Ny varmtvannstank

2019 - Takstein opplyses å være impregnert og malt

2021 - Yttervegger malt/beiset

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0-3) for hver bygningsdel.
Omfang	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
Begrensninger	Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.
Kjøpers undersøkelsesplikt	I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningsakkundige for å avklare eventuelle uklarheter.
Dokumentasjonsgrunnlag	Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. mva. Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid — den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

Slik leser du den

Boksen viser prosent medgått levetid (venstre), alder mot typisk levetid (høyre), og en horisontal bar nederst. Bar-fyllet bruker en nøytral mørkblå farge — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %

Når komponenten har passert sin typiske levetid, kan prosenten overstige 100 %. Det betyr ikke at den må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder

NS 3600:2025 Vedlegg C (Tabell C.1-C.8). Byggforskeren 700 (bl.a. 700.530). DIBK-veiledere for utvalgte tekniske komponenter.

Eiendomsopplysninger

Borgejordet 50, 3269 LARVIK

Gnr 2011 / Bnr 647 ·

Byggeår 1989 (BF87)	Boligtype Tomannsbolig	BRA 81 m²
Oppvarming gulvvarme_elektrisk	Ventilasjon Naturlig ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Mona Islann	Tilstede / oppl. Selger og undertegnede	—

Byggemåte

Bygget er fundamentert på grunnmur av plasstøpt betong. Bærende yttervegger i stenderverk med stående trepanel. Takkonstruksjon som sperretak tekket med profilert betongtakstein.

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (ÅDT 600 / 50 km/t)
Høyde over havet	64 moh
Terrengvurdering	Jevnt terreng
Terrengfall mot eiendom	Fra NØ (+1.8m), NV (+1.5m), N (+1.2m), Ø (+0.6m)
Fall mot grunnmur	N-vegg: 3.5%
Vær ved befaring	7.5 °C, delvis skyet, 1.6 m/s (N), 66 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 95 mm (13 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

Dokumentkontroll

Eiendomsmeidler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningsakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Ikke framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
● Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)



- TG 0** Ingen avvik — Ingen bemerkelsesverdige avvik. Så godt som nytt.
- TG 1** Mindre/moderate avvik — Normal aldersslitasje. Liten praktisk betydning. Ingen tiltak pr nå.
- TG 2** Vær oppmerksom — Bør planlegges utbedret. Vil gi redusert funksjon over tid.
- TG 3** Påregn utbedring — Vesentlig avvik. Kostnadsanslag oppgis.
- TG IU** Ikke undersøkt — Bygningssdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives separat.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 2 Avvik å være oppmerksom på (15 KP)

VÅTROM

Bad — 1.etg - Gulv	Korrekt fall til sluk ikke anlagt for hele gulvflaten, og manglende oppkant ved dørterskel gir ukontrollert avrenning.
---------------------------	--

KJØKKEN

3 KP

Kjøkken - Overflater - Gulv	Laminat og parkett er ikke fuktbestandige materialer — periodevis vannsøl trekker inn i skjøtene og gir irreversibel svelling.
Kjøkken - Ventilasjon	Komfyrvakt ble krav fra TEK10 — boligen er ikke oppgradert til gjeldende standard.
Kjøkken - Innredning og utstyr	Innredning fra byggeår har overskredet forventet levetid for denne type fronter og benkematerialer.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv	Parketten har stedvis høy slitasje.
-------------	-------------------------------------

VINDUER OG DØRER

2 KP

Vinduer	Vinduer har medgått forventet levetid.
Dører	Terrassedør fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater. Vinduer av varierende alder.

TAKKONSTRUKSJON/LOFT

2 KP

Konstruksjon	Feilmontering ved utførelse med utilstrekkelig innfesting i bærende sperrer.
Lufting av takverk	Begrenset ventilering av takkonstruksjon.

VVS

2 KP

Vannledninger	Kobberrør med overskredet forventet levetid er forenlig med begynnende groptæring og økt lekkasjerisiko.
----------------------	--

VVS 2 KP

Avløpsledninger Rørenes alder er medgått med mer enn 50%

YTTERVEGGER / FASADE

Kledning Eldre museband har overskredet forventet levetid og gir usikker gnagesikring.

TAKTEKKE OG BESLAG 3 KP

Taktekning/belegg Betongtakstein med alder på omlag 37 år har overskredet forventet levetid.

Nedløp og takrenner Plastrenner med overskredet forventet levetid har redusert kapasitet og økt risiko for brudd.

Undertak/ventilasjon Utilstrekkelig dokumentasjon på ventilering av takkonstruksjonen, kombinert med registrerte fuktrelaterede funn i boligen.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	81 m ²	81 m ²	—	—	16 m ²	—
Sum	81 m²	81 m²	—	—	16 m²	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Måleregler iht. NS 3940:2023

1. etasje	m ²
Stue	31.5 m ²
Kjøkken	10.7 m ²
Soverom 1	13.2 m ²
Soverom 2	7.4 m ²
Toalettrom	3 m ²
Baderom	9 m ²
Entrè	2.6 m ²
Innebod	1.7 m ²
Sidebygninger / uthus	m ²
Halvpert av dobbelgarasje	23 m ²

Fundament, grunnmur og drenering

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.

Fundament med støpt betongdekke på mark. Grunnmur forventes å bestå av ringmursblokker, men konstruksjonstype og omfang er ikke verifisert ved befaringen. Drenering og fuktsikring er fra byggeår.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Tilstand
TG 1

Ringmur er kontrollert på tilgjengelige sider. Ingen større sprekker registrert.

62 % av forventet levetid medgått

37 av 60 år

Fukt
TG 1

Ikke registrert tegn til fuktopptak fra grunn.

123 % av forventet levetid medgått

37 av 30 år

Grunnforhold: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke
Nedbør 30 dager: 95 mm — høy nedbørmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Terrengforhold

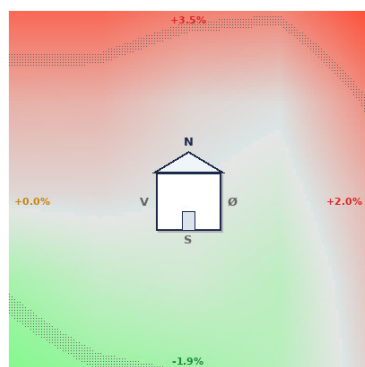
TG 1

NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.

Terrenget rundt tomannsboligen er opparbeidet med plener og asfalt. Overvannshåndtering er vurdert visuelt.

Terrengforhold, fall og
overvannshåndtering
TG 1

Terrenget er tilnærmet flatt ved ringmur på flere sider.



Vegg	Helning	Vurdering
Nord	+3.5% (+2.0°)	Fall mot vegg — risiko
Øst	+2.0% (+1.1°)	Fall mot vegg
Sør	-1.9% (-1.1°)	Fall fra vegg
Vest	+0.0% (+0.0°)	Tilnærmet flatt

Terrengkartet viser områdemålte høydenivåer og er ikke nødvendigvis representativt for de nærmeste meterne inn mot bygget. Lokale terrengoppbeholdelser hensyntas ikke. Illustrasjonen og fallopplysningene synliggjør de overordnede fallretningene som vil påvirke bygget ved kraftig nedbør og overvannshåndtering.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Fasade/yttervegger

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.

Yttervegger oppført i stenderverk med utvendig kledning av stående tømmermannspanel. Kledningen opplyses malt i 2021. Museband av eldre type er montert bak overliggere.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Yttervegg - Konstruksjon

TG 1

Yttervegger oppført i stenderverk. Luftsjikt bak kledning er åpent og friskt treverk er synlig bak overliggerbord. Overgang grunnmur/kledning fremstår uten synlige avvik.

46 % av forventet levetid medgått

37 av 80 år

Yttervegg - Kledning

TG 2

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel, opplyst malt i 2021. Museband av eldre type er montert bak overliggere — tetthetsfunksjonen mot gnagere er usikker.

Årsak til forhøyet TG: Eldre museband har overskredet forventet levetid og gir usikker gnagesikring.

Konsekvens: Risiko for inntrengning av gnagere i luftsjikt og bakenforliggende konstruksjon.

148 % av forventet levetid medgått

37 av 25 år

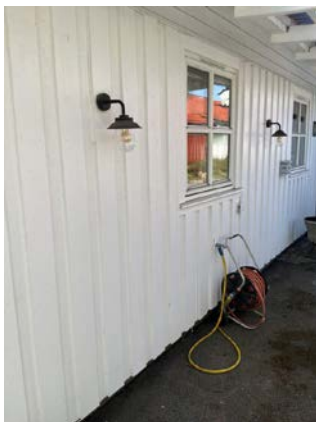


Foto 1



Foto 2

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og terrassedør i fabrikkmalt rammeverk med isolerglass, antatt fra opprinnelig byggeår. Slitasje er som forventet hensyntatt alder.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

123 % av forventet levetid medgått

37 av 30 år

Vinduer (innvendig)

TG 2

Vinduer i fabrikkmalt rammeverk med isolerglass, alt fra byggeår. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Vinduer har medgått forventet levetid.

Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.

Dører (innvendig)

TG 2

Terrassedør i fabrikkmalt rammeverk med isolerglass fra byggeår. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Terrassedør fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater. Vinduer av varierende alder.

Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.

Takkonstruksjon/loft

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Sperretak av tre fra byggeår med dampsperre synlig langs skråvegg. Mineralullisolasjon ved takfot. Gulvplater av sponplate/OSB på loftsgulv. Tilkomst via loftsluke.

Konstruksjon

TG 2

Undertaksgips har festespikere som har bommet på taksperrer og er ikke korrekt festet. Gulvplater på loft har mye flex ved belastning.

Årsak til forhøyet TG: Feilmontering ved utførelse med utilstrekkelig innfesting i bærende sperrer.

Konsekvens: Undertaksgips kan løsne over tid og gi følgeskader på underliggende konstruksjon.

74 % av forventet levetid medgått

37 av 50 år

Lufting av takverk

TG 2

Luftespalter ved gesims er tette — ventilering av kald sone er ikke funksjonell.

Årsak til forhøyet TG: Tett gesims uten åpninger hindrer luftsirkulasjon gjennom takkonstruksjonen.

Konsekvens: Forhøyet risiko for kondens på loft.

Innfelte installasjoner mot kald sone

TG 1

Fra varm side er det ikke registrert innfelte downlights eller tilsvarende installasjoner som typisk bryter dampsperrer mot kald sone. Fullstendig kontroll av gjennomføringer mot kald sone er ikke mulig uten åpning av konstruksjonen.



Foto 3



Foto 4

Taktekke og beslag

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker takteking, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

Saltak med profilert betongtakstein, opplyses malt i 2019. Snøfangere i stål langs takfot og takrenner av plast langs gesims. Ventilasjonshatt er montert sentralt i takflaten.

De 3 komponentene i denne kategorien har ulike alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Taktekning/belegg

TG 2

Profilert betongtakstein opplyses malt i 2019. Levetiden er utgått, og utskifting må påregnes.

Årsak til forhøyet TG: Betongtakstein med alder på omlag 37 år har overskredet forventet levetid.

Konsekvens: Kan gi vanninntrengning til underliggende konstruksjon hvis det ikke utbedres.

123 % av forventet levetid medgått

37 av 30 år

Taktekning/belegg TG 2	Profilert betongtakstein opplyses malt i 2019. Levetiden er utgått, og utskifting må påregnes. Årsak til forhøyet TG: Betongtakstein med alder på omlag 37 år har overskredet forventet levetid. Konsekvens: Kan gi vanninntrengning til underliggende konstruksjon hvis det ikke utbedres.
Nedløp og takrenner TG 2	Takrenner i plast synlig langs gesims. Levetiden er utgått med en alder på omlag 37 år. Årsak til forhøyet TG: Plastrenner med overskredet forventet levetid har redusert kapasitet og økt risiko for brudd. Konsekvens: Begrenset avrenning gir oversvømmelse av renne og risiko for vanninntrengning. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"><p>123 % av forventet levetid medgått 37 av 30 år</p><div style="width: 123%; height: 10px; background-color: #002060; margin-top: 5px;"></div></div>
Undertak/ventilasjon TG 2	Ventilasjonshatt sentralt i takflaten fremstår intakt. Undertakets tilstand er ikke verifisert fra loftsiden — ventilering av takkonstruksjonen er ikke bekreftet tilstrekkelig. Årsak til forhøyet TG: Utilstrekkelig dokumentasjon på ventilering av takkonstruksjonen, kombinert med registrerte fuktrelaterte funn i boligen. Konsekvens: Fukt kan bygge seg opp i takkonstruksjonen og skade trevirke over tid.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 1	Snøfangere i stål montert langs takfot. Normal aldersslitasje. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"><p>106 % av forventet levetid medgått 37 av 35 år</p><div style="width: 106%; height: 10px; background-color: #002060; margin-top: 5px;"></div></div>



Foto 5

Balkonger og terrasser

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Terrasse på omlag 16 kvm beliggende utenfor stue, direkte på terrengnivå. Gulvdekke av løse plastfliser lagt over underliggende terrassebordgulv. Skjermvegg av trepanel i god høyde.

Balkong, veranda, terrasse og plattning TG 1	Løse plastfliser dekker hele terrasseflaten og hindrer tilgang til underliggende terrassebord, tettesjikt, sluk og oppkanter. Tilstanden til det underliggende gulvdekket kan ikke vurderes. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"><p>185 % av forventet levetid medgått 37 av 20 år</p><div style="width: 185%; height: 10px; background-color: #002060; margin-top: 5px;"></div></div>
--	--



Foto 6

Bad — 1.etg

TG 2

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vannnett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Bad beliggende i boligens 1.etg, oppgitt renoverert av fagpersoner i 2015. Gulv av vinylbelegg, vegger av våtromsplater med bunnsokkellist og himling av takessplater. Rommet har dusjhjørne med glassdør, frittstående badekar, toalett, servant med skap og opplegg til vaskemaskin.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling TG 1	Vegger av våtromsplater med bunnsokkellist. Himling av takessplater. Fuger fremstår intakte uten synlige sprekker eller løsning.	11 av 20 år
Gulv TG 2	Gulv av vinylbelegg. To sluk med tilstøpt lokalfall rundt hvert sluk, men fallforholdet for gulvet som helhet er ikke vurdert. Oppkant mot dørterskler mangler. Årsak til forhøyet TG: Korrekt fall til sluk ikke anlagt for hele gulvflaten, og manglende oppkant ved dørterskel gir ukontrollert avrenning. Konsekvens: Bruksvann ledes ikke til sluk. Vann kan ledes mot dørterskel og ut av rommet.	11 av 20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 1	Vinylbelegg fungerer som gulvets membran. Ingen opplagte avvik,. Plastsluk i gulv av ukjent alder.	11 av 20 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Synlige rør og armatur fremstår uten lekkasjesymptomer. Normal slitasje for alder.	11 av 50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via boligens avtrekksanlegg på loft med avtrekksventil i himling. Avtrekksfunksjon er ikke verifisert med papirstest.	
Utstyr og innredning TG 1	Dusjhjørne med glassdør, toalett, servant med skap, frittstående badekar og opplegg til vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning fremstår uten synlige sprekker, svelling eller funksjonell svikt.	


Vegger og himling TG 1	Vegger av våtromsplater med bunnsokkellist. Himling av takessplater. Fuger fremstår intakte uten synlige sprekker eller løsning. 73 % av forventet levetid medgått 11 av 15 år 
Innfelte installasjoner TG 1	Stikkontakt i tilstøtende soverom bak dusj er kontrollert ved fjerning av deksel. Konstruksjonen fremstår uten synlige fuktmerker eller varmgangmerker.
Fuktmåling og hulltaking TG 1	Hulltaking er ikke utført grunnet inventar og fast møblering. Fuktmåling er foretatt ved å fjerne deksel fra stikkontakt i tilstøtende soverom bak dusj — ingen målbar fuktighet registrert.
Dokumentasjon vanntett sjikt	<i>Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Badet er oppgitt renoverert i 2015, men faglig dokumentasjon (FDV) for membranarbeidet er ikke fremlagt.</i>



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

Kjøkken

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Kjøkkenet med innredning oppgitt oppusset i 2011. Gulv av parkett og laminat, vegger av malt plate med keramiske fliser som backsplash over benk, og malt plate i himling. Benkeplate av foliert materiale med integrert rustfri stålvaske. Avtrekksventilator over stekeovn samt ventil i himling tilkoblet avtrekksanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

Overflater - Vegger og himling TG 1	Vegger av malt plate med keramiske fliser som backsplash over benk. Normal brukslitasje for alder uten registrerte fuktskjolder eller sprekker i flisefuger.
Overflater - Gulv TG 2	Parkettgulv med sprikende skjøter og mindre fuktskjolder i enkeltskjøter. Laminatgulv ved komfyr viser tydelig hevelse og oppbøying i skjøt. Årsak til forhøyet TG: Laminat og parkett er ikke fuktbestandige materialer — periodevis vannsøl trekker inn i skjøtene og gir irreversibel svelling. Konsekvens: Videre fuktpåvirkning kan gi økt skade på underliggende gulvkonstruksjon.
Ventilasjon TG 2	Avtrekksventilator over stekeovn samt ventil i himling tilkoblet avtrekksanlegg. Komfyrvakt er ikke montert. Årsak til forhøyet TG: Komfyrvakt ble krav fra TEK10 — boligen er ikke oppgradert til gjeldende standard. Konsekvens: Økt brannrisiko ved matlagning uten automatisk avstengning av komfyr.
Vann-/avløp TG 1	Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Vannstopper er ikke montert. Synlige rørføringer og koblinger fremstår uten tegn til aktiv lekkasje ved visuell inspeksjon.
Innredning og utstyr TG 2	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, oppgitt oppusset i 2011. Innredningen er omlag 14 år gammel og har passert forventet levetid for laminatfronter. Beslag og hengsler fremstår funksjonelle ved visuell inspeksjon. Årsak til forhøyet TG: Innredning fra byggeår har overskredet forventet levetid for denne type fronter og benkematerialer. Konsekvens: Kjøkkenbytte må påregnes innen kort tid.
148 % av forventet levetid medgått 37 av 25 år	
Benkebeslag og avtrekk TG 1	Benkeplate av foliert/laminert materiale med integrert rustfri stålvaske. Keramiske fliser som backsplash over benk fremstår uten synlige sprekker. Benkeplate med normal brukslitasje for alder.



Foto 11



Foto 12

Toalettrom

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.3 — Dekker toalettrommet med sanitærutstyr, synlige rør og overflater. Fuktmåling gjennomføres ved mistanke om lekkasje, og ventilasjon med tilluft vurderes.

Toalettrom oppgitt etablert i 2015. Gulv av vinylbelegg, vegger kledd med våtromsplater og himling av Takess-plater. Rommet har gulvmontert toalett tilkoblet kvern, vegghengt servant og varmtvannstank. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.

Gjelder alle 4 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

148 % av forventet levetid medgått

37 av 25 år

Overflater - Vegger og himling TG 1

Vegger kledd med våtromsplater og himling av Takess-plater, oppgitt etablert i 2015. Overflatene fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflater - Gulv TG 1

Vinylbelegg på gulv, oppgitt lagt i 2015. Bellegget fremstår uten synlige skader eller fuktindikasjoner.

Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte. Avtrekksfunksjon vurderes under A.2.12.

Vann-/avløp og sanitærutstyr TG 1

Toalett tilkoblet kvern som fører avløp i rørledning med redusert dimensjon. Varmtvannstank montert i rommet med synlige kobberrør — lekkasjestopper er ikke registrert.

Innfelte installasjoner mot kald sone TG 1

Stikkontakt og løse ledninger registrert på vegg ved toalett. Rommet er oppgitt etablert i 2015 — dampsperrerforhold er ikke verifisert da konstruksjonen ikke er åpnet.



Foto 13

Overflater innvendig

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

De innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater på vegger og Takess-plater i himling. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

185 % av forventet levetid medgått

37 av 20 år

Overflater - Vegger og himling
TG 1

Vegger av malte plater og himling av Takess-plater. Overflater i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.

Overflater - Gulv
TG 2

Parkett med utbredt slitasje og nedslitt overflatebehandling. Én lamell er løftet med mørk misfarging i skjøt, forenlig med fuktpåvirkning.

Årsak til forhøyet TG: Parketten har stedvis høy slitasje.

Konsekvens: Eksponert kjernemateriale er sårbart for videre fuktopptak og forringer levetiden ytterligere.



Foto 14



Foto 15

Skadedyr

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Boligen har konstruktiv trebeskyttelse gjennom trykkimpregnert bunnsvill og fuktsperrende tiltak fra byggeår. Ventilasjon av krypkjeller og takkonstruksjoner er etablert for å opprettholde fuktnivåer under kritiske grenser for trevirke.

Skadedyr og fuktkevende insekter
TG 1

Ingen skadedyr avdekket pr befarings.

Pipe og ildsted

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Lecapipe fra byggeår med frittstående stålvedovn. Vedovnen er tilkoblet pipeløpet via røykrør av stål. Glassplate er lagt på gulv under og foran ovnen.

Pipe og ildsted - Samlet vurdering
TG 1

Lecapipe fra byggeår med frittstående stålvedovn. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke.

92 % av forventet levetid medgått

37 av 40 år



Foto 16

Ventilasjon

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon via vifte montert på loft med tilkoblede fleksible kanaler. Tilluft skjer via ventiler i fasade.

Tilluft og luftskifte TG 1

Mekanisk avtrekksvifte montert på loft med fleksible kanaler. Kanalskjøter er ufullstendig tettet med eksponert mineralull ved tilkobling.

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk TG 1

Mekanisk avtrekk via loftsmontert vifte. Ukjent alder for vifta.



Foto 17

VVS

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast, begge fra byggeår. Stikkledninger av plast for både trykkvann og avløp, fra byggeår. Varmtvannsbereder på 200 liter opplyses installert i 2015.

De 3 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vannledninger

TG 2

Trykkvannsrør av kobber fra byggeår. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Kobberrør med overskredet forventet levetid er forenlig med begynnende groptæring og økt lekkasjerisiko.

Konsekvens: befaring.

123 % av forventet levetid medgått

37 av 30 år

Avløpsledninger

TG 2

Trykkvannsrør av kobber fra byggeår. Levetiden er utgått.

Årsak til forhøyet TG: Rørenes alder er medgått med mer enn 50%

Konsekvens: Påregn framtidig utskiftning.

123 % av forventet levetid medgått

37 av 30 år

Varmtvannsbereder/varmesentral

TG 1

Varmtvannsbereder er innenfor forventet levetid. Ingen lekkasjeindikasjon — bunn tørr, sikkerhetsventil montert. Sensor med vannstopper er montert som sikkerhet ved lekkasjer.

106 % av forventet levetid medgått

37 av 35 år

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være av eldre dato fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer (blandet fabrikk) og AMS-måler (Aidon) er montert. Kursfortegnelse på skapdør er original med syv kurser — kurs 5-7 har håndskrevne endringer. Samsvarserklæring foreligger for AMS-installasjon utført av Eltel Networks AS. Jordfeilbryter er ikke identifisert montert i skapet.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

46 % av forventet levetid medgått

16 av 35 år

Sikringsskap og tavle

Sikringsskap med automatsikringer (blandet fabrikk). Jordfeilbryter ikke identifisert montert i skapet. Kursfortegnelse er original fra byggeår med håndskrevne endringer på kurs 5-7. Sikringsskap med automatsikringer (blandet fabrikk) og AMS-måler (Aidon) montert. Jordfeilbryter er ikke identifisert montert i skapet. Kursfortegnelse på skapdør er original fra byggeår med syv kurser — kurs 5-7 har håndskrevne endringer og overstrykninger som indikerer endringer i anlegget uten oppdatert dokumentasjon.

Synlig ledningsanlegg og installasjoner

Dato for siste el-tilsyn er ukjent. Løse kabler observert i øvre del av sikringsskap. Komfyrvakt ikke bekreftet montert. Samsvarserklæring foreligger for AMS-installasjon fra Eltel Networks AS. Løse kabler registrert i øvre del av sikringsskap. Dato for siste el-tilsyn er ukjent. Komfyrvakt er ikke bekreftet montert. Samsvarserklæring foreligger for AMS-installasjon utført av Eltel Networks AS.



Foto 18

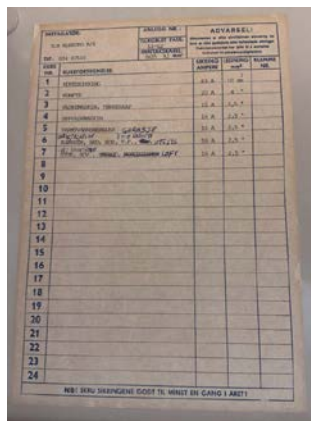


Foto 19

Branntekniske forhold

Røykvarsler er montert i boligen. Slokkeutstyr er en skumslukker av type 6L. Brannskille mot naboens loft er utført med gipsplater.

Røykvarsler og branddetektor

Røykvarsler registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert. Røykvarsler registrert montert i boligen. Funksjon er ikke kontrollert under befaringen. Røykvarsler registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert under befaringen.

Slokkeutstyr

Skumslukker 6L til stede. Siste service registrert 2018 — over 5 år siden. Apparatet er ikke veggmontert. Skumslukker 6L (type 27A 233B) til stede. Siste service er registrert i 2018 — over fem år siden. Apparatet står fritt på gulv og er ikke veggmontert. Skumslukker 6L montert. Siste service registrert 2018 — over fem år siden. Apparatet er ikke veggmontert.

Rømningsveier

Dør og vinduer som rømningsvei. Rømning via vinduer og dører.

Brannceller og brannskille

Branncellebegrensende konstruksjon ikke vurdert. Gipsplater registrert som brannskille mot naboens loft. Branncelleskille mot naboens loft er utført med gipsplater. Branncellebegrensende konstruksjon er ikke nærmere vurdert. Branncelleskille mot naboens loft er utført med gipsplater. Branncellebegrensende konstruksjon er ikke nærmere vurdert.



Foto 20

Radon

Radonmåling er ikke fremlagt. Radonsikring er ikke anlagt i boligen, noe som var i tråd med kravene på byggetidspunktet.

Radon aktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Garasje/uthus

NS 3600:2025 § A.3.22.8 — Dekker frittstående bygninger som garasje, carport og uthus med kontroll av konstruksjon, taktekkning og vegger. Port, dører og brannskille mot boligen vurderes.

Garasjer og uthus er sekundære bygg med lavere vedlikeholdsintervall enn hovedhus. Forventet levetid for kledning, tak og porter varierer med eksponering og vedlikehold. Eldre bygg har ofte mangelfull brannvegg mot bolig (TEK17 krever REI 30 ved tilbygg), og elektrisk anlegg i utebygg kan være dimensjonert etter eldre krav.

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befarings, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
2. Den bygnings sakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befarings tidspunktet.

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder for bruker kjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygnings sakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbart metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningsfagkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og takteknik, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningsfagkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningsfagkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mona Islann

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Borgejordet 50

3269 LARVIK

3909-2011/647/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Tror det var Frode Larsen

Beskrivelse av arbeidet: totalrenovering. Skiftet gulvbelgg, dusj, badekar, wc, plater på vegg, ny baderomsinnredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Litt sukkermaurer på bad og soverom om våren. Forsvinner etter bruk av nippon. Ingen maurer i år.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Forsvant i løpet av en dag med bruk av litt nippon.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

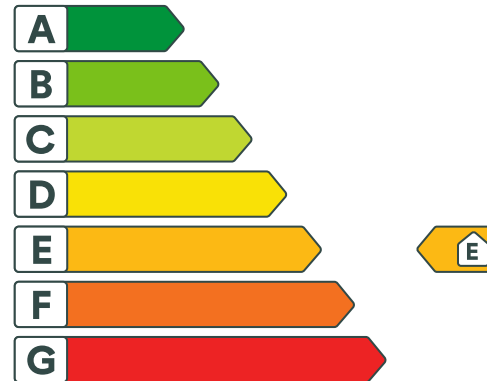
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Borgejordet 50, 3269 LARVIK	
Dato for energimerking 05.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290773
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 8378940
Gårdsnummer 2011	Bruksnummer 647
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1989	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 81,0 m²	Oppvarmet bruksareal 81,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
269,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
273,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år
22 120 kWh



Borgejordet 50, 3269 LARVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Borgejordet 50, 3269 LARVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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 skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsone av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsone. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nye vedtekter for Borgejordet Borettslag, Larvik

(Godkjent på generalforsamling 02.05.19 og erstatter vedtekter godkjent i generalforsamling 27.03.08)

§ 1

Navn, lagsformål og forretningskontor

1. Borgejordet Borettslag, Larvik er et andelslag som har til formål å forvalte lagets oppførte boliger, vedlikeholde og utbedre disse. Borettslaget ble stiftet 5. desember 1988.
2. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer og skur, når de skal brukes til andre formål for andelseierne eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.
3. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med lagets øvrige virksomhet.
4. Grunnlaget og retningslinjene for Borettslagets drift og forvaltning er gjeldende bestemmelser gitt i Lov om Borettslag av 6. juni 2004 nr 39 (senere kalt LBRL) med endringer og forskrifter, for så vidt ikke annet følger av disse vedtekter og disse ikke er i strid med LBRL.
5. Forretningskontoret er i Larvik kommune.

§ 2

Andeler – ansvar

1. Andelene er kr.100,-, ett hundre kroner. For hver andel er det utstedt et andelsbrev og en partialobligasjon pålydende det beløp som opprinnelig ble innbetalt som innskudd for den enkelte bolig.
2. Dokumentene er andelseiernes ansvar, men oppbevares samlet i dokumentdepoet i Sparebanken NOR (senere fusjonert med Den norske Bank til DNB NOR) hvis ikke andelseieren forlanger annet.

§ 3

Andelseiere

1. Bare fysiske personer som er fylt 50 år kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn 1-andel. Bare ektefeller eller personer som naturlig utgjør en husstand kan tegne en andel sammen. Den ene ektefellen/samboeren må være fylt 50 år.
2. Andelseieren skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter samt eventuelle husordensregler.
3. En andelshaver har rett til å overdra sin andel etter bestemmelsene gitt i LBRL.

§ 4

Godkjenning av ny andelseier

1. Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret i borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes § 3.
2. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til styret.
3. Når det er fastslått at ny andelseier må godkjennes, har erververen ikke rett til å ta i bruk leiligheten før godkjenning er gitt.
4. I h t LBRL, § 4-6 krever Borettslaget et vederlag på opptil fire ganger Rettsgebyret av den som selger sin andel som vederlag for det arbeidet dette påfører laget.

§5

Forkjøpsrett

1. Andelseiere har forkjøpsrett når en andel skal skifte eier og forkjøpsretten ikke strider mot bestemmelsene i LBRL,
2. Forkjøpsrett kan bare gjøres gjeldende av Borettslaget på vegne av den som gjør gjeldende sin forkjøpsrett. Om Borettslaget gjør forkjøpsretten gjeldende skal forkjøpsrettskriveren betale ett vederlag til Borettslaget på fem – 5 – ganger Rettsgebyret.

3. Styret sørger for at andelseierne ved melding gis mulighet for å gjøre sin forkjøpsrett gjeldende.

§ 6
Boligene og boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesareal til de formål som er hensikten og til annet som svarer til tid og forhold.

§ 7
Overlating av bruken til andre

1. Andelseieren kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten godkjenning fra borettslagets styre. For øvrig legges bestemmelsene i LBRL til grunn.

§ 8
Andelseierens bruk

1. Andelseieren skal ta vel vare på bolig og fellesareal. Bruken av bolig og fellesareal må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre borettslavere.
2. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
3. Brukeren av boligen kan ha husdyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Styrets skriftlige samtykke må likevel foreligge..

§ 9
Andelseiers vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. .
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Mating av fugler kan tiltrekke skadedyr som mus og rotter og bør derfor begrenses.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra til borettslagets styre.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
8. Styret kan bestemme om det skal gjøres unntak for deler av andelseierens vedlikeholdsplikt.
9. Ved skifte av eierskap har den nye andelseieren plikt til å utføre vedlikehold, inklusiv reparasjoner og utskiftinger, samt overta skadeansvar selv om dette skulle vært utført av den tidligere eier.

§10
Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 11 **Dekning av fellesutgifter**

Fordeling av fellesutgifter

1. Fellesutgiftene i Borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra de retningslinjer som fastsettes av Generalforsamlingen. Fordelingen skal justeres om det skjer vesentlige endringer i de forhold som ligger til grunn for gjeldende fordeling.
3. Styret fastsetter hvor meget hver andelseier skal betale hver måned for dekning av fellesutgifter.

Bortfall av bruksretten

4. Andelseieren kan si opp boretten med en frist på minst 6-seks måneder.
5. Hvis en andelseier tross advarsel misligholder sine plikter vesentlig, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge andelen. Likeså kan borettslaget kreve at boligen fraflyttes etter reglene i LBRL, §§ 5-22 – 5-23 om andelseieren oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller andelseieren er til alvorlig plage eller sjananse for andre beboere.

§ 12 **Generalforsamlingen**

1. Generalforsamlingen er borettslagets høyeste myndighet. Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med rett til å tale, stemme og fremme saker som generalforsamlingen må ta standpunkt til. Andelseiere kan møte ved fullmektig eller ta med en rådgiver.

Ordinær generalforsamling

2. Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato, tid og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes tatt opp.

Innkalling til generalforsamling

3. Generalforsamling skal kalles inn av styret. Innkallingen skal være sendt minst 8-åtte og ikke mer enn 20-tjue dager før møtet skal avholdes.

Ekstraordinær generalforsamling kan, med minst tre-3- dagers varsel, avholdes når styret finner det nødvendig eller minst 3-tre andelseiere krever det og samtidig gjør klart hvilke saker de ønsker å ta opp.

Saker som skal tas med i innkallingen

4. I innkallingen skal de saker som skal behandles, være klart fremstilt. Skal det fremmes et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall, må hovedinnholdet tas med i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære Generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen. Ønsket må fremsettes til styret senest 5 uker før Generalforsamlingen.
5. Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen hvis ikke alle

andelseierne gir slik tillatelse og ikke noe annet er bestemt i særlige lovforskrifter. At en sak ikke er nevnt i innkallingen skal ikke være til hinder for at den ordinære generalforsamling gjør vedtak i saker som etter loven eller vedtektene skal behandles på ordinær generalforsamling.

6. Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling :

- Konstituering
- Årsmelding fra styret
- Årsregnskap/årsoppgjør og tilhørende spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- Spørsmål om ansvarsfrihet for styret og fastsettelse av årsoppgjøret
- Valg av styremedlemmer og varamedlem
- Valg av revisor
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Årsbudsjettet

Møteledelse og avstemming

7. Generalforsamlingen ledes av styrelederen hvis ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder som ikke trenger å være andelseier.
8. Møtelederen skal påse at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og alle vedtak som blir gjort. Protokollen skal undertegnes av møtelederen og minst en andelseier som velges av Generalforsamlingen blant de fremmøtte. Protokollen skal gjøres tilgjengelig for alle andelseierne.
9. Alle vedtak avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, dog ikke i saker som iht. vedtektene og/eller LBRL krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtaksveto

10. Generalforsamlingen kan ikke gjøre noe vedtak som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller borettslaget.

§ 13

Styre og forretningsfører

Styre

1. Borettslaget skal ha et styre som består av 1 styreleder, samt minimum 3 og opp til 4 andre medlemmer samt 3 varamedlemmer. Styret velges av generalforsamlingen. Styrelederen velges ved eget valg. Styrets Nestleder og Sekretær velges av styret blant styremedlemmene.
2. Styre- og varamedlemmer velges for to år hvis ikke annet er bestemt av generalforsamlingen. Funksjonstiden for styremedlemmene skal være slik at minst 2 styremedlemmer normalt står for valg hvert år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Kun ett medlem pr. husstand kan velges som styremedlem samtidig.
3. Styreleder innkaller til styremøte når det er behov for det og leder styremøtene. Styret fører protokoll over styresakene. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret kalles sammen.
4. Styret kan, utenom i de saker som i h t LBRL krever vedtak med minst 2/3 flertall av Generalforsamlingen, fatte vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Ved stemmelikhet gjelder det styrelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Forvaltning av midler

5. Midler som tilhører borettslaget, skal forvaltes forsvarlig og holdes avskilt fra midler som tilhører andre. Penger skal plasseres i norsk bank eller i annen finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge og som har tilsvarende sikringsordning som norsk bank.

Forretningsfører/regnskapsfører

6. Borettslaget skal ha en forretningsfører/regnskapsfører, som kan være en juridisk person. Styret ansetter

og lønner forretningsfører/regnskapsfører som fører borettslagets regnskap og utfører andre administrative oppdrag etter nærmere avtale eller instruks fra styret.

Representasjon og fullmakt

7. Styret representerer borettslaget utad og tegner foretaksnavnet. Styrelederen alternativt nestlederen og ett styremedlem tegner i fellesskap borettslagets firma.

Revision

8. Revisor velges etter bestemmelsene i LBRL, § 9 – 4. Revisoren tjenestegjør til det er valgt annen revisor.
9. Revisor skal legge frem revisjonsmelding for hvert regnskapsår. Revisjonsmeldingen skal være styret i hende senest 20 dager før ordinær generalforsamling, der revisor har rett til å møte.

Erstatningsansvar

10. Den som i egenskap av styremedlem, forretningsfører, gransker eller andelseier volder tap for borettslaget ved forsettlig eller grov uaktsomhet under utføring av sine oppgaver, har plikt til å erstatte tapet.

Taushetsplikt

11. Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget skal hindre at uvedkommende får kjennskap til personlige forhold innen Borettslaget.

Ansvarsfrihet

12. Hvis generalforsamlingen har gjort vedtak om ansvarsfrihet eller om at ansvar ikke skal gjøres gjeldende, kan borettslaget likevel fremme krav grunnet i omstendigheter som generalforsamlingen ikke fikk riktige og fullstendige opplysninger om da vedtaket ble fattet.

-----0000000-----

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Borgejordet Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Borgejordet Borettslag:

onsdag 29.04.2026 18:00 på Larvik Sanitetshus

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Vurdering av styrets rettigheter til økonomisk eksponering av borettslaget

5 Avklare ansvarlig person ved utbedring av boliger

6 Oppsetting av pergola

7 Styrets eksponering av beboer uten senere å beklage

8 Tilbygg over inngangspartier

9 Valg

9.1 Valg av leder for 2 år

9.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

9.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

9.4 Valg av valgkomité for 1 år

10 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2026.

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:

Antall fremmøtte stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra LABO:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

4. Vurdering av styrets rettigheter til økonomisk eksponering av borettslaget

Styret gikk til innkjøp av pergola uten av dette ble drøftet i generalforsamling. For å sikre lagring av møbler og utstyr gikk også styret inn for å øke størrelse på bod. Kostnaden for innkjøp av pergola og økning av bod vurderes til å overstige styrets rammer for økonomisk eksponering og som igjen muligens gjør at husleie økes.

Forslag til vedtak: Vurdere styrets myndighet for å sikre alle beboere i borettslaget og ikke bare en indre kjærne.

Styrets innstilling: Styret vedtok i styremøte den 02.06.25 at pergolaen kjøpes inn, og at hjelpevakt-mesterne våre utfører jobben med støping og montering. Størrelsen blir på 18 m². Normalpris fra aktuelt firma var på ca. kr. 53.000, men firmaet kom med et tilbud på ca. kr. 38.000. Tilbudet inkluderer gardiner på tre sider. Lamellene i taket kan justeres. På dette tidspunktet hadde borettslaget kr. 355.700 i disponible midler, og styret vurderte dette prosjektet som en billig og fornuftig investering for å kunne tilby beboerne et trivelig

møtested. I borettslagsloven står det i §8-9 punkt 6 at det kreves vedtak fra generalforsamlingen dersom tiltaket ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. Felleskostnadene for 2024 var kr. 1.466.208, og fem prosent av dette utgjør kr. 73.310. Styret mente derfor at saken ikke måtte godkjennes av generalforsamlingen, og tiltaket ville heller ikke øke husleien.

Styret vedtok også i 2025 å utvide fellesboden med 9 m² for sikre nok trygg lagring og vinter-lagring for felles utemøbler og maskinutstyr. Dette tiltaket vurderte styret til å være innenfor rammen av vanlig og forsvarlig forvaltning av egne verdier, at tiltaket ikke måtte godkjennes av generalforsamlingen, og tiltaket ville heller ikke øke husleien.

Styrets forslag til vedtak: Styret har handlet innenfor borettslagets vedtekter og reglene i Borettslagsloven.

5. Avklare ansvarlig person ved utbedring av boliger

Hvem er ansvarlig i styret ved utbedringer/prosjekter i borettslaget. Eksempel: Maling av tak der det stilles spørsmål til kvalitet på utførelse.

Forslag til vedtak: Dedikere kontakt person for oppfølging ved prosjekter i borettslaget.

Styrets innstilling: Ansvarlig ved utbedringer/prosjekter i borettslaget er styret, og styreleder er kontaktperson. Styret fungerer også som byggherre. Under større prosjekter har vi leid inn LABO's avdeling for prosjekt – og boligutvikling som byggherrens representant. De har teknisk, økonomisk og juridisk kunnskap og har mange års erfaring som prosjektledere og byggeledere for alt fra små byggeprosjekter til større utviklingsprosjekter.

Styrets forslag til vedtak: Denne praksis ønsker borettslaget å fortsette med.

6. Oppsetting av pergola

Styret valgte å sette opp en pergola som brukes av en indre kjærne ved Borgejordet borettslag. Denne anses som sjenanse for noen beboere

Forslag til vedtak: Styrets fremtidige behandling av saker i borettslaget.

Styrets innstilling: At pergolaen mest brukes av "en indre kjerne" vinkles dessverre negativt av forslagsstiller. Styrets ønske og hensikt med å sette opp pergola, var å kunne tilby beboerne et hyggelig og trivelig møtested. At ikke alle bruker denne er jo helt vanlig. Slik er det også ved oppmøte til generalforsamling, sommerfest, dugnader osv. Oppmøtet er selvfølgelig frivillig, og styret kan ikke blande seg inn i dette. Vanlig nabovarsel ble ikke sendt, men alle beboerne ble varslet om oppsetting av pergolaen den 03.06.25 via informasjonsskriv i alle postkassene, dagen etter styrevedtaket. Det kom Ingen tilbakemeldinger på skrive. Det er synd at noen beboere oppfatter pergolaen som lite pen og at den er til sjenanse. Dette kan styret ikke gjøre noe med nå.

Styrets forslag til vedtak: I framtidige saker bør styret involvere berørte naboer mer ved fellestiltak.

7. Styrets eksponering av beboer uten senere å beklage

Styret eksponerte beboer etter at beboer beklaget hendelse ved pergola. Uakseptabelt og saken skulle vært avsluttet etter beklagelse og evt vært en sak mellom styret og beboer.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Etter en hendelse ved et sosialt treff i pergolaen den 08.08.25 ble det fremmet klager fra flere beboere som følte seg sterkt sjenert av vulgær oppførsel fra en beboer. Fra samme beboer ble styret også beskyldt for å bruke mafiametoder i sitt arbeid. Slik oppførsel kan styret ikke akseptere. Beboeren beklaget senere hendelsen til flere som var til stede. Etterpå spredte episoden seg til mange beboere som ikke var til stede under episoden, og det gikk mange rykter. Derfor vurderte styret at en beklagelse ikke var nok, at dette ikke bare var en sak mellom styret og beboer og at alle beboere burde få samme informasjon om episoden som del av ett informasjonsskriv til beboerne. Styret informerte samtidig om hvordan henvendelse fra beboere som har noe å kritisere, skal utføres skriftlig slik at styret kan behandle saken seriøst i styremøte og besvares skriftlig. Det ble ikke sendt en skriftlig advarsel til vedkommende beboer, men to fra styret hadde et møte med han den 14.10.25 hvor denne saken var en del av møtets innhold.

Styrets forslag til vedtak: Styrets behandling av saken har vært forsvarlig og nødvendig.

8. Tilbygg over inngangspartier

Styrets innstilling:

De fleste av boligene, 23 i alt, har carport og dermed beskyttelse over inngangspartiet sitt. De fleste av de andre sju boligene har en enkel form for løsning over inngangspartiet. En av disse har allerede en solid løsning mange år tilbake. Hvis de gjenværende 6 boligene skulle ønske å sette opp et nytt overbygg for inngangspartiet, er styret generelt positiv til dette mot at søknad med tegninger fremmes for styret for godkjenning. Inngangspartiene ser forskjellig ut i dag, og derfor må det regnes med et par ulike løsninger for overbygg.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen tillater at 6 av boligene om ønskelig får nytt overbygg over inngangspartiene sine mot at søknad med tegninger fremmes for styret for godkjenning.

9. Valg

9.1 Valg av leder for 2 år

Thorleif Krøgli ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

9.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Magnar Audun Andersen og Åse Jenny Myrsve ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

9.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ragnar Lie, Jan Lothrington og Karin Johanne Mangelrød er på valg.

9.4 Valg av valgkomité for 1 år

Inger Marie Schau (leder av valgkomite), Torhild Nilsen-Lie (medlem) og Anne-Gro Gram (medlem) er på valg.

10. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2025 Borgejordet Borettslag

Generelle opplysninger om Borgejordet Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 30 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951346969.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Thorleif Krøgli
Nestleder, Magnar Audun Andersen
Styremedlem, Åse Jenny Myrsve
Styremedlem, Helge Hagen
Styremedlem, Hild Astrid Andersen
1. varamedlem, Ragnar Lie
2. varamedlem, Karin Johanne Mangelrød
3. varamedlem, Jan Lothrington

Valgkomité

Valgkomitéen har bestått av:

Leder: Inger Marie Schau
Medlem: Torhild Nilsen-Lie
Medlem: Anne-Gro Gram

Styrets primær oppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: thorleif.signe.krogli@gmail.com eller telefon: 90713111.

Styrets arbeid

I 2025 er det avholdt 5 styremøter hvor 36 protokollerte saker er behandlet. Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter. Styret har sendt ut 2 informasjonsskriv med aktuelle saker til alle beboere.

Saker som styret har arbeidet med

- Årsregnskapet og årsmelding for 2024
- Budsjett 2026
- Sommerfest
- Strengere energikrav fra EU
- Manglende gatelys i flere måneder
- Pålegg fra kommunen ved. frisisiktsone mot veien Borgejordet
- Informasjonsskriv til beboerne
- Avvikling av telefonitjenester fra Altibox
- Søknader om utvidelse av carporten
- Søknader om belegningsstein
- Ny pergola på felles grassplen
- LABO's høstkonferanse 2025
- Nye oppgaver og prosjekter i 2026

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

- Utskiftning av hoveddører, verandadører, vinduer og garasjeporter etter behov
- Forberede energieffektivisering for å tilfredsstille strengere energikrav fra EU i framtida

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2025 har det blitt omsatt 1 bolig i borettslaget. Styret ønsker nytt medlem av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Som eier av en borettslagsandel i Borgejordet borettslag har man, i følge borettslagets vedtekter, forkjøpsrett ved salg av andre andeler i borettslaget. Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, skal sende melding om dette til styret i borettslaget. Spørsmål om forkjøpsrett kan rettes til styrets leder.

Min Side

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

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

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

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2026. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 /26.02.2026.

Styret i Borgejordet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	327 164	387 919	327 164	298 296
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	62 188	192 421	103 000	105 000
Tilbakeføring av avskrivninger	6 381	0	0	3 000
Fradrag for påkostninger	-38 285	0	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-59 151	-253 176	-60 000	-64 000
B. Årets endring disponible midler	-28 868	-60 755	43 000	44 000
C. Disponible midler	298 296	327 164	370 164	342 296

Resultatregnskap 2025 for Borgejordet Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 561 320	1 466 208	1 561 000	1 580 000
Innkrevde garasjekostnader		2 688	2 688	3 000	3 000
Andre driftsinntekter	1	8 980	0	0	0
Sum inntekter		1 572 988	1 468 896	1 564 000	1 583 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	88 030	25 672	27 000	35 000
Styrehonorar		69 000	66 000	69 000	71 000
Avskrivninger	3	6 381	0	0	3 000
Revisjonshonorar		8 154	6 552	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		97 134	92 772	98 000	101 000
Kontingent LABO / NBBL		3 000	3 000	3 000	3 000
Vedlikehold	4	309 610	104 671	210 000	200 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		0	0	50 000	50 000
Kabel-tv og bredbånd		159 240	154 440	161 000	164 000
Forsikring		130 940	115 000	130 000	141 000
Kommunale avgifter	5	504 370	486 804	521 000	542 000
Eiendomsskatt		0	32 248	0	0
Andre driftskostnader	6	100 607	148 704	150 000	130 000
Sum kostnader		1 476 465	1 235 863	1 426 000	1 448 000
Driftsresultat		96 523	233 033	138 000	135 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 032	3 240	2 000	1 000
Rentekostnader		37 367	43 852	37 000	31 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-34 335	-40 612	-35 000	-30 000
Arsresultat		62 188	192 421	103 000	105 000

Balanse pr 31.12.25 for Borgejordet Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	19 563 055	19 563 055
Andre driftsmidler / teknisk anlegg	3	31 904	0
Sum anleggsmidler		19 594 960	19 563 055
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		141 379	130 940
Andre fordringer		20	20
Sum fordringer		141 399	130 960
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		349 783	377 074
Innestående på skattetrekkkonto		6 000	1 000
Sum bankinnskudd og kontanter		355 783	378 074
Sum omløpsmidler		497 182	509 034
SUM EIENDELER		20 092 142	20 072 090

Balanse pr 31.12.25 for Borgejordet Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	8	7 144 308	7 144 308
Årets resultat	8	62 188	0
Sum opptjent egenkapital		7 206 495	7 144 308
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	616 761	675 912
Borettsinnskudd	10	12 070 000	12 070 000
Sum langsiktig gjeld		12 686 761	12 745 912
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 623
Leverandørgjeld		182 054	174 339
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		16 393	3 382
Påløpte renter		439	526
Sum kortsiktig gjeld		198 886	181 871
Sum gjeld		12 885 647	12 927 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 092 142	20 072 090
Pantestillelser	11	12 686 761	12 745 912

Larvik, 31.12.2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	8 980	0	0	0
Sum	8 980	0	0	0

Noter til regnskapet 2025 for Borgejordet Borettslag

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Lønn	61 000	12 750
Opptjente feriepenger	7 625	1 594
Arbeidsgiveravgift	18 330	11 104
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	1 075	225
Sum	88 030	25 672

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Avskrivninger / andre anleggsmidler

	Pergola
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	38 285
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 285
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 381
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 904
Årets avskrivninger :	6 381
Anskaffelsesår :	2025
Antatt levetid i år :	3

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold innvendig	0	35 826
Vedlikehold VVS	0	18 809
Vedlikehold elektro	117 436	0
Vedlikehold uteanlegg	27 351	0
Vedlikehold snekkerarbeid	34 541	0
Vedlikehold malerarbeid	0	333
Vedlikehold garasjer/parkering	40 000	36 500
Vedlikehold blikkenslager	11 251	0
Vedlikehold dører	8 889	3 389
Vedlikehold tak	53 256	9 815
Vedlikehold ventilasjon	16 885	0
Sum	309 610	104 671

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

Note 5 - Kommunale avgifter

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innkjøp av inventar og utstyr	9 192	8 344
Driftsmateriell	4 832	249
Nummer-/navn-/infoskilt, postkasser	338	300
Vedlikehold og service klipp/ fres	1 369	5 169
Snørydding/sandstrøing	41 250	69 063
Hagearbeid/blomster/planter	2 315	22 615
Kontorrekvisita	0	2 221
Gaver, fradragsberettiget	7 302	2 777
Kostnader vedr. styrearbeid	6 227	10 849
Generalforsamling	5 380	4 209
Servering/tilstelning beboere	12 929	13 512
Kurs for tillitsvalgte	6 750	6 250
Bank- og betalingsgebyr	2 723	2 750
Andre gebyrer og driftskostnader	0	396
Sum	100 607	148 704

Note 7 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1988
Kostpris	19 563 055
Bokført verdi 31.12	19 563 055

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

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opptjent egenkapital pr. 01.01	7 144 308	6 951 886
+/- Årets resultat	62 188	192 421
Sum egenkapital pr 31.12	7 206 495	7 144 308

Innskutt andelskapital består av 30 andeler pålydende kr. 100,-.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank
Formål:	Maling
Lånenummer:	25102319195
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.20 %
Beregnet innfridd:	27.12.2033
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000
Lånesaldo 01.01:	675 912
Avdrag i perioden:	59 151
Lånesaldo 31.12:	616 761
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	261 376

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	21 411	513 864
	6	17 151	102 906

Note 10 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	12 070 000	12 070 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	12 070 000	12 070 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 12 686 761,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 19 563 055,-.

Resultat og balanse med noter for Borgejordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borgejordet Borettslag

Styreleder	Thorleif Krøgli (sign.)	05.04.2026
Styremedlem	Helge Hagen (sign.)	02.04.2026
Styremedlem	Hild Astrid Andersen (sign.)	02.04.2026
Styremedlem	Åse Jenny Myrsve (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Magnar Audun Andersen (sign.)	05.04.2026

Til generalforsamlingen i Borgejordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borgejordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Larvik, 05. April 2026
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signering)



Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-04-07 11:41:51 UTC+02:00

Lars Egill Olavesen

 **bankID**

NO BankID - 9578-5992-4-2658469

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borgejordet Borettslag onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Nanset Sanitetshus.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 24.
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 20.
Antall fullmakter: 2.
Totalt antall stemmeberettigede: 22.

Fra LABO: Ingen, etter avtale.

De fram møtte var 22 andelseiere, Anne Gauksheim som medlem av andelseier Jørn Johansens husstand og Thorleif Krøgli utenfra som styreleder.

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen om ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger være andelseier.

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Styreleder Thorleif Krøgli.

1.3 Valg av møterefereent

Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Styreleder Thorleif Krøgli.

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

Protokollen skal signeres av møtelederen og minst en andelseier som generalforsamlingen skal velge mellom de som deltar. Vedkommende må dessuten være opprettet som bruker på MinSide da dette gjøres elektronisk.

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Elisabeth Gavelstad.

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.
Generalforsamlingen lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Dette informasjonsskrivet er en gjennomgang/oversikt over hva styret har jobbet med

foregående år og videre planer for dette år. Det inneholder også generell informasjon om borettslaget, styret og lagets drift og økonomi.

Vedtak:

Informasjon fra styret ble referert av leder og etterpå tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Årsregnskapet viser selskapets inntekter og utgifter samt årsresultat for foregående år. Budsjetten for inneværende år fremkommer også. Møteleder gikk kort igjennom både regnskap og revisors beretning og redegjorde spesielt for:

Punktet Personalkostnader, bl.a. hvilke oppgaver vaktmestertjenestene hadde utført siste år.

Punktet Vedlikehold elektro hvor styret jobber med å få refundert kostnader for borettslagets utgifter til feilsøkingen av lysanlegget.

Punktene Vedlikehold uteanlegg og Vedlikehold snekkerarbeid. Spesifisering av disse punktene vil bli gjort i neste informasjonsskriv til beboerne.

Ingen ba om protokolltilførsel.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Vurdering av styrets rettigheter til økonomisk eksponering av borettslaget

Jørn Johansen hadde meldt inn saken:

Styret gikk til innkjøp av pergola uten at dette ble drøftet i generalforsamling. For å sikre lagring av møbler og utstyr gikk også styret inn for å øke størrelse på bod. Kostnaden for innkjøp av pergola og økning av bod vurderes til å overstige styrets rammer for økonomisk eksponering og som igjen muligens gjør at husleie økes.

Forslag til vedtak

Vurdere styrets myndighet for å sikre alle beboere i borettslaget og ikke bare en indre kjærne.

Styrets forslag til vedtak:

Styret har handlet innenfor borettslagets vedtekter og reglene i Borettslagsloven.

Vedtak:

Styrets forslag vedtatt med 17 stemmer mot 5 stemmer.

5. Avklare ansvarlig person ved utbedring av boliger

Jørn Johansen hadde meldt inn saken:

Hvem er ansvarlig i styret ved utbedringer/prosjekter i borettslaget. Eksempel: Maling av tak der det stilles spørsmål til kvalitet på utførelse.

Forslag til vedtak:

Dedikere kontakt person for oppfølging ved prosjekter i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Denne praksis ønsker borettslaget å fortsette med.

Vedtak:

Styrets forslag vedtatt med 18 stemmer mot 4 stemmer.

6. Oppsetting av pergola

Jørn johansen hadde meldt inn saken:

Styret valgte å sette opp en pergola som brukes av en indre kjærne ved Borgejordet borettslag. Denne anses som sjenanse for noen beboere.

Forslag til vedtak:

Styrets fremtidige behandling av saker i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

I framtidige saker bør styret involvere berørte naboer mer ved fellestiltak.

Vedtak:

Styrets forslag vedtatt med 18 stemmer mot 4 stemmer.

7. Styrets eksponering av beboer uten senere å beklage

Jørn johansen hadde meldt inn saken:

Styret eksponerte beboer etter at beboer beklaget hendelse ved pergola. Uakseptabelt og saken skulle vært avsluttet etter beklagelse og evt vært en sak mellom styret og beboer.

Forslag til vedtak: Ingen.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets behandling av saken har vært forsvarlig og nødvendig.

Vedtak:

Styrets forslag vedtatt med 18 stemmer mot 4 stemmer.

8. Tilbygg over inngangspartier

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tillater at 6 av boligene om ønskelig får nytt overbygg over inngangspartiene sine mot at søknad med tegninger fremmes for styret for godkjenning.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

9. Valg

9.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteens leder Inger Marie Schau gjennomgikk innstillingen fra valgkomiteen.

Styreleder skal velges særskilt. Thorleif Krøgli ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

Vedtak:

Til styreleder ble Thorleif Krøgli valgt for 2 år

9.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Magnar Audun Andersen og Åse Jenny Myrsve ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg. Hild Astrid Andersen trekker seg fra styret 1 år før valgperioden går ut. Karin Mangelrød foreslås å rykke opp fra varmedlem til styremedlem det resterende året for henne.

Det kom benkeforslag på at Jørn Johansen velges inn som styremedlem istedenfor Magnar Andersen. Ved avstemming fikk Jørn Johansen 5 stemmer og Magnar Audun Andersen 16 stemmer.

Vedtak:

Åse Jenny Myrsve gjenvalgt for 2 år.

Magnar Audun Andersen gjenvalgt for 2 år.

Karin Mangelrød nyvalg for 1 år.

9.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

1. varamedlem Ragnar Lie ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

3. varamedlem Karin Mangelrød er ikke på valg, men har rykket opp som styremedlem 1 år før valgperioden går ut. Kari Hvidsteen foreslås som 3. varamedlem det resterende året for henne.

Vedtak:

Ragnar Lie gjenvalgt for 2 år.

Kari Hvidsteen nyvalgt for 1 år.

9.4 Valg av valgkomité for 1 år

Inger Marie Schau (leder av valgkomite), Torhild Nilsen-Lie (medlem) og Anne-Gro Gram (medlem) ble valgt for 1 år i 2025 og er på valg.

Vedtak:

Inger Marie Schau gjenvalgt for 1 år som leder.

Anne-Gro Gram gjenvalgt for 1 år som medlem.

May Britt Olsen nyvalgt for 1 år som medle.

10. Godtgjørelse til styret

Styret kan motta honorar for den jobben de gjør i vervet. Honoraret gjelder for året som er gått og ikke for året som kommer. Samlet beløp for styret m/varamedlemmer var kr. 69.000 i fjor. Styret forslår at samlet beløp økes til kr. 71.000 (2,9% økning), slik Labo foreslo i sitt budsjettforslag.

Vedtak:

Styret fikk kr. 71.000 i honorar.

Protokoll for Borgejordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thorleif Krøgli (sign.)	06.05.2026
Sekretær	Thorleif Krøgli (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Elisabeth Gavelstad (sign.)	08.05.2026



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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



Hilde
473 76 437

Kamilla
482 93 628

Martin
913 42 167

Mette
918 22 416

Ole Morten
971 47 855

Sindre
926 27 693

Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



Nabolagsprofil

Borgejordet 50 - Nabolaget Nanset - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Skrivergården	4 min 🚶
Linje 03, 011, 214, 215	0.4 km
🚗 Larvik stasjon	16 min 🚶
Linje RE11, RX11	1.4 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	20 min 🚗

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	17 min 🚶
515 elever, 40 klasser	1.5 km
Fagerli skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
602 elever, 28 klasser	1.8 km
Langestrand skole (1-7 kl.)	7 min 🚗
98 elever, 6 klasser	2.6 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚶
363 elever, 23 klasser	1.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole	5 min 🚗
1620 elever	2.3 km
Sandefjord videregående skole	18 min 🚗
1880 elever	17.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Nansetgata	7 min 🚶
🚗 Larvik Bibliotek	8 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

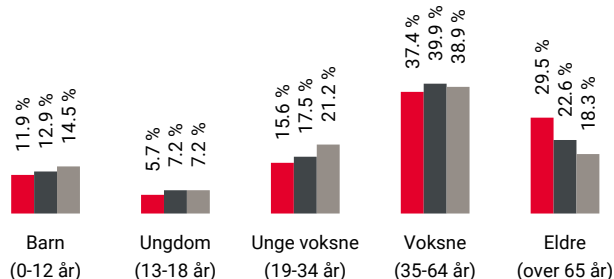
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Nanset	1 291	651
🟤 Larvik	26 316	12 862
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Borgejordet barnehage (0-5 år)	2 min 🚶
68 barn	0.1 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
27 barn	0.4 km
Villa-Kulla barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
23 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Larvik	10 min 🚶
PostNord	0.9 km
Meny Larvik Sentrum	11 min 🚶



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



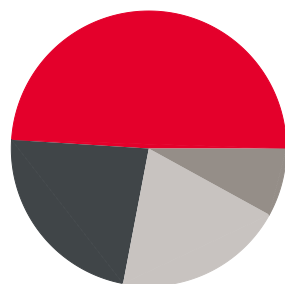
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

	Borgejordet balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
	Bøkeløkka Ballbane Ballspill	4 min	0.3 km
	Spenst Larvik Nanset	10 min	
	Spenst Larvik Sentrum	11 min	

Boligmasse



- 49% enebolig
- 23% rekkehus
- 8% blokk
- 20% annet

«Veldig hyggelige naboer. Alle hjelper hverandre. Sentralt i sentrum, men rolig. Kort vei til turområder, kultur, skoler, barnehager, kjøpesenter og strender»

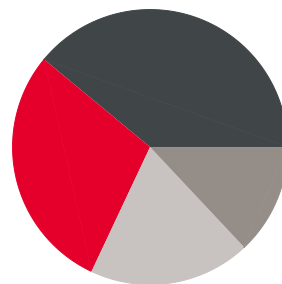
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Larvik	11 min
	Vitusapotek Svanen - Larvik	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

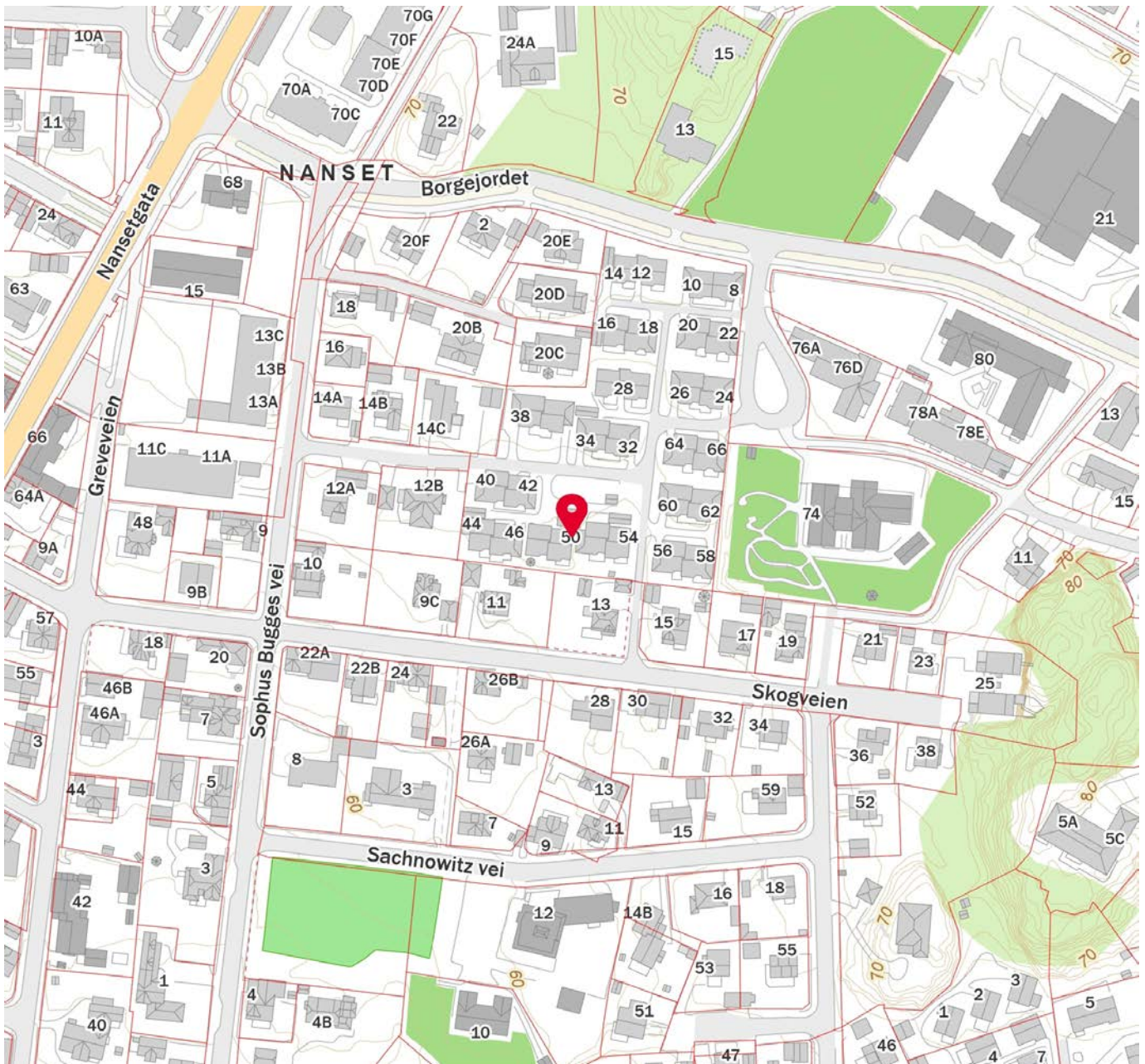
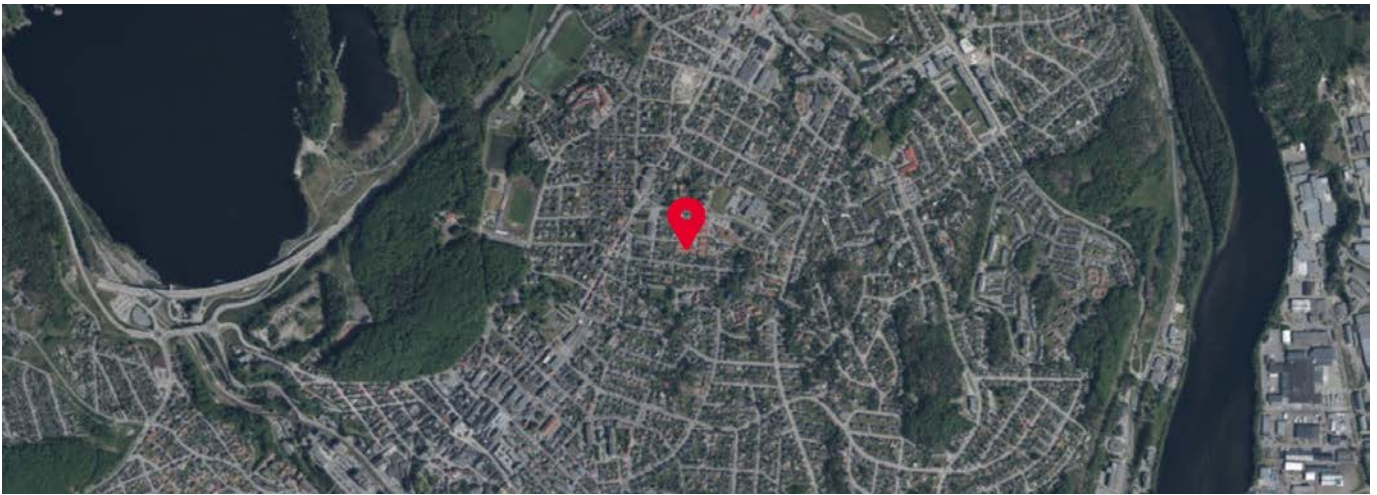


0% 48%

- Nanset
- Larvik
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Borgejordet 50
3269 LARVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander BergTelefon: 975 92 250
E-post: aleksander.berg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre