

aktiv.



Gonveien 3B, 3261 LARVIK

**Gloppetunet - Meget pen 3 roms leilighet i 1. etg. med stor veranda (35 kvm). I tillegg sportsbod på 5 kvm og garasje på 39 kvm i kjeller.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Lars Erik Nordrum

**Mobil** 478 92 666  
**E-post** lars.erik.nordrum@aktiv.no

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 575 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 825 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 401 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 13 115,-  
**Selger:** Rune Josephsen  
Inger Kirstine Josephsen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 87/131 kvm  
**Tomtstr.:** 5607.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1006, bnr. 288  
**Andelsnr.:** 7  
**Oppdragsnr.:** 1303250015

## Gloppetunet - Meget pen 3 roms leilighet i 1.etg. med stor veranda (35 kvm).

Meget pen leilighet 1.etasje med trappefri adkomst. Leiligheten har god planløsning. Det er benyttet gjennomgående lyse og tidsriktige farger. Boligen har følgende innhold: Gang/hall, 2 soverom, teknisk rom/bod, kjøkken, toalettrom, stue og bad/wc/vaskerom. Egen, storgarasje i kjelleretasjen på 39 kvm og sportsbod på 5 kvm. På gulvene er det benyttet parkett og fliser, mens det på veggene er malte overflater. Entre/hall med flislagt gulv med varmekabler. Lyst og pent kjøkken med integre hvitevare som medfølger i handelen. 2 soverom med skyvedørsgarderobe. Stort flislagt bad/wc/vaskerom med dusjhjørne, pen baderomsinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Fra stuen er det utgang til stor, delvis overbygd vestvendt terrasse. Borettslaget tilbyr trimrom, gjesteleilighet, samlingslokale m.m. Velkommen til visning.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	21
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	58
Energiattest .....	61
Nabolagsprofil .....	117
Forbrukerinformasjon .....	124
Budskjema .....	125



Gang/hall













Kjøkken







Stor deilig veranda på 35 kvm med vidt utsyn over jorder og omkringliggende områder.





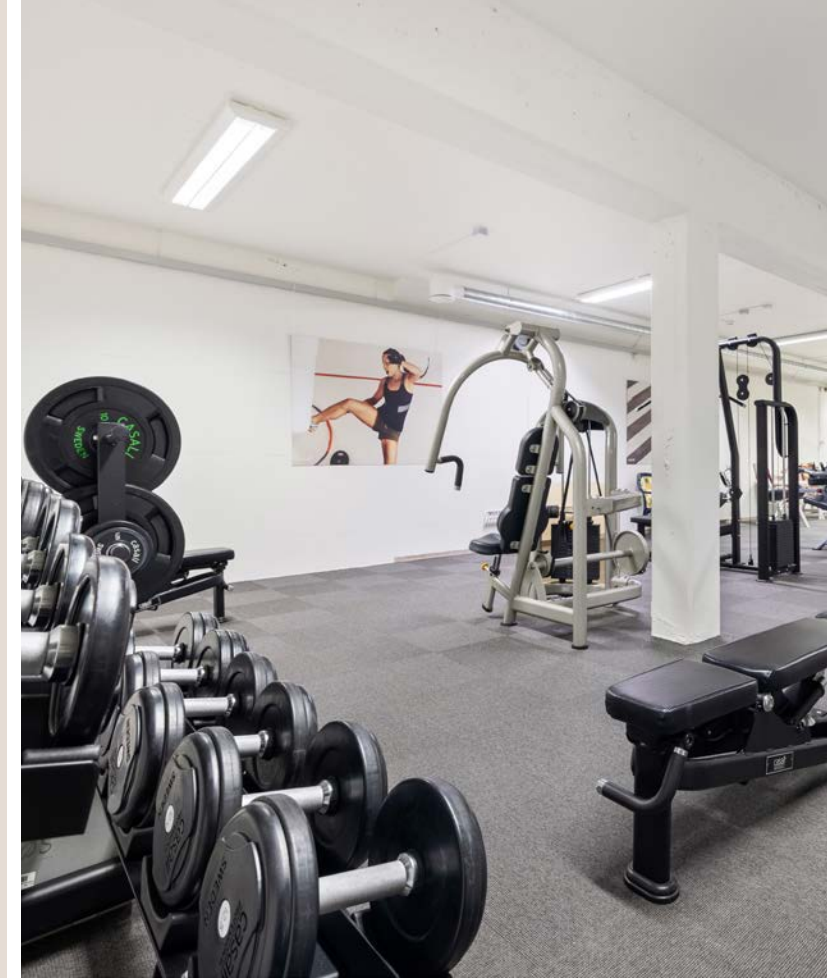






Garasje på 39 kvm. Sportsboden ligger i fellesgangen bak døren.

Trimrom for beboerne







# Plantegning

1. etasje



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



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





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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 87 m<sup>2</sup>

BRA - e: 44 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 131 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 44 m<sup>2</sup> Garasje og bod

1. etasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Entré , Bod , Stue/kjøkken ,Gang , 2

Soverom, Bad/vaskerom , Toalettrom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m<sup>2</sup> Terrasse

### Ikke målbare arealer

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av

byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv.

Dette følges beregningsregler i Norsk Standard. Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1 ETG:

Entre: 4,5

Bod: 2,8 (s-rom)

Soverom 1: 10,3

Soverom 2: 13,2

Stue/kjøkken: 41,3

Gang: 2,6

Toalettrom: 3,0

Bad/vaskerom: 7,5

KJELLER:

Bod: 5,1 (s-rom og BRA-e)

Garasje: 38,7 (s-rom og BRA-e)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5607.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal for beboerne. Tomten er solrik og pent opparbeidet med plen, bed, trær, uteplasser, gangveier og parkering.

### Beliggenhet

Gloppetunet ligger sentralt til på Gloppe (krysset mellom Kaupangveien og Gonveien). Det er kort vei til matbutikker, sjøen, badestrender, småbåthavn, idrettsanlegg og flotte turområder.

Tunets historie:

Gloppe har en lang og stolt historie. Gården ved Gonveien og Kaupangveien ble trolig ryddet allerede

i yngre jernalder (550-1050 e. Kr). Den gang var navnet Gloppe som betyr fordykning eller kløft. Senere etablerte den berømte Ove Gjedde ærverdige Halsen hovedgård da han ble lensherre for Brunla len omkring 1630. Familien Hesselberg bodde på eiendommen, før familien Oppen overtok i 1872. Under skipsreder, konsul og politiker Magnus Gotthilf Oppens eierskap var Gloppe gjenstand for en betydelig opprustning og ble et stormannssete. I 1873 oppførte han en hovedbygning i sveitserstil på Gloppe og anla også en stor park rundt bygningen.

I 1947 etablerte Vestfold Husflidskole i hovedbygningen og oppførte/utvidet eksisterende bygningsmasse slik det er i dag. De tre nye byggene ble oppført i 1964, 1978 og 2000, og det er byggene i 1964 og 1978 som nå skal beholdes og totalrenoveres. I 1994 ble dette en del av Thor Heyerdahl videregående skole, og i 2009 slo Larvik kommune sammen flere videregående skoler i én ny enhet.

### Adkomst

Eiendommen har innkjøring fra Gonveien. Det er parkeringsmuligheter på felles parkeringsområde og leiligheten disponerer egen stor garasje i fellesanlegg på området. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villa og småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Bergeskogen barnehage (0-5 år) - 76 barn - 0.9 km

Gonveien barnehage (0-5 år) - 84 barn - 1.5 km

Bisjord Fus barnehage (0-5 år) - 80 barn - 1.7 km

### Skolekrets

Østre Halsen skole (1-7 kl.) - 372 elever, 18 klasser - 0.4 km

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) - 517 elever, 35 klasser - 2.6 km

Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) - 226 elever, 16 klasser - 0.6 km

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 1.9 km

### Offentlig kommunikasjon

Buss: Musikkhuset - Linje 210 - 0.2 km

Tog: Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 - 2.9 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp

### Bygningssakkyndig

Contact AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Det er oppført i tre- og betongkonstruksjoner. Det er saltak konstruksjon med papp som taktekkning.

### Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og har følgende innhold: Gang/hall, 2 soverom, tekniskrom/bod, bad/wc/vaskerom, toalettrom, kjøkken og stue med utgang til stor veranda. Deler av verandaen er overbygd og har screengardiner. Stor garasje og sportsbod i kjelleretasjen. Garasjene er på hele 39 kvm. Borettslaget tilbyr også tilgang til trimrom, samlingsrom og overnattingsrom for gjester.

### Standard

Meget pen leilighet med trappefri adkomst. Det er benyttet gjennomgående lyse og tidsriktige farger.



På gulvene er det benyttet parkett og fliser, mens det på veggene er malte flater. Badet er flislagt på gulv og vegger og av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap og innredning m/vask. Lyst og pent kjøkken som ligger til stuen. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøl/fryseskap og induksjonstopp. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Fra stuen er det utgang til stor deilig veranda, hvor deler av verandaen er overbygd og hvor det er montert screens. Fra verandaen er det vidt utsyn over jorder og omkringliggende områder.

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

2025 - Malt en vegg i stue/kjøkken  
2025 - Montert ny el-stikk på terrasse  
2024 - Montert ny duk på utvendig markise  
2023/2024 - Nye motorer på utvendig screens

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.

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak  
1 Etasje > Bad/vaskerom  
Overflater Gulv,TG2

Gulv: Flis  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Fall på gulv mot sluk: Ja 1:100 fall på gulv i rommet:  
Nei 1:50 fall i dusjnise: Nei  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Overflater fra: Byggeår Slitasje: Normal

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Sprekker i fuger mellom gulv/vegg

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
  - Det må foretas utbedring av fallforhold.
  - Fuge overgang gulv/vegg
- 1 Etasje > Bad/vaskerom

TG2 - Avvik som ikke krever tiltak  
Sanitærutstyr og innredning,TG2  
Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap og innredning m/vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Sprekker i vask

Tiltak

- Andre tiltak:
  - skifte vask på sikt
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

**Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/

aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

**TV/Internett/Bredbånd**

Tv og internett fra Telenor.

**Parkering**

Stor garasje på 39 kvm i underetasjen. Garasjen er merket nr.8.

**Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP0001452043

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det

overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

NB ! Leiligheten blir ikke ytterligere nedvasket før overtagelse.

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

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

**Energi**

**Oppvarming**

Oppvarming skjer ved hjelp av:

- Varmekabler i baderomsgulv og i gang/hall
- Luft til luft varmepumpe
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.



### Energikarakter

C

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Energimerket angir boligens energistandard.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen.

Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og

ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann)

som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass,

mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 2 575 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 072 479

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 289 917

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

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

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 13115

### Andel Fellesgjeld

Kr 1 825 000

### Fellesgjeld pr. dato

17.01.2025

### Andel fellesformue

Kr 9 503

### Andel fellesformue dato

17.01.2025

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Gloppetunet Borettslag

### Organisasjonsnummer

818660952

### Andelsnummer

7

### Om borettslaget

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget

er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 818660952.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107007035, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.01.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 509

Saldo per 17.01.2025: 34 345 000

Andel av saldo: 1 825 000

Første termin: 30.03.2020Neste avdrag: 30.06.2037

( siste termin 30.05.2067 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2037

utgjøre ca kr 2 016,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 25107007167, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.01.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 445

Saldo per 17.01.2025: 32 699 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2022Neste avdrag: 28.02.2042

( siste termin 30.01.2062 )

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

Gi beskjed til Labo innen 1.juni / 1.desember. Ved fastrente vil det ikke være anledning til å nedbetale individuelt. Har borettslaget flere lån kan det være at ikke alle lånene er omfattet av IN-avtalen. Ta kontakt med LABO for nærmere informasjon.



### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige Torsdag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er Torsdag kl. 15.00 uken etter annonsering. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten Fredag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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

forplikte seg til å overholde lagets regler for dyrehold.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Larvik Boligbyggelag;

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1006, bruksnummer 288 i Larvik kommune. Andelsnr. 7 i Gloppetunet Borettslag med orgnr. 818660952

### **Offentligrettslig pålegg**

Ingen kjente offentlige pålegg.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3909/1006/288:

17.09.1940 - Dokumentnr: 1215 - Bestemmelse om gjerde  
BESTEMMELSE OM GENERENDE VIRKSOMHET  
Overført fra: Knr:0709 Gnr:1006 Bnr:162

27.03.2017 - Dokumentnr: 265646 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:1006 Bnr:463  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.03.2017 - Dokumentnr: 265646 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om bruk av lekeplass  
Bestemmelse om septiktank m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2017 - Dokumentnr: 438317 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:1006 Bnr:463  
Rett til bruk av garasje plass

26.04.2017 - Dokumentnr: 438317 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:1006 Bnr:463  
Rett til bruk av kildesorteringsanlegg

26.04.2017 - Dokumentnr: 438317 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:1006 Bnr:463  
Rett til bruk av fellesbod

26.04.2017 - Dokumentnr: 438317 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:1006 Bnr:463  
Rett til bruk av trimrom

22.06.1956 - Dokumentnr: 1749 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhets opprettet fra:  
Knr:3909 Gnr:1006 Bnr:155

27.02.2008 - Dokumentnr: 168560 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhets:  
Knr:0709 Gnr:1006 Bnr:162  
Sammenslått med denne matrikkelenhets:  
Knr:0709 Gnr:1006 Bnr:332

28.06.2016 - Dokumentnr: 585848 - Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:3909 Gnr:1006 Bnr:1  
Vederlag: NOK 265 000  
Omsetningstype: Annet

27.03.2017 - Dokumentnr: 265639 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhets:  
Knr:3909 Gnr:1006 Bnr:463



01.01.2018 - Dokumentnr: 15724 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0709 Gnr:1006 Bnr:288

01.01.2020 - Dokumentnr: 23803 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0712 Gnr:1006 Bnr:288

01.01.2024 - Dokumentnr: 798906 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3805 Gnr:1006 Bnr:288

15.02.2022 - Dokumentnr: 177036 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:1006 Bnr:463

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på leiligheten.

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

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.09.2017.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig vei frem til tomtegrense.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulerings og arealplaner

Regulert til bolig

Kommuneplaner

Id 201810

Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 06.10.2021  
Delarealer Delareal 2 011 m  
Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende  
Delareal 9 m  
Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende  
Delareal 22 m  
Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Nåværende  
Delareal 1 378 m  
Arealbruk Parkering,Nåværende  
Delareal 443 m  
Arealbruk Veg,Nåværende  
Delareal 5 592 m  
KPHensynsonenavn H910\_1  
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  
Delareal 1 745 m  
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende  
Delareal 1 m  
Arealbruk  
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Id 201207

Navn Kaupangveien 12, Gloppetunet

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 04.12.2013

Delarealer Delareal 65 m

RPHensynsonenavn H370\_2

Faresone Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal 271 m

Formål Uteoppholdsareal

Feltnavn U5

Delareal 19 m

Formål Annet uteoppholdsareal  
Feltnavn AU1  
Delareal 482 m  
Formål Annet uteoppholdsareal  
Feltnavn AU2  
Delareal 714 m  
Formål Parkering  
Feltnavn P2  
Delareal 1 745 m  
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse  
Feltnavn BB2  
Delareal 99 m  
Formål Uteoppholdsareal  
Feltnavn U2  
Delareal 875 m  
Formål Lekeplass  
Feltnavn Lekeplass  
Delareal 132 m  
Formål Uteoppholdsareal  
Feltnavn U1  
Delareal 183 m  
Formål Kjøreveg  
Feltnavn V1  
Delareal 9 m  
Formål Energianlegg  
Feltnavn Trafo 2  
Delareal 291 m  
Formål Gangveg/gangareal/gågate  
Feltnavn GV2  
Delareal 664 m  
Formål Parkering  
Feltnavn P1  
Delareal 30 m  
Formål Uteoppholdsareal  
Feltnavn U4  
Delareal 14 m  
RPHensynsonenavn H140\_3  
RPSikring Frisikt

Delareal 22 m  
Formål Annen veggrunn - grøntareal  
Feltnavn AV  
Delareal 73 m  
Formål Uteoppholdsareal  
Feltnavn U3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

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.

#### Verneklasse/SEFRAK

Nei

#### 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.

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som



er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmedler 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/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Eiendomsmedler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 575 000 (Prisantydning)

1 825 000 (Andel av fellesgjeld)

4 400 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 401 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 409 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 412 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350



### **Betalingsbetingelser**

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring i forbindelse med boligselgerforsikring
- Vedtekter og husordensregler
- Årsregnskap
- Plantegninger og fasadedetegninger
- Kart og reguleringsforhold.
- Innhentet informasjon fra Larvik kommune.

### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig

oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

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

teknisk sakkyndig.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- digital annonsering kr 1.950,- markedsplan kr 15.000,- søk eiendomsregister og elektronisk signering og visninger kr 1.850,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 51.870,-. Utleggene omfatter foto, tilstandsrapport, stayling, innhenting av opplysninger, oppgjør. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Lars Erik Nordrum  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[lars.erik.nordrum@aktiv.no](mailto:lars.erik.nordrum@aktiv.no)  
Tlf: 478 92 666

### **Ansvarlig megler**

Lars Erik Nordrum  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[lars.erik.nordrum@aktiv.no](mailto:lars.erik.nordrum@aktiv.no)  
Tlf: 478 92 666

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

### **Salgsoppgavedato**

04.02.2025



# Tilstandsrapport



- Boligbygg med flere boenheter
- Gonveien 3 B, 3261 LARVIK
- LARVIK kommune
- # gnr. 1006, bnr. 288
- # Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 87 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.01.2025 Rapportdato: 03.02.2025 Oppdragsnr.: 19959-2130 Referansenummer: JU8219

Autorisert foretak: Contaxt AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## CONTACT AS

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

## Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855



Oppdragsnr.: 19959-2130

Befaringsdato: 28.01.2025

Side: 2 av 20



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

### TILSTAND:

Leilighet med for det meste god tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

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

2025 - Malt en vegg i stue/kjøkken

2025 - Montert ny el-stikk på terrasse

2024 - Montert ny duk på utvendig markise

2023/2024 - Nye motorer på utvendig screens

### BYGGEMETODE:

Det er oppført i tre- og betongkonstruksjoner. Det er saltak konstruksjon med papp som takteking.

### OPPVARMING:

\* Elektriske varmekabler

\* Balansert ventilasjon

### BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

\* Ikke noe avvik/kommentarer ihht. dette.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det ble observert vinduer av trevirke/aluminium fra byggeår. Normal slitasje.

Det er monterte følgende dører.

\* Hev/skyvedør i stue/kjøkken

\* Ytterdør i entre

Det ble observert dører fra byggeår. Normal slitasje.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 35 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/kjøkken

Oppført i: Den er oppført i stål/aluminium, glass og

trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 105 cm.

Normal slitasje

Det er bygget en garasje på ca. 39 m<sup>2</sup> i tilknytning til byggets kjeller etg. Det er tilkomst til kjellerens felles arealer og trapp/heis til leilighet fra garasje. Det er støpt plate i garasje. Det er monterte stål/aluminium port og elektrisk portåpner. Normal slitasje.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og fliser

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater og plater

Normal slitasje. Selger opplyser at en vegg i stue/kjøkken er malt i 2025.

Betongelementer som etasjeskille.

Det vises til ferdigattest ihht. radonsperre.

Innerdører av typen malte og glassdører fra byggeår. Normal slitasje.

Det er bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i kjeller som tilhører leilighet. Den er merket med nr 3B H0102. Det settes ingen TG på dette.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra gang. Det er fra byggeår.

Vegger: Flis

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:50 fall i dusjnise: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Overflater fra: Byggeår

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap og innredning m/vask. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på toalettrom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater (malt to vegger med kontrastfarge i 2025)

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

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

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: JKE Design

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det er monterte innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjølfrysenskap og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er monterte vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Selger opplyser at håndtak på fronter er monterte i nyere tid. Det er monterte en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang. Det er fra byggeår.

Gulv: Fliser

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

## Beskrivelse av eiendommen

Av installasjoner finnes toalett, skap, speilskap og innredning/vask. Det er balansert ventilasjon og det er tilluft v/dør. Normal slitasje.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er monterte plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg står plassert i bod (over himling i følge selger) og er fra byggeår. Ventilasjon styres fra gang.

Det er monterte en luft-luft varmepumpe i stue.

HØIAX VV-tank fra byggeår. Den står plassert i benkeskap på kjøkken.

Det er monterte calling anlegg m/døråpner i leiligheten.

Det er monterte screens på terrasse. Selger opplyser at det er monterte nye motorer i 2023 og 2024.

Det er monterte utvendig markise på terrasse. Selger opplyser at det er monterte ny duk i 2024.

Det er monterte heis i bygget. Den er ikke kontrollert og det settes ingen TG på dette.

#### El-skap:

Plassering: Bod

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 63A

#### Varmekabler:

Bad/vaskerom og entre

#### Downlights:

Nei

#### El-opplegg:

Er for det meste fra byggeår.

Selger opplyser at det er monterte ny utvendig el-stikk på terrasse (markise) i 2025.

#### El-kontroll:

Ja, fra byggeår

#### Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

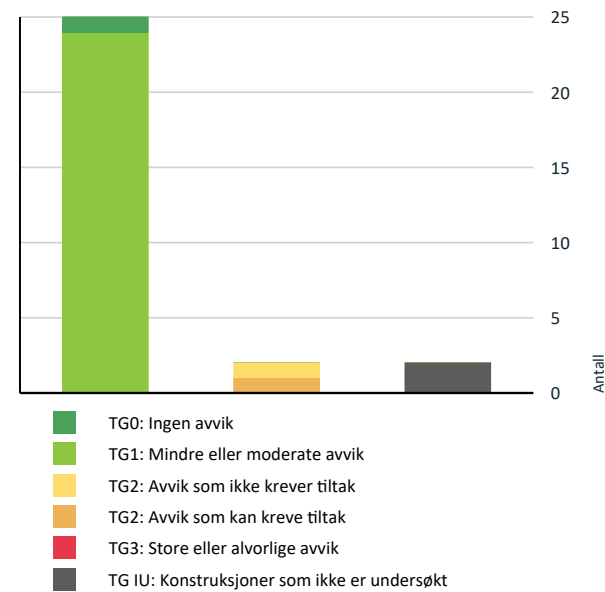
#### Boligbygg med flere boenheter

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



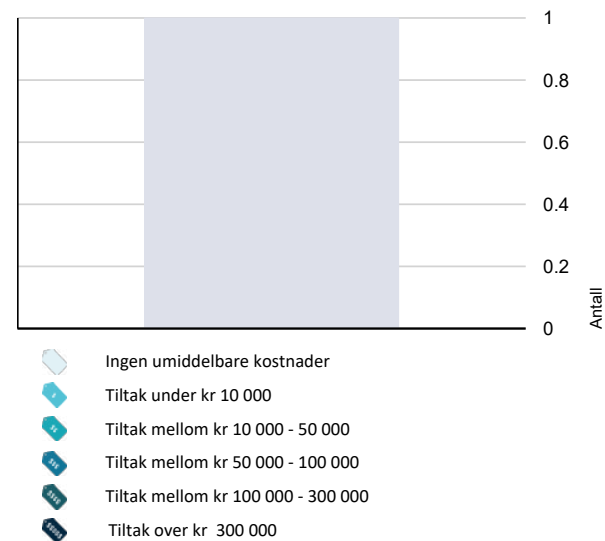
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Heis i bygget [Gå til side](#)

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

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Informasjon fra Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Leilighet beliggende i 1 etg.

**Standard**  
Leiligheten har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Leilighet med generelt greit vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Det ble observert vinduer av trevirke/aluminium fra byggeår. Normal slitasje.

#### TG 1 Dører

Det er montert følgende dører.  
\* Hev/skyvedør i stue/kjøkken  
\* Ytterdør i entre

Det ble observert dører fra byggeår. Normal slitasje.

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

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 35 m<sup>2</sup>  
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/kjøkken  
Oppført i: Den er oppført i stål/aluminium, glass og trekonstruksjoner  
Høyde på rekkverk: ca. 105 cm.

Normal slitasje



#### TG 1 Andre utvendige forhold

Det er bygget en garasje på ca. 39 m<sup>2</sup> i tilknytning til byggets kjeller etg. Det er tilkomst til kjellerens felles arealer og trapp/heis til leilighet fra garasje. Det er støpt plate i garasje. Det er montert stål/aluminium port og elektrisk portåpner. Normal slitasje.



### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

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

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

På innvendige overflater er det benyttet:  
Gulv: Parkett og fliser  
Vegger: Malte flater  
Himling: Malte flater og plater

Normal slitasje. Selger opplyser at en vegg i stue/kjøkken er malt i 2025.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer som etasjeskille.

#### TG 1 Radon

Det vises til ferdigattest ihht. radonsperre.

#### TG 1 Innvendige dører

Innerdører av typen malte og glassdører fra byggeår. Normal slitasje.

#### TG IU Andre innvendige forhold



## Tilstandsrapport

Det er bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i kjeller som tilhører leilighet. Den er merket med nr 3B H0102. Det settes ingen TG på dette.



### VÅTROM

#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra gang. Det er fra byggeår.



#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis  
Himling: Malte flater  
Downlights: Nei

Normal slitasje

#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Fall på gulv mot sluk: Ja  
1:100 fall på gulv i rommet: Nei  
1:50 fall i dusjnise: Nei  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.  
Overflater fra: Byggeår  
Slitasje: Normal

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Sprekker i fuger mellom gulv/vegg

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fuge overgang gulv/vegg



sprekker i fuger



sprekker i fuger

## Tilstandsrapport



sprekker i fuger

#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk.



#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes veggengt toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap og innredning m/vask.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sprekker i vask

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

skifte vask på sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



sprekker i vask

#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking på toalettrom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.



hull toalettrom

### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning



## Tilstandsrapport

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Malte flater (malt to vegger med kontrastfarge i 2025)  
Himling: Malte flater  
Downlights: Nei  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate  
Merke: JKE Design

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøl/fryseskap og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Selger opplyser at håndtak på fronter er montert i nyere tid.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang. Det er fra byggeår.

Gulv: Fliser  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Malte flater  
Himling: Malte flater  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, skap, speilskap og innredning/vask. Det er balansert ventilasjon og det er tilluft v/dør. Normal slitasje.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg står plassert i bod (over himling i følge selger) og er fra byggeår. Ventilasjon styres fra gang.



styringsenhet

## Tilstandsrapport

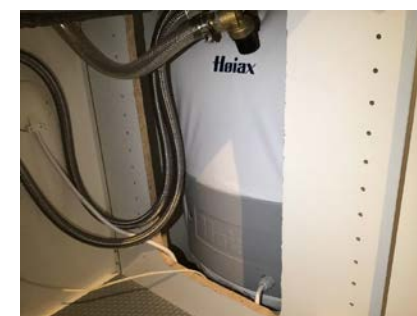
### TG 1 Varmesentral

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue.



### TG 1 Varmtvannstank

HØIAX VV-tank fra byggeår. Den står plassert i benkeskap på kjøkken.



### TG 1 Andre installasjoner

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.



### TG IU Heis i bygget

Det er montert heis i bygget. Den er ikke kontrollert og det settes ingen TG på dette.



### TG 1 Utvendig screens

Det er montert screens på terrasse. Selger opplyser at det er montert nye motorer i 2023 og 2024.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



### TG 1 Utvendig markise

Det er montert utvendig markise på terrasse. Selger opplyser at det er montert ny duk i 2024.



### TG 1 Elektrisk anlegg



## Tilstandsrapport

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

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

El-skap:  
Plassering: Bod  
Alder: Byggeår  
Merkede kurser: Ja  
Automat sikringer: Ja  
Skru sikringer: Nei  
Hovedsikring: 63A

Varmekabler:  
Bad/vaskerom og entre

Downlights:  
Nei

El-opplegg:  
Er for det meste fra byggeår.  
Selger opplyser at det er montert ny utvendig el-stikk på terrasse (markise) i 2025.

El-kontroll:  
Ja, fra byggeår

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017 Byggeår**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



### Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

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

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

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

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

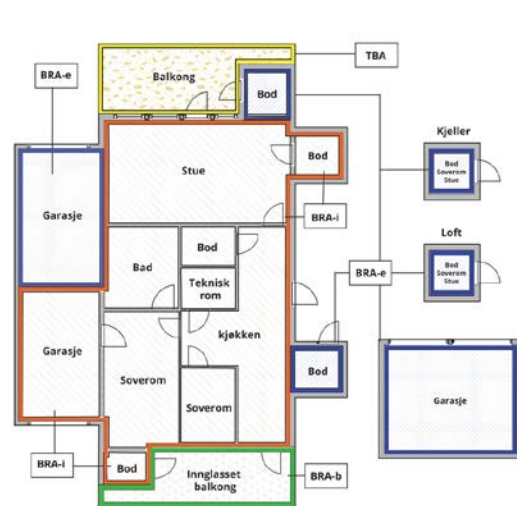
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	87			87	35
Kjeller		44		44	
<b>SUM</b>	<b>87</b>	<b>44</b>			<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>				

### Romfordeling

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

## Kommentar

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

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m<sup>2</sup>.

1 ETG:  
Entré: 4,5  
Bod: 2,8 (s-rom)  
Soverom 1: 10,3  
Soverom 2: 13,2  
Stue/kjøkken: 41,3  
Gang: 2,6  
Toalettrom: 3,0  
Bad/vaskerom: 7,5

KJELLER:  
Bod: 5,1 (s-rom og BRA-e)  
Garasje: 38,7 (s-rom og BRA-e)

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Plantegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.



#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se rapport for nærmere beskrivelse

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	84	47

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

1 ETG:  
Bod: 2,8 (s-rom)

KJELLER:  
Bod: 5,1 (s-rom og BRA-e)  
Garasje: 38,7 (s-rom og BRA-e)

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Petter Christiansen Rune Josephsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1006	288		0	5607.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Gonveien 3 B

#### Hjemmelshaver

Gløppetunet Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GLOPPETUNET BORETTSLAG	818660952			Josephsen Ranveig

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

7

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Andelsleilighet fra 2017, beliggende i 1 etg. Den ligger i et rolig område på Gløppe. Det er kort avstand til bl.a. barnehage, skole, dagligvare, offentlig transport, idrettsanlegg, strender og fine naturområder. Det er ca. 3-4 km til Larvik sentrum m/butikker, kjøpesenter og indre havn m/kulturhus. Det er gode solforhold på uteområder og på balkong.

#### Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Gonveien. Det er parkeringsmuligheter på felles parkeringsområde og leiligheten disponerer egen garasjeplass i kjeller.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Opparbeidet tomt og uteområde med plen, trær, bedd, busker, blomster, etc.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
95 825 000	2017

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JU8219>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250015	
Selger 1 navn	
Rune Josephsen	
Gateadresse	
Gonveien 3B	
Poststed	Postnr
LARVIK	3261
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn Ranveig Josephsen	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1303250015

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1303250015



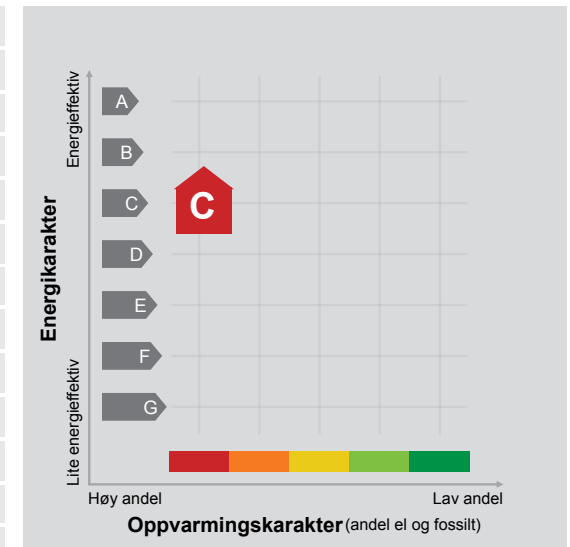
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Josephsen	07e705ae5dacac8fc3f8936 dc7df1f639d0d7d30	29.01.2025 11:45:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303250015

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



Adresse	Gonveien 3B
Postnummer	3261
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	1006
Bruksnummer	288
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	162976397
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-74819
Dato	03.02.2025
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2017
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	87
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



## Om grunnlaget for energiattesten

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 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: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

---

## ORDENSREGLER FOR GLOPPETUNET BORETTSLAG (Revidert høsten 2023)

### 1. Formål og omfang

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

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

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

### 3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at verandaen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende,

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

Det er tillatt å sette opp markiser og utvendige persienner, men plassering og fargevalg må godkjennes av styret. Markisen skal være ensfarget og harmonere med farge på vinsuskarm. Markisen skal ikke monteres før det foreligger godkjenning fra styret.

Det er kun tillatt å montere solksjerming av typen «uttrekkbar levegg» og «nedtrekkbar vindskydd» innenfor verandaens glasskonstruksjon. Leveggen skal være ensfarget og harmonere med farge på vinduskarm og eventuell markise. Farge og utforming skal godkjennes av styret før oppsetting.

Det skal av hensyn til verandaens glasskonstruksjon ikke monteres verandakasser eller andre innretninger fra verandarekkeverket.



Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, leie ut boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

#### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Avfall skal ikke settes utenfor beholderne til kildesorteringsanlegget. Sjøppel må kastes i riktige containere i henhold til renovasjonsselskapes føringer.

Fellessarealer (innvendig og utvendig) skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

Fellesdører skal alltid være låst. Eventuelt tap av nøkler til eiendommen må meldes til styret.

#### 5. Kjøring og parkering

Alle beboerne er tildelt egen garasjeplass. Denne tas i bruk før fellesparkeringen benyttes.

Det er ikke tillatt å benytte borettslagets parkeringsplasser eller annet fellesareal utover 2 dager som opplagsplass for biler som ikke er i bruk, bobiler, campingvogner, båter, tilhengere etc. Bobiler å besøk kan ikke stå parkert utover 2 dager.

Gangveier skal kun benyttes til av- og påstigning i bil ved nødvendighet, samt varelevering.

Egne ubenyttede parkeringsplasser (garasjer) kan kun leies ut til andelseiere i borettslaget. Utleie formidles gjennom styret.

#### 6. Elbil-lading

Borettslaget har installert en felles infrastruktur for tilkobling for elbilladere i alle garasjer, som alle må benytte. Dette er et sentralt krav for alle borettslag.

#### 7, Sykkelparkering og El-sykkel

Sykler skal parkeres sykkelstativ, i egen garasje eller bod. Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av sykler.

Lading av batteri til el-sykkel skal ALLTID gjøres i egen boenhet. Vær varsom ved lading da dette dette utgjør en stor brannfare.

#### 8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Regler for dyrehold signeres og levers til styret ved anskaffelse av dyr.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets område.

#### 9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold.

### VEDTEKTER

for  
Gloppetunet borettslag

Vedtatt 07.06.2022 og 29.06.2022  
Ikraft fra 01.01.2023 sist endret 24.05.23.

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

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

##### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

#### 2. Andeler og andelseiere

##### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

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

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

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

##### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Boret og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

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

2

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik 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. Den enkelte andelseier skal også vedlikeholde varmepumpe tilknyttet egen bolig. Vedlikeholdet omfatter både den innvendige og den utvendige delen av varmepumpen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

3



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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

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

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

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

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

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

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

#### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

#### **6-3 Fravikelse**

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

### **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

#### **7-1 Felleskostnader**

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

skriftlig varsel.

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

#### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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

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

#### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer. Det bør velges minst ett styremedlem fra hvert av de to byggene (Gonveien 1 og Gonveien 3).

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

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

#### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

#### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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



# Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2023 for Gloppetunet Borettslag

## Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Gloppetunet Borettslag:

onsdag 22.05.2024 18:00 på Møtelokalet i borettslaget

### Til behandling:

#### 1 Konstituering

##### 1.1 Tilstede

##### 1.2 Valg av møteleder

##### 1.3 Valg av møterefereent

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

##### 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

#### 2 Informasjon fra styret

#### 3 Årsregnskap

#### 4 Valg

##### 4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

##### 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

##### 4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

##### 4.4 Valg av valgkomité

#### 5 Godtgjørelse til styret

## 1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2024.

### 1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall fullmakter:

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

### 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

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

## 2. Informasjon fra styret

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

## 3. Årsregnskap

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjent.

## 4. Valg

### 4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Erik Andersen er på valg

Styremedlem Venke Stensland er på valg

### 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Gerd Elin Borg er på valg

Varamedlem Gunn Kari Jenssen er på valg

### 4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

### 4.4 Valg av valgkomité

## 5. Godtgjørelse til styret

## Informasjon fra styret for året 2023 Gloppetunet Borettslag

### Generelle opplysninger om Gloppetunet Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 39 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 818660952.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

### Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Knut Ole Sjølyst  
Styremedlem, Cathrine Hybbestad  
Styremedlem, Erik Andersen  
Styremedlem, Venke Stensland  
Styremedlem, Brit Johansen  
Varamedlem, Gunn Kari Jenssen  
Varamedlem, Gerd Elin Borg

### Valgkomité

Valgkomité har bestått av: Svein W. Løsnæs, Thor Ivar Smedsrud, Inger Tufte og Erik Mathisen.

### 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: knole@hotmail.no eller telefon: 915 75 749

### Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter.

### Saker som styret har arbeidet med

- Konkurransutsetting - slåing av gress
- Konkurransutsetting - vask fellesarealer
- Konkurransutsetting - brøyting
- Opplegg for elbil - ladning
- Små endringer av reguleringsplanen
- Retningslinjer for parkering av bo-biler
- Retningslinjer for utleie av garasjer

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

- Endringer av reguleringsplanen
- Ferdigstillelse av elbil-ladere

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Forsikring

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

### Boligomsetning

I 2023 har det blitt omsatt to boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

### Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

### Forkjøpsrett

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

### Min Side

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

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

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



## Budsjett

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

## Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets underskudd dekkes av lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2023 / 30.04.2024  
Styret i Gloppetunet 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	435 375	446 806	435 375	452 087
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-10 247	-11 431	29 000	35 000
Fradrag for påkostninger	-63 822 125	0	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	38 199 000	0	0	0
Innbetalt IN andelseiere	5 000 000	2 070 000	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-5 000 000	-2 070 000	0	0
Innbetalt borettsinnskudd	25 466 000	0	0	0
Endring andelskapital	60 000	0	0	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>16 712</b>	<b>-11 431</b>	<b>29 000</b>	<b>35 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>452 087</b>	<b>435 375</b>	<b>464 375</b>	<b>487 087</b>

Resultatregnskap 2023 for Gløppetunet Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 826 280	1 232 244	1 826 000	2 246 000
Innkrevde lånekostnader		3 167 597	943 118	3 135 000	4 023 000
Andre driftsinntekter	1	70 905	13 400	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 064 782</b>	<b>2 188 762</b>	<b>4 961 000</b>	<b>6 269 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	6 345	4 230	6 000	7 000
Styreonorar		45 000	30 000	45 000	47 000
Revisjonshonorar		6 504	5 172	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		118 200	78 168	112 000	125 000
Kontingent LABO / NBBL		15 600	10 764	16 000	16 000
Vedlikehold	3	223 598	223 876	253 000	281 000
Kabel-tv og bredbånd		229 121	145 165	220 000	239 000
Forsikring		129 193	73 429	113 000	136 000
Kommunale avgifter	4	412 911	250 637	471 000	497 000
Eiendomsskatt		85 587	0	0	183 000
Energi og strøm		146 990	61 253	110 000	110 000
Andre driftskostnader	5	566 546	375 912	445 000	565 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 985 595</b>	<b>1 258 606</b>	<b>1 797 000</b>	<b>2 213 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 079 187</b>	<b>930 156</b>	<b>3 164 000</b>	<b>4 056 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		2 408	48	0	2 000
Rentekostnader		3 091 842	941 635	3 135 000	4 023 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-3 089 434</b>	<b>-941 587</b>	<b>-3 135 000</b>	<b>-4 021 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 247</b>	<b>-11 431</b>	<b>29 000</b>	<b>35 000</b>

Arsoppgjør 2023 for Gløppetunet Borettslag

Side 7 av 21

Balanse pr 31.12.23 for Gløppetunet Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6	7 500 000	0
Bygninger	6	151 855 000	95 690 000
Påkostninger / teknisk anlegg	6	157 125	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>159 512 125</b>	<b>95 690 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		33 475	0
Forskuddsbetalte kostnader		222 109	130 801
Andre fordringer		3 120	108 340
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		589 302	420 632
Innestående på skattetrekkkonto		0	7 180
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>848 007</b>	<b>666 953</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>160 360 132</b>	<b>96 356 953</b>

Arsoppgjør 2023 for Gløppetunet Borettslag

Side 8 av 21



Balanse pr 31.12.23 for Gløppetunet Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	195 000	135 000
Opptjent egenkapital	7	414 212	300 375
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>609 212</b>	<b>435 375</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	69 464 000	36 265 000
Gjeld til andelseiere (IN)	8	16 580 000	11 580 000
Borettsinnskudd	9	73 311 000	47 845 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>159 355 000</b>	<b>95 690 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 688
Leverandørgjeld		313 382	117 706
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	11 410
Påløpte renter		43 870	86 408
Annen kortsiktig gjeld		38 668	9 366
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>395 920</b>	<b>231 578</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>159 750 920</b>	<b>95 921 578</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>160 360 132</b>	<b>96 356 953</b>
Pantestillelser	10	159 355 000	95 690 000
Larvik, 31.12.2023			

Arsoppgjør 2023 for Gløppetunet Borettslag

Side 9 av 24

Noter til regnskapet 2023 for Gløppetunet Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

IN-ordning.  
Borettslaget benytter gjeldsmetoden, som innebærer at man ved innbetalinger fra andelseiere bokfører det innbetalte beløp som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjon av gjelden til andelseierne skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseierne blir inntektsført.

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

Gløppetunet Borettslag og Gløppetunet II Borettslag har i hvert lags generalforsamling, hhv 07.06.22 og 29.06.22, besluttet sammenslåing med Gløppetunet Borettslag som overtakende lag.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Leieinntekter lokaler	7 400	5 700
Egenandel julebord	10 150	7 700
Innbetalt ifm sammenslåing I og II	48 000	0
Strøm elbil	5 355	0
<b>Sum</b>	<b>70 905</b>	<b>13 400</b>

Arsoppgjør 2023 for Gløppetunet Borettslag

Side 10 av 24

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	6 345	4 230
<b>Sum</b>	<b>6 345</b>	<b>4 230</b>

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og sevice heis	122 818	53 694
Vedlikehold VVS	0	8 930
Vedlikehold elektro	17 066	35 026
Vedlikehold uteanlegg	4 260	1 212
Vedlikehold malerarbeid	594	438
Vedlikehold garasjer/parkering	2 165	0
Vedlikehold dører	1 457	1 688
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	3 315	0
Vedlikehold ventilasjon	69 235	103 106
Vedlikehold porttelefoner	2 688	19 782
<b>Sum</b>	<b>223 598</b>	<b>223 876</b>

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Leiekostnader	34 253	25 290
Renhold, evt. matter	84 200	52 135
Leie datasystemer	696	509
Innkjøp av verktøy og utstyr	500	0
Gjesterom	150	4 453
Selskapsrom	26 540	107 865
Innkjøp av inventar og utstyr	13 719	1 415
Driftsmateriell	1 269	2 640
Nummer-/navnskilt, postkasser	850	0
Lisensavgift	799	0
Service treningsapp.	0	2 512
Snørydding/sandstrøing	149 781	25 849
Leie nedgravd avfallscont.	69 011	55 983
Hage/plenklipping	33 960	24 630
Skadedyr	5 179	13 034
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	10 350
Juridisk rådgivning	58 500	2 188
Vakthold/alarm	46 110	22 190
Kontorrekvisita	9 517	1 221
Gaver, fradragsberettiget	1 295	2 700
Premie sikringsordning	3 831	1 865
Kostnader vedr. styrearbeid	380	2 703
Generalforsamling	0	6 630
Servering/tilstelning beboere	18 375	6 936
Bank- og betalingsgebyr	3 815	2 814
Statens Kartverk	480	0
Andre gebyrer og driftskostnader	3 337	0
<b>Sum</b>	<b>566 546</b>	<b>375 912</b>

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

	2017 / 2022
Anskaffet år:	
2017 Kostpris etappe 1	95 690 000
2022 Kostpris etappe 2	63 665 000
2023 - Infrastruktur lading elbil	157 125
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>159 512 125</b>

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



Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital etappe I	135 000
Innskudd andelskapital etappe II	60 000
Oppjent egenkapital pr. 01.01 etappe I	300 375
Oppjent egenkapital pr. 01.01 etappe II	124 084
Årets avsetninger	0
Årets anvendelse	- 10 247
<b>Sum egenkapital pr. 31.12</b>	<b>609 212</b>

Innskutt andelskapital består av 39 andeler pålydende kr. 5 000,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS	Eika Boligkreditt AS
	Etappe II	Oppføringslån etappe I
Formål:	<b>25107007167</b>	<b>25107007035</b>
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2017
Rentesats:	5.30 %	5.30 %
Betingelser:	Avdragsfritt tom januar 2042	Avdragsfritt tom mai 2037
Beregnet innfridd:	30.01.2062	30.05.2067
Opprinnelig lånebeløp:	38 199 000	47 845 000
Lånesaldo 01.01:	0	36 265 000
Avdrag i perioden:	5 000 000	0
Opptak i perioden:	38 199 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>33 199 000</b>	<b>36 265 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	33 199 000	36 265 000
Andelssaldo 01.01:	0	11 580 000
Innbetalt IN i perioden:	5 000 000	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>5 000 000</b>	<b>11 580 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>38 199 000</b>	<b>47 845 000</b>

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107007035	1	2 375 000	2 375 000
	1	2 175 000	2 175 000
	1	2 095 000	2 095 000
	1	2 075 000	2 075 000
	1	1 875 000	1 875 000
	1	1 825 000	1 825 000
	1	1 795 000	1 795 000
	1	1 695 000	1 695 000
	1	1 685 000	1 685 000
	1	1 680 000	1 680 000
	2	1 675 000	3 350 000
	1	1 645 000	1 645 000
	1	1 595 000	1 595 000
	2	1 545 000	3 090 000
	1	1 145 000	1 145 000
	1	1 125 000	1 125 000
	1	1 075 000	1 075 000
	1	1 045 000	1 045 000
	1	975 000	975 000
	1	700 000	700 000
	1	575 000	575 000
	1	495 000	495 000
	1	175 000	175 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107007167	1	3 534 000	3 534 000

Langsiktig gjeld

2	3 414 000	6 828 000
1	3 394 000	3 394 000
1	3 174 000	3 174 000
1	3 114 000	3 114 000
1	2 874 000	2 874 000
1	2 814 000	2 814 000
1	2 754 000	2 754 000
1	2 274 000	2 274 000
1	1 494 000	1 494 000
1	945 000	945 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 25107007035 har første avdrag 30.06.2037 med kr 40 069

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	2 375 000	2 624
1	2 175 000	2 403
1	2 095 000	2 315
1	2 075 000	2 293
1	1 875 000	2 072
1	1 825 000	2 016
1	1 795 000	1 983
1	1 695 000	1 873
1	1 685 000	1 862
1	1 680 000	1 856
2	1 675 000	1 851
1	1 645 000	1 818
1	1 595 000	1 762
2	1 545 000	1 707
1	1 145 000	1 265
1	1 125 000	1 243
1	1 075 000	1 188
1	1 045 000	1 155
1	975 000	1 077
1	700 000	773
1	575 000	635
1	495 000	547
1	175 000	193

Lån 25107007167 har første avdrag 28.02.2042 med kr 76 656

1	3 534 000	8 160
2	3 414 000	7 883
1	3 394 000	7 837
1	3 174 000	7 329
1	3 114 000	7 190
1	2 874 000	6 636
1	2 814 000	6 497
1	2 754 000	6 359
1	2 274 000	5 251
1	1 494 000	3 450
1	945 000	2 182

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.



Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	73 311 000	47 845 000
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>73 311 000</b>	<b>47 845 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 159 355 000,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 159 512 125,-.

Resultat og balanse med noter for Gloppetunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gloppetunet Borettslag

Styreleder	Knut Ole Sjølyst (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Brit Johansen (sign.)	21.04.2024
Styremedlem	Erik Andersen (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Cathrine Hybbestad (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Venke Stensland (sign.)	23.04.2024



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

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



Til generalforsamlingen i Glippetunet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Sandefjord  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

### Offices in

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Holmås	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Slavanger	Ulsteinvik
Bjelland	Knapvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansund	Straume	



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

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

**Olavesen, Lars Egill**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-29 09:23:25 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gløppetunet Borettslag onsdag 22.05.2024 kl. 18:00 - Møtelokalet i borettslaget.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Tilstede

Antall tilstede: 32

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 27

Fra Labo: Thor Espen Tholfsen

#### Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

#### 1.2 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Knut Ole Sjølyst

#### 1.3 Valg av møterefereent

#### Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Thor Espen Tholfsen

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

#### Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Erik Andersen

#### 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

#### Vedtak:

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

### 2. Informasjon fra styret

#### Vedtak:

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

## Protokoll for Gløppetunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut Ole Sjølyst (sign.)	23.05.2024
Sekretær	Thor Espen Tholfsen (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Erik Andersen (sign.)	23.05.2024

### 3. Årsregnskap

Årsregnskapet ble referert av Thor Espen Tholfsen og Knut Ole Sjølyst.

#### Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

### 4. Valg

#### 4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Erik Andersen er på valg  
Styremedlem Venke Stensland er på valg

#### Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt Erik Andersen for 2 år  
Til styremedlem ble valgt Roald Sørli for 2 år

#### 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Gerd Elin Borg er på valg  
Varamedlem Gunn Kari Jenssen er på valg

#### Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble valgt Gunn Kari Jenssen for 1 år  
Til varamedlem ble valgt Ola Sørskår for 1 år

#### 4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

#### Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Knut Ole Sjølyst, med Erik Andersen som vara.

#### 4.4 Valg av valgkomité

#### Vedtak:

Til valgkomiteé ble valgt: Svein W. Løsnæs, Thor Ivar Smedsrud, Inger Tufte og Erik Mathisen.

### 5. Godtgjørelse til styret

#### Vedtak:

Styret fikk kr. 47 000,- i honorar.



# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GLOPPETUNET



Dato: Vedtatt av kommunestyret 04.12.2013, sist endring vedtatt 14.01.2020  
Sist revidert: 20.11.2024  
PlanID: 201207  
Plantype: Detaljert reguleringsplan

## Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
Planutvalget 14.01.2020	017/20	Endring godkjent av planutvalget Endra antall leiligheter til 39 i § 1.3 og § 3.1 a, omdisponert BRA i § 3.1 b, endra antall garasjeplasser til 18 i § 4.4 a. Lagt inn fortau og gangveg i § 1 .1 II, samt AU4 i § 1 .1 I. Lagt til rekkefølgekrav i § 2.1 e. Endra bredde på GV2 i 4.5 b. Lagt inn felt AU4 i § 3.5
21.11.2024	198/24	Endring av §§ 2.5 c og 3.4 c og d

## § 1 - GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

### § 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

#### I BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1 -2)

Energianlegg (Trafo 1-2)

Lekeareal (Lekeplass)

Uteoppholdsareal (U1 -2)

Annet uteoppholdsareal (AU1-4)

#### II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (V1)

Annen veggrunn — grøntareal (AV)

Parkeringsanlegg (P1 og P2)

Fortau (o\_Fortau)

Gangveg (GV1 og GV2)

## V LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Landbruk

### § 1 .2 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):

#### I SIKRINGSSONE

Frisikt (H140\_1-3)

#### III FARESONE

Høyspenningsanlegg (H370\_1-2)

### § 1 .3 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for bruksendring fra offentlig eller privat tjenesteyting til boliger. Det planlegges maksimalt 39 boenheter i området. To eksisterende bygg i området ombygges og påbygges til boligblokker, med tilhørende parkering og utomhusarealer. Sveitservilla og paviljong rives. Adkomst til boligområdet fra Kaupangveien saneres mens adkomst til trafo opprettholdes. Adkomst fra Gonveien opprettholdes som eneste adkomst til boligområdet.

## § 2 - FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 Rekkefølgekrav

- Før det gis igangsettingstillatelse for graving, oppfylling eller andre terrenginngrep eller for ombygging av eksisterende bygningsmasse til boliger, skal fundamenteringsmetoder og områdestabilitet være kontrollert av geoteknisk sakkyndig, jf. § 2.3 a).
- Før det gis igangsettingstillatelse for ombygging til boliger i området må trasé for lavspentkabler og plassering av fordelingsskap avklares med Skagerak Energi.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende punkter være ivarettatt:
  - Lekeområdet skal være opparbeidet i samsvar med kommunens krav. Ved ferdigstilling av deler av planområdet, kreves det opparbeidelse av en tilsvarende stor del av lekeområdet.
  - Kildesorteringsanlegg skal være ferdig opparbeidet på område P1 midt imot utkjøring til Gonveien.
  - Kjøreveg og parkering skal være ferdig opparbeidet.
  - Garasjer i kjelleretasjen på hver bygningskropp skal være ferdigstilt.

- Carport-/garasjeanlegg, samt parkeringsplasser skal være opparbeidet på område P1. Ved ferdigstilling av deler av planområdet, kreves det opparbeidelse av en tilsvarende stor del av parkeringsområdet, slik at parkeringsdekningen inkl. garasjeplasser tilsvarer minimum 1,5 plasser pr. ferdigstilt boenhet.
- Fortau skal være opparbeidet fra avkjørselen til planområdet fra Gonveien forbi rundkjøringen fram til østre kant av trafotomta som er parsell av gbnr. 1006/155, slik det framgår av plankartet.
- Eksisterende avkjørsler til planområdet fra Kaupangveien skal være fysisk stengt.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse til arbeider på eller langs Kaupangveien, skal byggeplan for arbeidene være godkjent av Statens vegvesen.
- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse for boenheter i felt BB1 skal boliger og uteoppholdsarealer være tilstrekkelig skjermet mot støy i henhold til T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

## § 2.2 Dokumentasjonskrav

- Situasjonsplan skal inneholde byggegrenser/formålsgrenser for byggeområder som vist på plankartet.
- I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for boliger skal følgende dokumentasjon foreligge:
  - Kildesorteringsanlegg tegnes inn på situasjonsplan, på p-plass midt i mot utkjøring til Gonveien.
  - Energiløsninger skal være dokumentert i samsvar med kravene i teknisk forskrift dersom grunnlagt dispensasjonssøknad ikke følger søknaden.
  - Plan for nødvendige tiltak mot radon skal være godkjent av kommunen. Årsgjennomsnitt av radonkonsentrasjon i rom skal ikke overstige forskriftskrav for inneluften.
  - Det skal framlegges dokumentasjon for at tiltak for støyreduksjon pga. trafikkstøy blir utført etter utarbeidet støyberegning.
  - I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse for garasjer på område P1 skal utbygger dokumentere løsning for ombygging av nettstasjon til E160 for å få tillatelse til å oppføre garasje innenfor 5m avstand fra nettstasjonen uten brannkrav.

## § 2.3 Miljøforhold/grunnforhold

- Ved utbygging av områdene stilles det krav om bruk av geoteknisk sakkyndig ved prosjektering av terrenngrep, anlegg og bygningskonstruksjoner. Fullført geoteknisk prosjektering skal dokumenteres i forbindelse med igangsettingssøknad. Terrenngarbeidene skal følges opp av geoteknisk sakkyndig i byggeperioden.
- Det skal benyttes fundamenteringsmetoder som gir tilstrekkelig sikkerhet mot uønskede setninger.
- Områdestabiliteten skal dokumenteres både med tanke på utbyggingsfasen og i permanent fase.

## § 2.4 Automatisk freda kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

## § 2.5 Gjerder

- Det skal oppføres tett gjerde med høyde 1,5 m over terreng i tomtegrenser mot Landbruksareal i øst og sydøst. Mot det dyrkede arealet i sydøst skal det også plantes hekk eller prydbusker på innsiden av gjerdet mot Kaupangveien 12.
- Det kan plantes hekk eller bygges gjerde mellom lekeplass og tilstøtende formål med høyde inntil 1,5 m over terreng.
- Støyskjerm langs Kaupangveien skal fungere som gjerde slik at fotgjengertrafikk mellom Kaupangveien og uteoppholdsarealene U1 og AU3 hindres. Støyskjermen vises i plankartet og kan utvides bort til det nordvestre hjørnet av bebyggelsen innenfor BB1. Frisiktsoner må ivaretas.

## REGULERINGSFORMÅL

### § 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 3.1 Boligbebyggelse — blokkbebyggelse Område BB1 og BB2

- I områdene BB1 og BB2 kan eksisterende bygningsmasse kompletteres med tilbygg / påbygg og ombygges til maksimum 39 leiligheter, med garasjer, sykkelparkering og bodarealer i kjeller. Formålsgrensene danner byggegrense med unntak av formålsgrensen mellom områdene BB2 og P2 hvor balkonger tillates å stikke ut over område P2. Kfr. § 4.4 f.



- b) Totalt maksimalt bruksareal BRA = 5600 m<sup>2</sup>, hvorav 1750 m<sup>2</sup> på område BB1 og 3850 m<sup>2</sup> på område BB2. Areal under terreng skal medregnes.
- c) Minste uteoppholdsareal MUA = 70 m<sup>2</sup> pr. boenhet hvorav inntil 15 m<sup>2</sup> kan være på balkong eller terrasse. Uteoppholdsarealene er felles for de to bygningene og skal beregnes for hele planområdet under ett
- d) Det kreves 26 garasjeplasser i kjeller fordelt på 5 stk i område BB1 og 21 stk i område BB2. Øvrig parkering: se bestemmelser for område P1 og P2.
- e) Det kreves min. 1 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet.
- f) Bygninger innenfor planområdet skal ha saltak med takvinkel mellom 15<sup>o</sup> og 22<sup>o</sup>.
- g) I område BB1 er maksimal gesimshøyde kote 21,8 og mønehøyde kote 24,5.
- h) I område BB2 tillates eksisterende bygg påbygget en etasje. Maksimal gesimshøyde kote 20,8 og mønehøyde kote 24,0. Takoppbygg for heissjakt og lignende skal ikke overskride mønehøyden.
- i) I område BB2 skal det ikke innredes leiligheter i underetasjen.
- j) Det skal gjøres støydempende tiltak, i og utenfor bygg, i overensstemmelse med vurderinger gjort i støyberegningene for å sikre tilfredsstillende støyforhold både innendørs og utendørs. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon for at støyforholdene er i overensstemmelse med retningslinje T-1442/2012.

### § 3.2 Energianlegg Trafo 1-2

- a) Innenfor områdene avsatt til energianlegg tillates oppført nettstasjon (trafo) Eksisterende nettstasjon Trafo 1 kan bygges om til brannklasse EI60 ved at ventilasjonsåpninger mot P1/garasje tettes igjen og ny dør med ventilasjonsåpninger monteres. Dersom trafo ikke oppgraderes stilles det krav til brannklasse EI60 for bygg innenfor 5m fra nettstasjonen.
- b) Område Trafo 2 benyttes dersom eksisterende trafo i 1978-bygget skal flyttes ut av bygget.
- c) Grense for faresone rundt trafo er 3m.

### §3.3 Lekeplass

- a) Området avsatt til lek og felles uteopphold skal opparbeides med lekeapparater og utstyr i henhold til kommunale krav. Ballbinge tillates ikke.
- b) Eksisterende trær kan beholdes i den grad de ikke er i konflikt med områdets bruk.

### §3.4 Uteoppholdsareal Område U1 og U2

- a) Områdene skal benyttes til uteoppholdsareal for boligene i områdene BB1 og BB2.

- b) Områdene skal opparbeides parkmessig med plen, beplantning og uteplasser.
- c) Eksisterende tre (blodbøk) som er avmerket på plankartet skal bevares. Det skal ikke gjøres inngrep i treets rotsone innenfor kronens dryppzone (eller nærmere treets stamme enn 5 meter dersom kronen er mindre enn dette). Dersom treet må fjernes skal det erstattes. Art, størrelse og plassering skal godkjennes av Larvik Kommune.
- d) Beskjæring av blodbøken skal utføres av arborist. Beskjæringen skal skje i henhold til *Arboristrapport Bøketre Glippetunet* utarbeidet av Lien Trefelling og Trepleie AS, datert 17.05.2024.
- e) Fotavtrykket av 1873-bygget skal gjenskapes i utomhusanlegget i den grad dette er forenlig med områdets bruk. Det er også ønskelig at opprinnelige bygningselementer, som natursteinsblokker og trapper, benyttes i utomhusanlegget.

### §3.5 Annet uteoppholdsareal Område AU1, AU2, AU3, AU4

- a) Områdene skal opparbeides som supplerende uteoppholdsareal for boligene i områdene BB1 og BB2.
- b) Eksisterende eiketre i område AU1, som er vist på plankartet, skal bevares. Treet skal skjøttes på en måte som gjør at det beholder sin naturlige form og livspotensiale. Det skal ikke gjøres inngrep som kan skade røttene i treets rotsone innenfor kronens dryppzone. Ved arbeid i treets nærhet (eksempelvis ved anlegning av parkeringsarealet P1) skal retningslinjen «Arbeid nær trær» utarbeidet av Oslo kommune følges. Dersom treet må fjernes skal det erstattes. Art, størrelse og plassering skal godkjennes av Larvik Kommune.
- c) I område AU2 skal det plantes hekk eller prydbusker langs gjerdet mot jordbruksarealet. I sydvestre del av området skal det plantes en tregruppe, som vist på plankartet. Det skal benyttes treslag som forventes å vokse høyere enn gesimshøyden i område BB2

## § 4 - SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### §4.1 Kjøreveg VI

Vei skal opparbeides med 2,5 m asfaltert bredde og 0,25 m gruset skulder på hver side.

### §4.2 Fortau

Fortau skal opparbeides med den bredde plankartet viser. Fortauet skal ha kantstein mot gate og 0,25m gruset skulder mot område AU1. Ved fortauskanten nærmest rundkjøringen skal det anlegges en kant av betongstein med rekkverk, tilsvarende dagens situasjon. Dersom eksisterende fortau ved rundkjøringen er i god stand, kan kommunen godkjenne at dette fortsatt benyttes og påskjøtes med nytt fortau i begge retninger til den utstrekning som reguleringsplanen forutsetter.

#### §4.3 Annen veggrunn AV

Området skal opparbeides som grøntområde

#### §4.4 Parkeringsanlegg P1 og P2

- a) Områdene P1 og P2 skal tjene som parkeringsplasser for boligene i områdene BB1 og BB2. innenfor angitte byggegrenser på P1 skal det bygges garasjer med 18 plasser, fordelt på 3 bygningskropper. Det er satt av byggeområde som tillater evt. bod i bakkant av garasjer. Garasjene danner en skjerm som er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig støyreduksjon for uteoppholdsarealene.
- b) Garasjer nord på område P1 kan bygges nærmere nettstasjonen enn gitt byggegrense på 5m, under forutsetning av at nettstasjonen oppgraderes til brannklasse EI60, etter avtale med Skagerak Energi.
- c) Garasjer skal ha saltak med takvinkel mellom 15<sup>o</sup> og 22<sup>o</sup>. Maksimum tillatt gesimshøyde 3,0 m og mønehøyde 4,2 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- d) Kildesorteringsanlegg skal etableres for alle boenheter i planområdet på område P1, midt imot utkjøring til Gonveien, innenfor angitte byggegrenser, mellom garasjer og med samme stiluttrykk og gesimshøyde.
- e) Det kreves 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet totalt, fordelt på parkering i kjeller og på områdene P1 og P2. Totalt må det settes av min. 5 % av det totale antall parkeringsplasser til HC parkering.
- f) I område P2 er det avsatt byggegrense mot område BB2. Balkonger i 1. og 2. etasje på bygget i område BB2 tillates å stikke ut over område P2 fram til byggegrensen. Balkongene kan ha søylefundamentering dersom dette ikke hindrer innkjøring til garasjene i underetasjen på bygget i område BB2.

#### §4.5 Gangveg GV1 og GV2

- a) Gangvegene skal tjene som fotgjengeradkomst fram til bygningenes inngangspartier.
- b) Gangvegene skal ha fast dekke i en bredde av 1,8 m for GV1 og 3,0-4,0 m for GV2
- c) På GV1 tillates ikke biltrafikk.
- d) GV2 skal være kjørbær og dimensjoneres for kjøretøytype liten lastebil. Vendehammeren kan integreres i en plass med fast dekke som anlegges på paviljongbyggets bunnplate. Kun sporadisk biltrafikk i forbindelse med flytting og vareleveranser tillates.

## § 5 - HENSYNSSONER

### §5.1 Sikringsone

Sikringssoner H140\_1-3

Innenfor området for frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiens planum.

### §5.2 Faresone

Høyspenningsanlegg nettstasjon H370\_1-2

Område med strålingsfare >0,4 mikrotlesla rundt transformatorstasjon/nettstasjon. Grense for faresone er 3m.

## § 6 - LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT

### 6.1 Landbruk

Området skal tillegges GBNR 1006/1 for å få en bedre arrondering av areal rundt gårdsbebyggelsen, og større avstand fra bebyggelsen til tomtegrensen.

Larvik kommune arealplan 10.12.2024

Hege Eick  
Virksomhetsleder

LARVIK KOMMUNE  
Areal og teknikk  
Arealplan





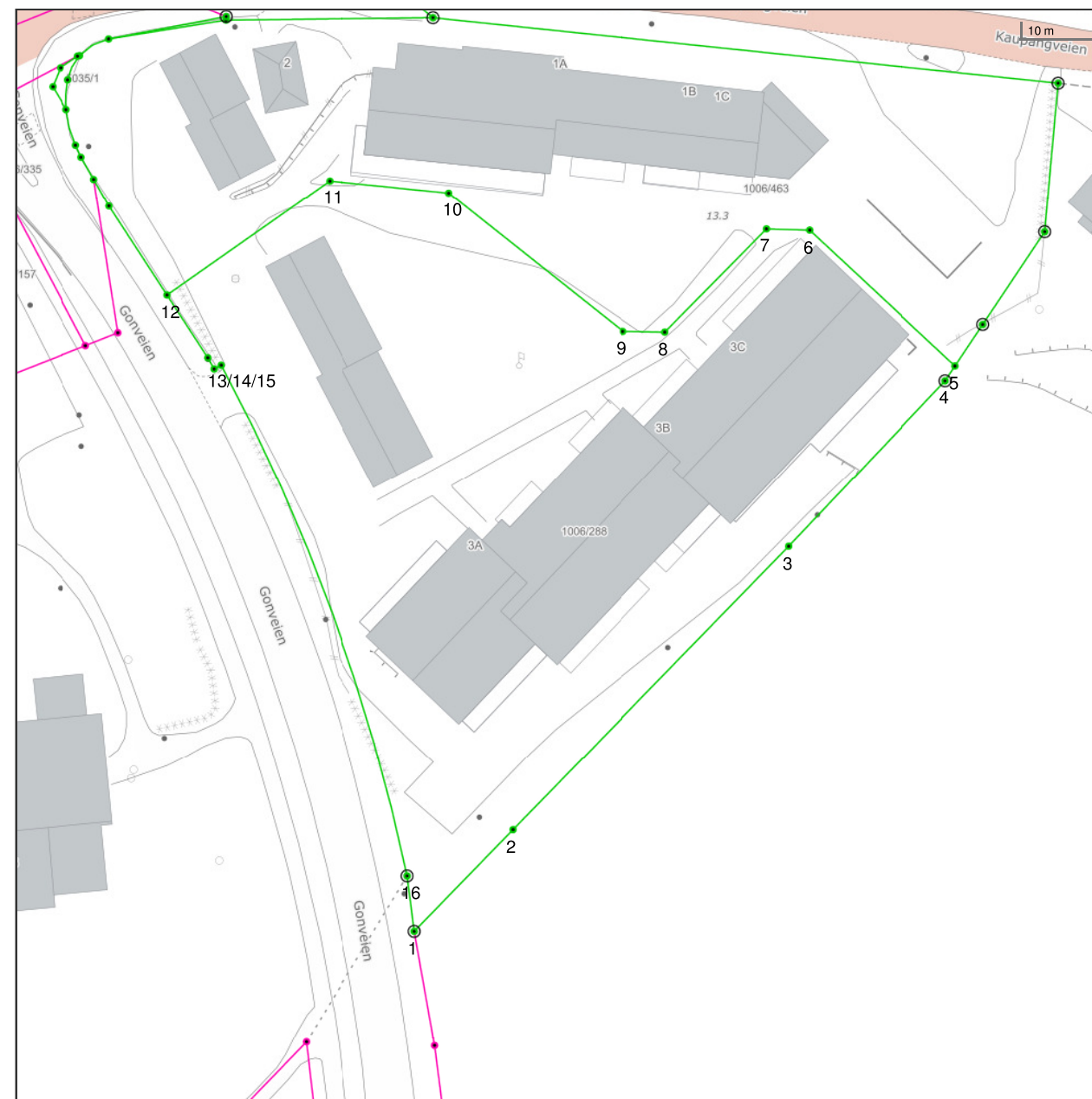
# Oversiktskart for eiendom 3909 - 1006/288//



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



# Eiendomskart for eiendom 3909 - 1006/288//



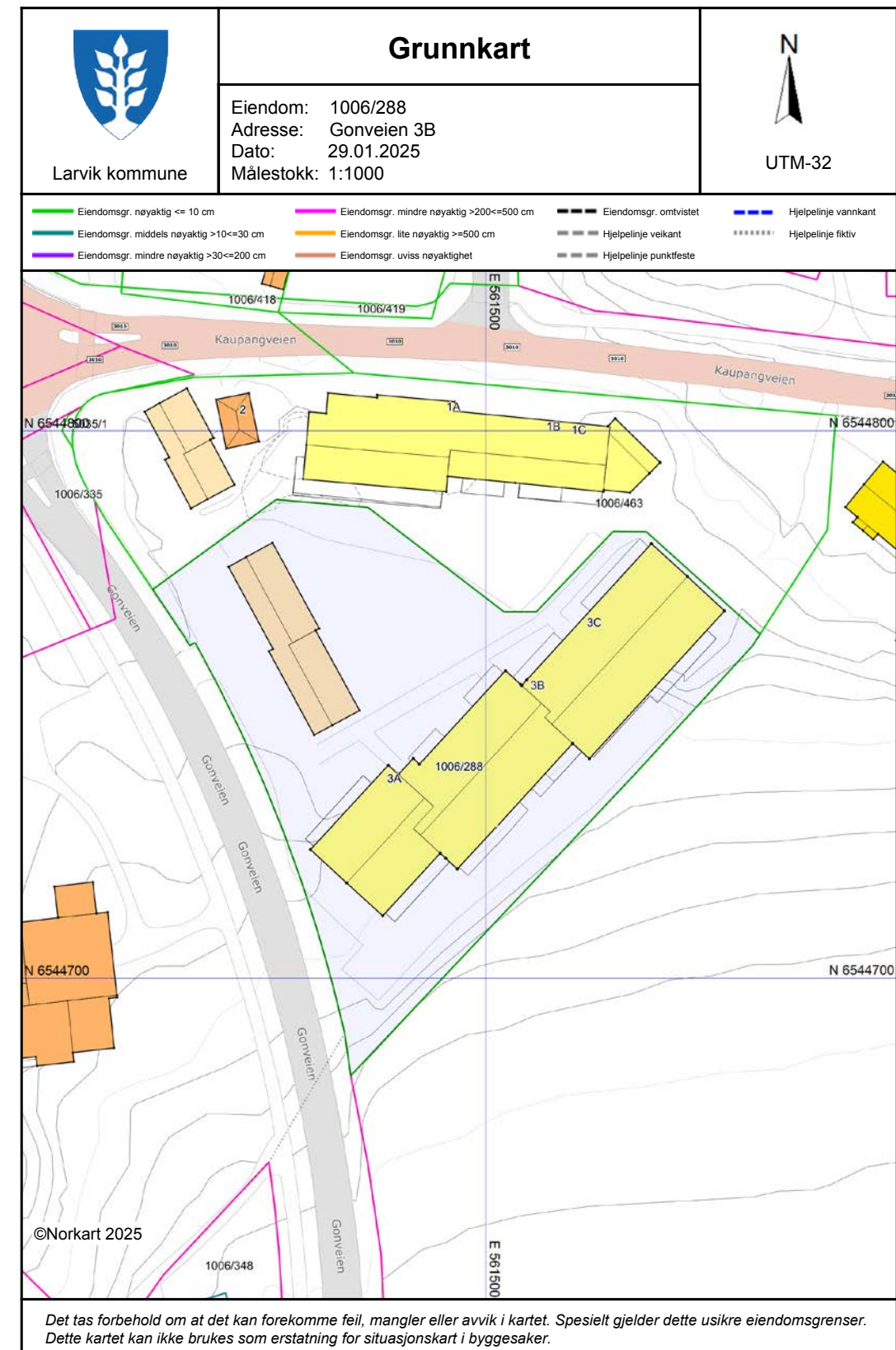
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                               |                                            |                                |                                     |
|-------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



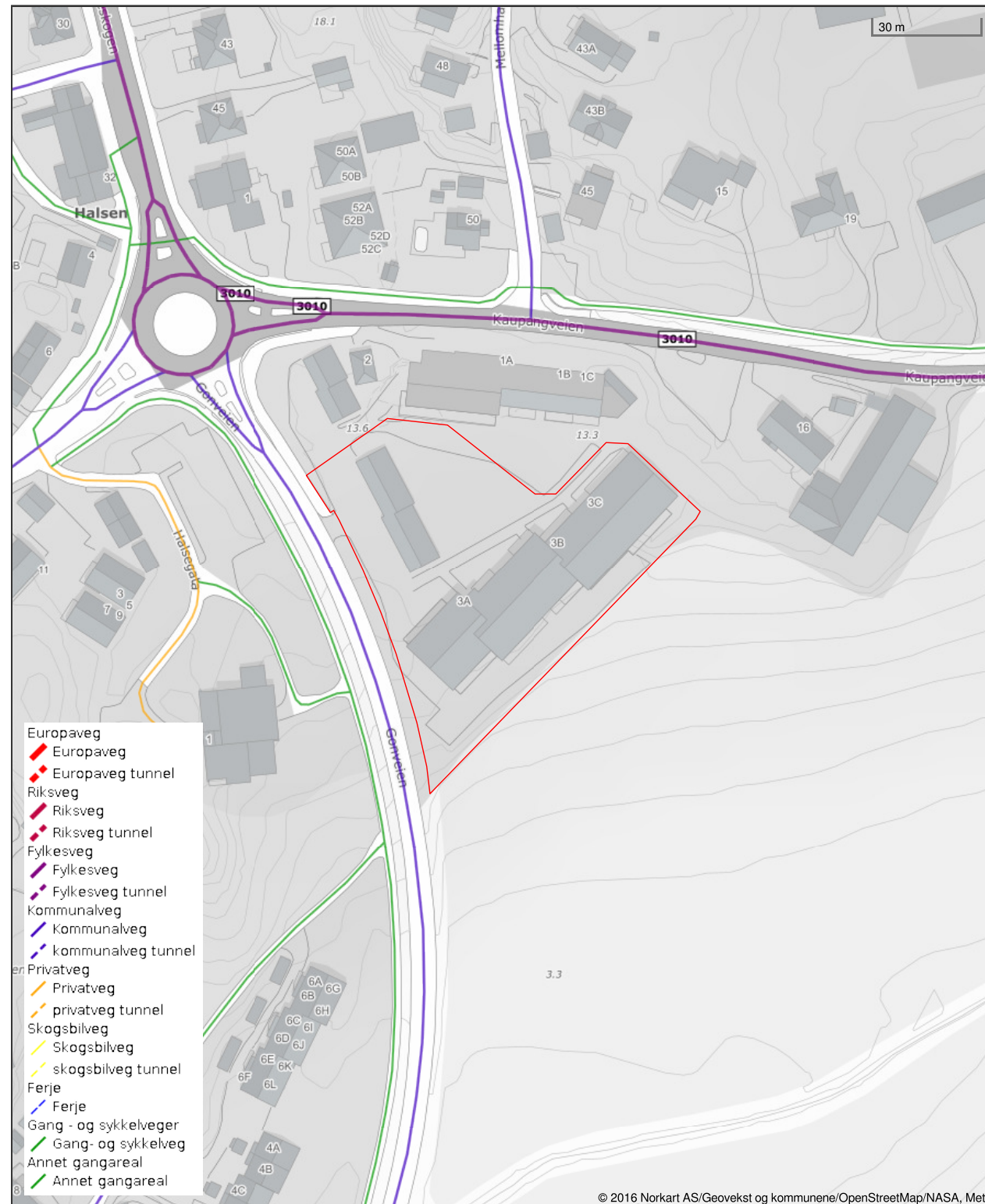
## Areal og koordinater for eiendommen

Areal		5 607,90 m <sup>2</sup>		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	Øst		
				6544767,5	561484,1		
Grensepunkter							
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6544682,25	561475,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,83	
2	6544696,73	561488,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,90	
3	6544737,17	561527,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,60	
4	6544760,8	561548,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,07	
5	6544762,9	561550,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
6	6544781,61	561529,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,98	
7	6544781,69	561523,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,07	
8	6544766,99	561509,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,33	
9	6544766,99	561503,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,91	
10	6544786,06	561478,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,32	
11	6544787,49	561461,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,86	
12	6544771,07	561439,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,94	
13	6544762,37	561444,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,50	
14	6544760,81	561445,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,81	
15	6544761,36	561446,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
16	6544690	561474,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	76,68	269,99





## Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1006/288//



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



## Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1006	Bruksnr.	288	Festenr.		Seksjonsnr.	
<b>Adresse</b>		Gonveien 3B, 3261 LARVIK							

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

## Plantyper med treff

 Kommuneplaner Reguleringsplaner

## Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201810	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2021-2033	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	06.10.2021	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	5 592 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910_1
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b>	2 011 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Uteoppholdsareal,Nåværende
	<b>Delareal</b>	443 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Veg,Nåværende
	<b>Delareal</b>	1 745 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende

<b>Delareal</b>	1 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
<b>Delareal</b>	1 378 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Parkering,Nåværende
<b>Delareal</b>	22 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
<b>Delareal</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201207																																																						
<b>Navn</b>	Kaupangveien 12, Gløppetunet																																																						
<b>Plantype</b>	Detaljregulering																																																						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan																																																						
<b>Ikrafttredelse</b>	04.12.2013																																																						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7763/Reguleringsbestemmelser%20for%20Gløppetunet%2C%20datert%2021.11.2024%20(3).pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7763/Reguleringsbestemmelser%20for%20Gløppetunet%2C%20datert%2021.11.2024%20(3).pdf</a>																																																						
<b>Delarealer</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>22 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Annen veggrunn - grøntareal</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>AV</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>65 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>RPHensynsonenavn</b></td> <td>H370_2</td> </tr> <tr> <td><b>Faresone</b></td> <td>Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>132 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Uteoppholdsareal</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>U1</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 745 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Boligbebyggelse-blokkbebyggelse</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>BB2</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>291 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Gangveg/gangareal/gågate</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>GV2</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>30 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Uteoppholdsareal</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>U4</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>875 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Lekeplass</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>Lekeplass</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>183 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Kjøreveg</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>V1</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>664 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Parkering</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>P1</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	22 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal	<b>Feltnavn</b>	AV	<b>Delareal</b>	65 m <sup>2</sup>	<b>RPHensynsonenavn</b>	H370_2	<b>Faresone</b>	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	<b>Delareal</b>	132 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal	<b>Feltnavn</b>	U1	<b>Delareal</b>	1 745 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	<b>Feltnavn</b>	BB2	<b>Delareal</b>	291 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Gangveg/gangareal/gågate	<b>Feltnavn</b>	GV2	<b>Delareal</b>	30 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal	<b>Feltnavn</b>	U4	<b>Delareal</b>	875 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Lekeplass	<b>Feltnavn</b>	Lekeplass	<b>Delareal</b>	183 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Kjøreveg	<b>Feltnavn</b>	V1	<b>Delareal</b>	664 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Parkering	<b>Feltnavn</b>	P1
<b>Delareal</b>	22 m <sup>2</sup>																																																						
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal																																																						
<b>Feltnavn</b>	AV																																																						
<b>Delareal</b>	65 m <sup>2</sup>																																																						
<b>RPHensynsonenavn</b>	H370_2																																																						
<b>Faresone</b>	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)																																																						
<b>Delareal</b>	132 m <sup>2</sup>																																																						
<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal																																																						
<b>Feltnavn</b>	U1																																																						
<b>Delareal</b>	1 745 m <sup>2</sup>																																																						
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse																																																						
<b>Feltnavn</b>	BB2																																																						
<b>Delareal</b>	291 m <sup>2</sup>																																																						
<b>Formål</b>	Gangveg/gangareal/gågate																																																						
<b>Feltnavn</b>	GV2																																																						
<b>Delareal</b>	30 m <sup>2</sup>																																																						
<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal																																																						
<b>Feltnavn</b>	U4																																																						
<b>Delareal</b>	875 m <sup>2</sup>																																																						
<b>Formål</b>	Lekeplass																																																						
<b>Feltnavn</b>	Lekeplass																																																						
<b>Delareal</b>	183 m <sup>2</sup>																																																						
<b>Formål</b>	Kjøreveg																																																						
<b>Feltnavn</b>	V1																																																						
<b>Delareal</b>	664 m <sup>2</sup>																																																						
<b>Formål</b>	Parkering																																																						
<b>Feltnavn</b>	P1																																																						

<b>Delareal</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Energianlegg
<b>Feltnavn</b>	Trafo 2
<b>Delareal</b>	482 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annet uteoppholdsareal
<b>Feltnavn</b>	AU2
<b>Delareal</b>	99 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal
<b>Feltnavn</b>	U2
<b>Delareal</b>	73 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal
<b>Feltnavn</b>	U3
<b>Delareal</b>	19 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annet uteoppholdsareal
<b>Feltnavn</b>	AU1
<b>Delareal</b>	714 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Parkering
<b>Feltnavn</b>	P2
<b>Delareal</b>	14 m <sup>2</sup>
<b>RPHensynsonenavn</b>	H140_3
<b>RPSikring</b>	Frisikt
<b>Delareal</b>	271 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal
<b>Feltnavn</b>	U5

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



# Notater

## Nabolagsprofil

Gonveien 3B - Nabolaget Gloppe - vurdert av 22 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



### Offentlig transport

Musikkhuset Linje 210	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

### Skoler

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 517 elever, 35 klasser	5 min 2.6 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 16 klasser	9 min 0.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	27 min 1.9 km

### Ladepunkt for el-bil

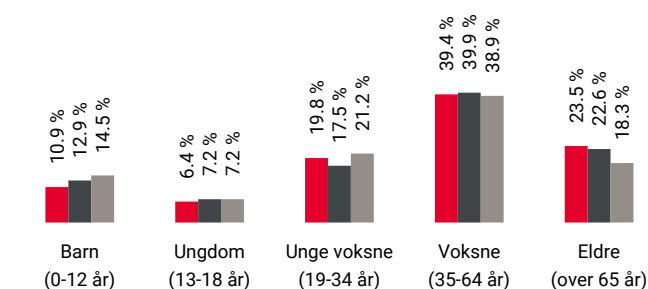
Circle K ladere Øya Handelspark	20 min
---------------------------------	--------

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

Naboskapet  
Høflige 63/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gloppe	763	403
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586



### Barnehager

Bergeskogen barnehage (0-5 år) 76 barn	12 min 0.9 km
Gonveien barnehage (0-5 år) 84 barn	21 min 1.5 km
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	24 min 1.7 km


### Dagligvare


Meny Gloppe Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 0.5 km
Rema 1000 Øya Post i butikk, PostNord	16 min 1.2 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Gateparkering  
Lett 87/100

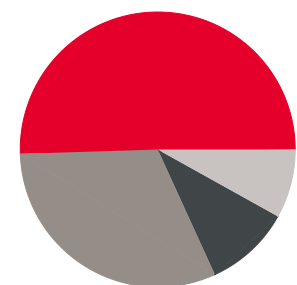
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100





 Vedlikehold hager  
Godt velholdt 82/100

## Sport

-  Mellomhagen ungdomsskole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.3 km
-  Østre Halsen barneskole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Family Sports Club Torstrand 26 min 
-  Spent Larvik Sentrum 7 min 

## Boligmasse

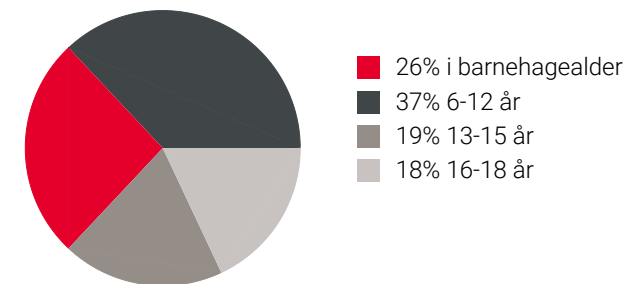


-  50% enebolig
-  10% rekkehus
-  31% blokk
-  8% annet

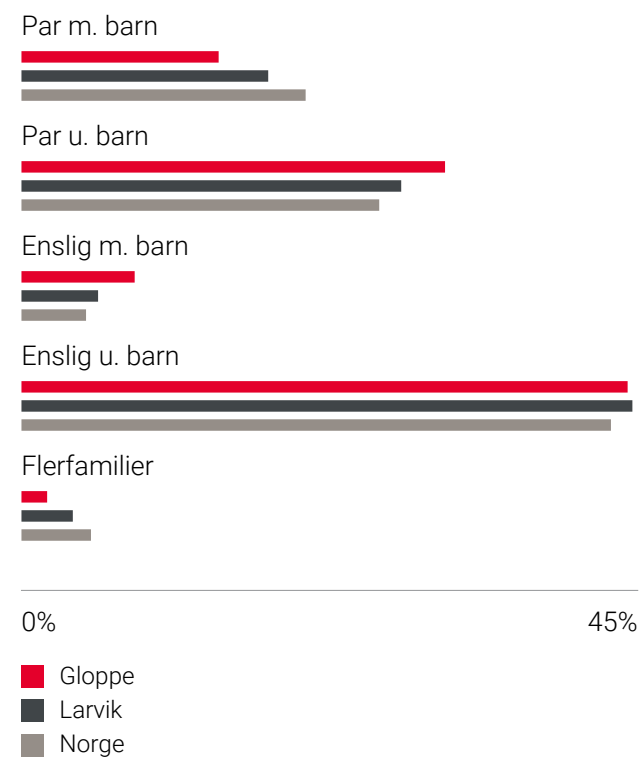
## Varer/Tjenester

-  AMFI Larvik 7 min 
-  Vitusapotek Øya 16 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

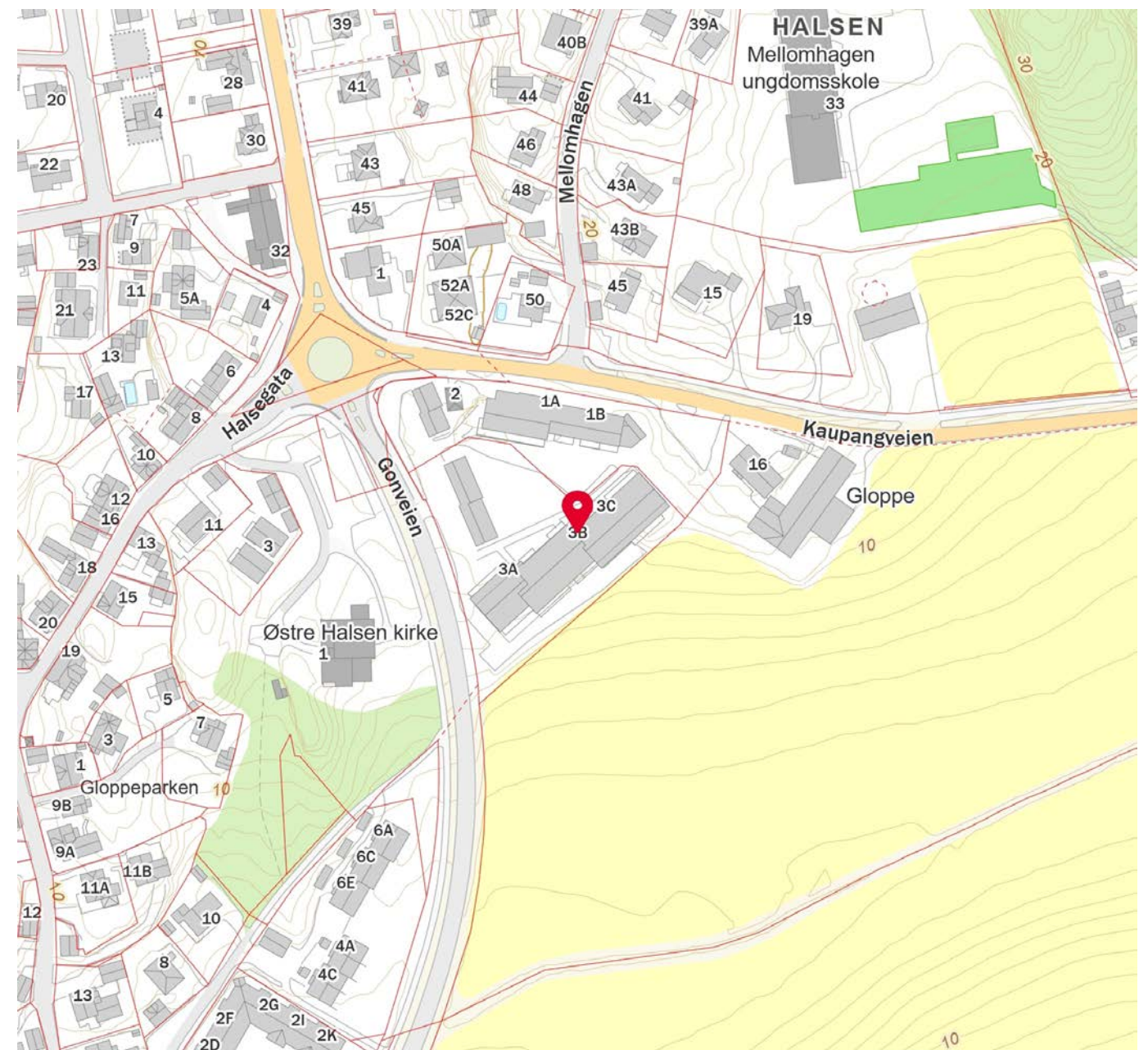
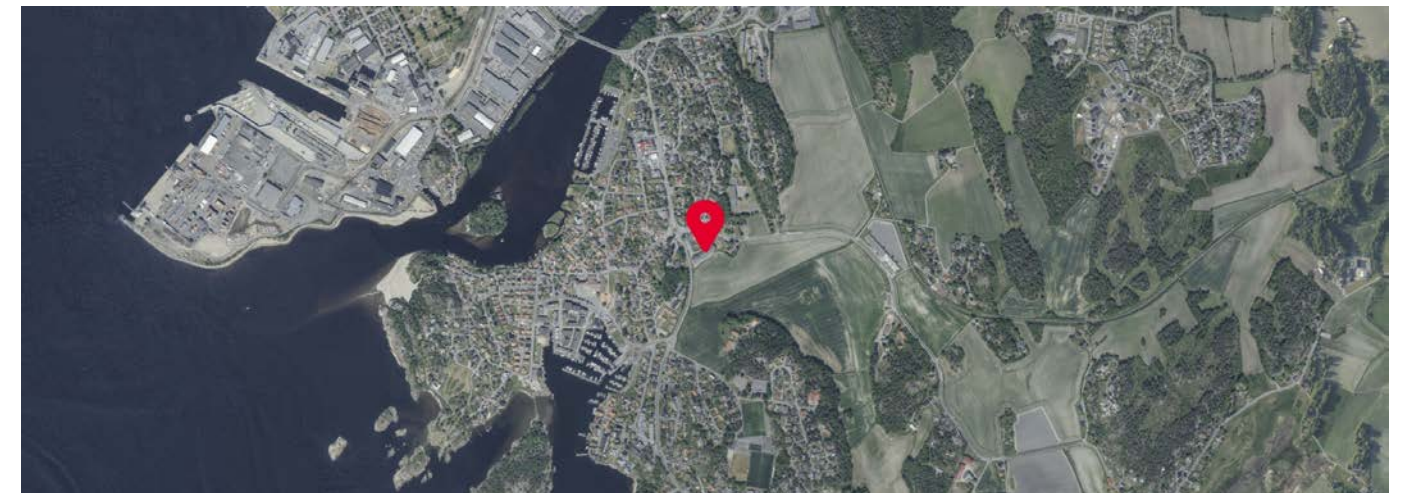


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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).

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Gonveien 3B  
3261 LARVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Larvik  
**Saksbehandler:** Lars Erik Nordrum

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 478 92 666  
**E-post:** lars.erik.nordrum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre