

aktiv.

Ulåsveien 3, 3258 LARVIK

**Byskogen - Pen 3 roms leilighet i
2. etasje med fin beliggenhet i
rolig gate - Solrik balkong - Nyere
flislagt bad**



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 275 927,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 377 317,-
Felleskostn.: Kr 6 800,-
Selger: Hege Gulliksrud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 64/78 kvm
Tomtstr.: 4504.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 2350
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1303260055

Byskogen - Pen 3 roms leilighet i 2. etasje med fin beliggenhet i rolig gate - Solrik balkong -

Lys 3 roms leilighet med fin beliggenhet i rolig gate i Byskogen i et veletablert og attraktivt boligområde. Velholdt og populært borettslag.

Leiligheten er lys og trivelig og har en normalt god standard. På gulvene er det laminat og malte tregulv. Malte vegger. Flott flislagt bad. Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2018. Original malt kjøkkeninnredning. Hvitevarer medfølger i handelen (komfyr og kjøleskap). Det er eldre peisovn i stuen. Det er godt med garderobeplass med 2 store skyvedørgarderobes.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, 2 soverom, bad/wc, kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til solrik balkong. Godt med lagringsplass i 2 boder i kjeller og loftsbod. Felles vaskerom i kjelleren.

Mulighet for leie av garasje (venteliste forekommer).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	70
Andre vedlegg	73
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 14 kvm Bod, bod 2

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2 ETG:

Entre: 4,6

Bad: 2,8

Kjøkken: 8,5

Soverom 1: 13,8

Soverom 2: 7,8

Stue: 24,7

KJELLER:

Bod 1: 7,6 (s-rom og BRA-e)

Bod 2: 5,9 (s-rom og BRA-e)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4504.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er eiet. Pent opparbeidede fellesarealer med plener og beplantning. Gruset gårdsplass.

Beliggenhet

Byskogen - Veletablert, barnevennlig og attraktivt boligområde. Rolige omgivelser uten gjennomgangstrafikk. Kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, sentrum og fine turområder. Boligen ligger sydvendt med flotte solforhold. Det er fint utsyn fra balkongen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villa og småhusbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)

515 elever, 40 klasser 1.3 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)

363 elever, 23 klasser 1.8 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 1.2 km

Barnehager

Byskogen barnehage (0-5 år)

143 barn 0.4 km

Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år)

26 barn 0.9 km

Torstrand barnehage (1-5 år)

37 barn 0.9 km

Buss

Briskeveien

Linje 210 0.3 km

Tog

Larvik stasjon

Linje RE11, RX11 1.7 km

Bygningssakkyndig

Ageria AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur av betongblokker/støpt betong som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, 2 soverom, bad/wc, kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til solrik balkong.

Godt med lagringsplass i 2 boder i kjeller og loftsbod. Felles vaskerom i kjelleren.

Standard

Leiligheten er lys og trivelig og har en normalt god standard. På gulvene er det laminat og malte tregulv. Malte vegger. Flott flislagt bad. Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2018. Original malt kjøkkeninnredning. Hvitevarer medfølger i handelen (komfyr og kjøleskap). Det er eldre peisovn i stuen.

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

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik: Noe slitasje på dekke.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold.

Overflater

Det er påvist andre avvik: Slitasje på tregulv

Stedvis gliper i skjøter på gulv i stue.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ytterligere slitasje og gliper

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold

Legge nytt gulv på sikt.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ytterligere elde og slitasje

Konsevens/anbefalte tiltak:

Kontroll av pipe og ildsted bør utføres.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold.

2 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må innhentes dokumentasjon. Risiko:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det må innhentes dokumentasjon.

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

2 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik. Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold.

2 Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er påvist andre avvik. Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold. Montere ny vifte på sikt.

Ventilasjon

Det er påvist andre avvik. Ventil på soverom v/entre er montert i skyvedørsgarderobe
Ellers ventiler i vinduer.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Lite luftsirkulasjon, kondens og dårlig inn klima

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det Ventil i skyvedørsgarderobe må flyttes utenfor skyvedørsgarderobe.

Andre installasjoner

Det er påvist andre avvik: Slitasje.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Målt over 30 mm skjevheter i stue og på soverom v/entre

Andre avvik:

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Vanskeligere iht. møbel plassering.

Ytterligere knirk

Konsekvens/anbefalte tiltak:

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

TGIU

Andre innvendige forhold

Det er boder på 7,6 m2 og 5,9 m2 i kjeller som tilhører leilighet.

Det er bod på loft som tilhører leilighet. Den er ikke med i arealoppsett pga. lav takhøyde.

Det settes ingen TG på dette.

Vaskerom i kjeller

Felles vaskerom i kjeller. Det settes ingen TG på dette.

Helse, miljø og sikkerhet

Det beskrives kun det som ikke er beskrevet under egne punkter i rapport på dette punktet. Se egne punkter for mer utfyllende forklaring for enkelt bygningsdel.

Radon:

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling og radonsperre. Dette er ikke utført

iht. byggeår.

Brannteknisk:

Det er montert røykvarslere og brannslukker i leiligheten.

Brannceller:

Det er ikke synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det må sies at det er eldre 4-manns bolig som er bygget etter andre krav enn dagens gjeldende krav. Ukjent om brannceller er godkjent slik det er bygget.

Rømningsvei:

Det er ikke avvik iht. rømningsveier.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

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

2018 - Renovert bad

2018 - Nytt røropplegg

2018 - Nye sikringer i el-skap

2017 - Ny vv-tank

2016 - Ny utvendig markise

2010 - Nye vinduer

2010 - Ny balkongdør

2010 - En del nytt el-opplegg i leilighet

* Nyere ytterdør

* Nyere benkeplate mot bad på kjøkken

Parkering

Gateparkering. Mulighet for leie av garasjeplass, venteliste kan forekomme.

Evt. leie av garasje p.t. kr. 300,- pr. mnd.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000562029

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

* Elektriske varmekabler på bad

* Vedovn i stue

* Panelovn

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 100 000

Omkostninger kjøper

2 100 000 (Prisantydning)

275 927 (Andel av fellesgjeld)

2 375 927 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 377 317 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 386 217 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 389 017 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 597 471 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 389 883 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Bredbånd/internett, snøbrøyting, plenklipping, forretningsførsel, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring på bygningen, strøm i fellesarealer, kabel-tv og annen drift.

I tillegg til felleskostnadene betales et akontobeløp på kr. 400,- pr. mnd. for avregning av forbruk varmtvann.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 800

Andel Fellesgjeld

Kr 275 927

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

28.04.2026

Andel fellesformue

Kr 20 700

Andel fellesformue dato

28.04.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Byskogen Øst Borettslag

Organisasjonsnummer

953190788

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 36 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953190788.

Borettslaget har ikke vaktmester/renholder ansatt.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag kl. 12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene

vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Se ordensregler pkt.15. 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 3020, bruksnummer 2350 i Larvik kommune. Andelsnr. 12 i Byskogen Øst Borettslag med orgnr. 953190788

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/2350:

28.04.1972 - Dokumentnr: 1910 - Bestemmelse iflg. skjøte Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1954 - Dokumentnr: 3161 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2561

01.01.2018 - Dokumentnr: 20818 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2350

01.01.2020 - Dokumentnr: 836612 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:2350

01.01.2024 - Dokumentnr: 783742 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:2350

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen, noe som ikke er uvanlig for denne byggetiden.

Det foreligger ferdigattest for bad og vaskerom i forbindelse med rehabilitering. Denne er datert 05.03.2019.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst til borettslagets eiendom er direkte fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 20 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 4 505 m

KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 4 484 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202402
Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
Delarealer Delareal 4 505 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 4 484 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 20 m
Arealbruk Veg,Nåværende

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- markeds pakke kr 17 500,- søk i eiendomregister og elektronisk signering kr 1 850,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17 266,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 2 746,- oppgjørshonorar kr 4 875,- opplysninger fra forretningsfører kr 4 850,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

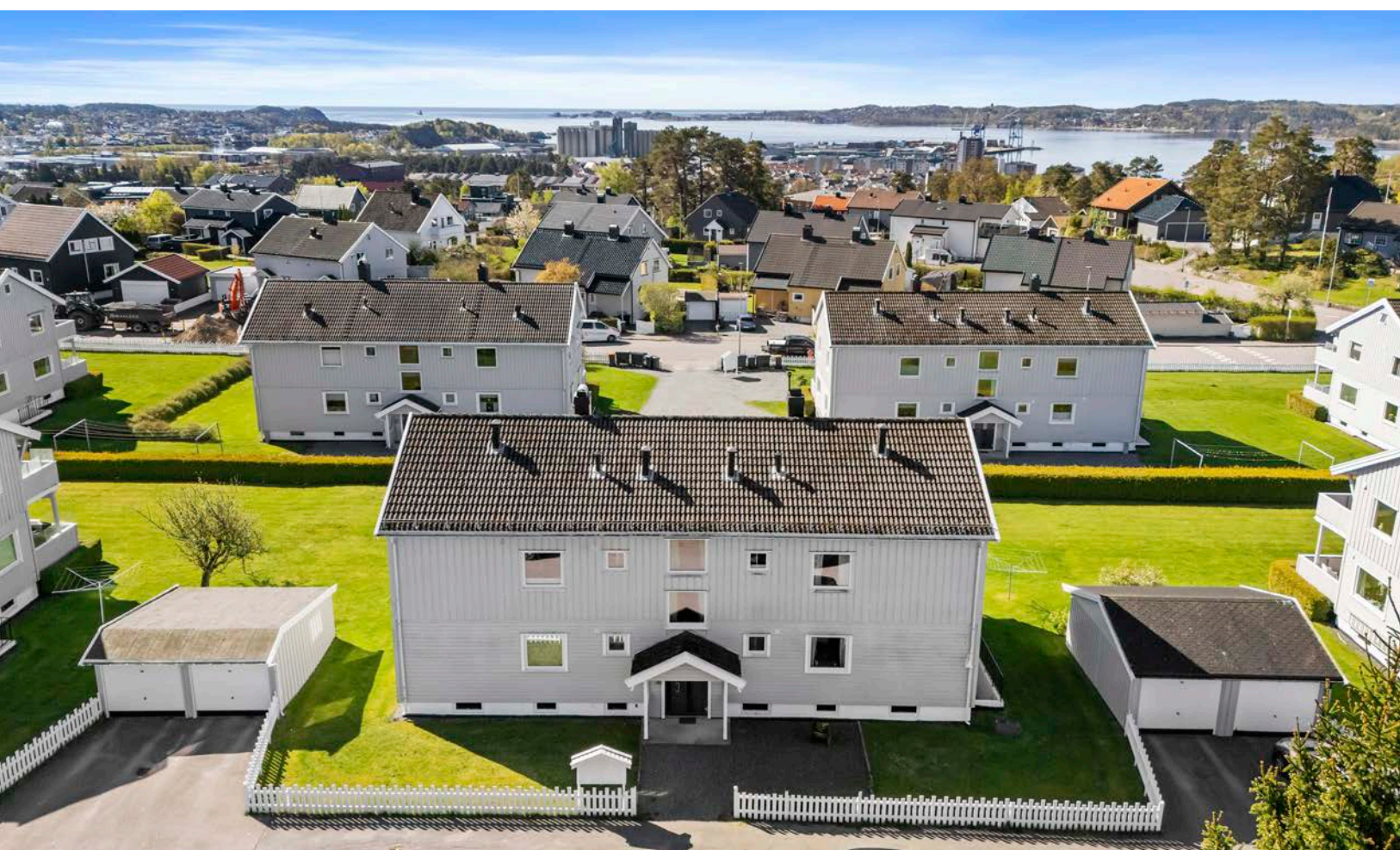
Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

Oppdragstaker

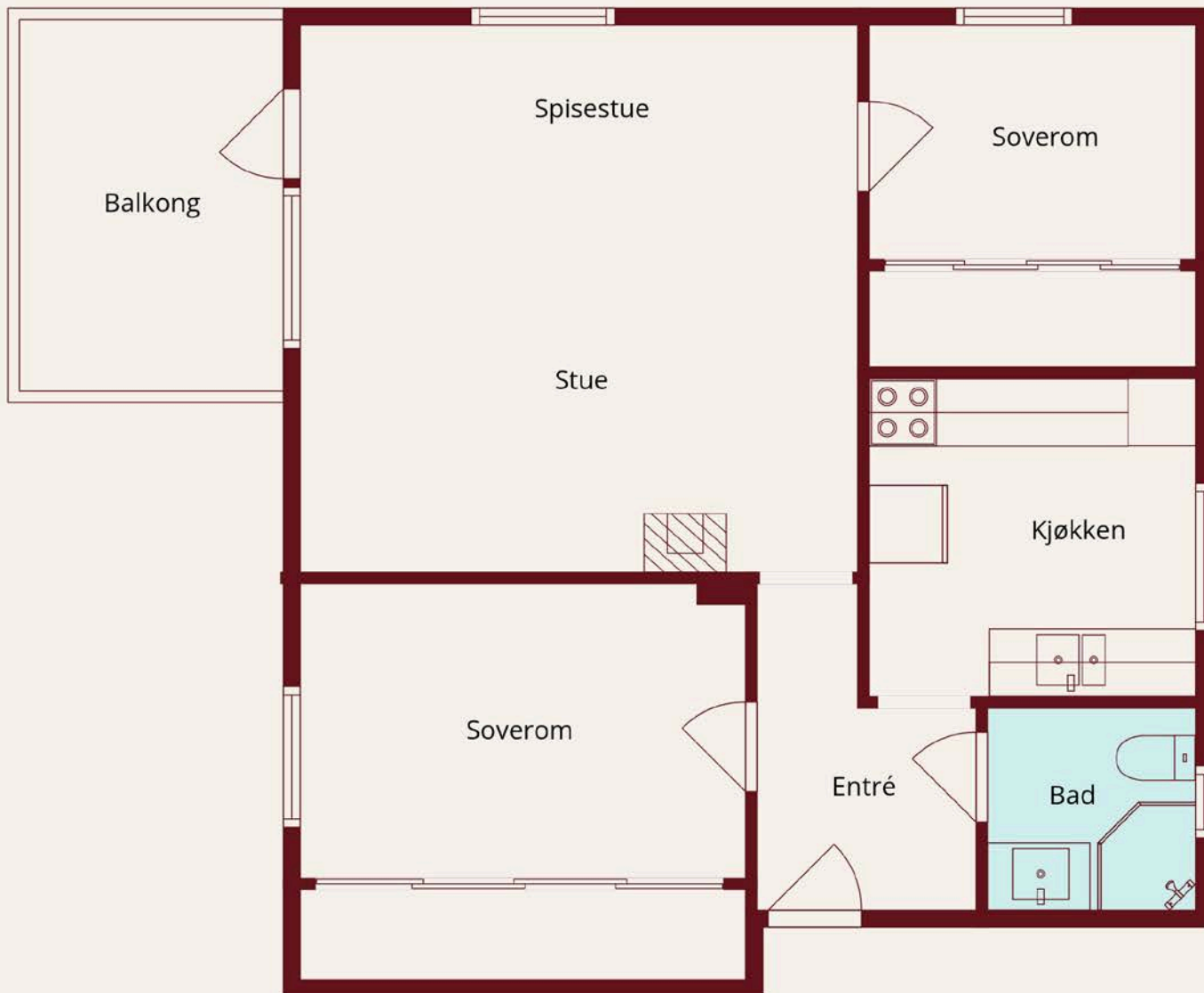
Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

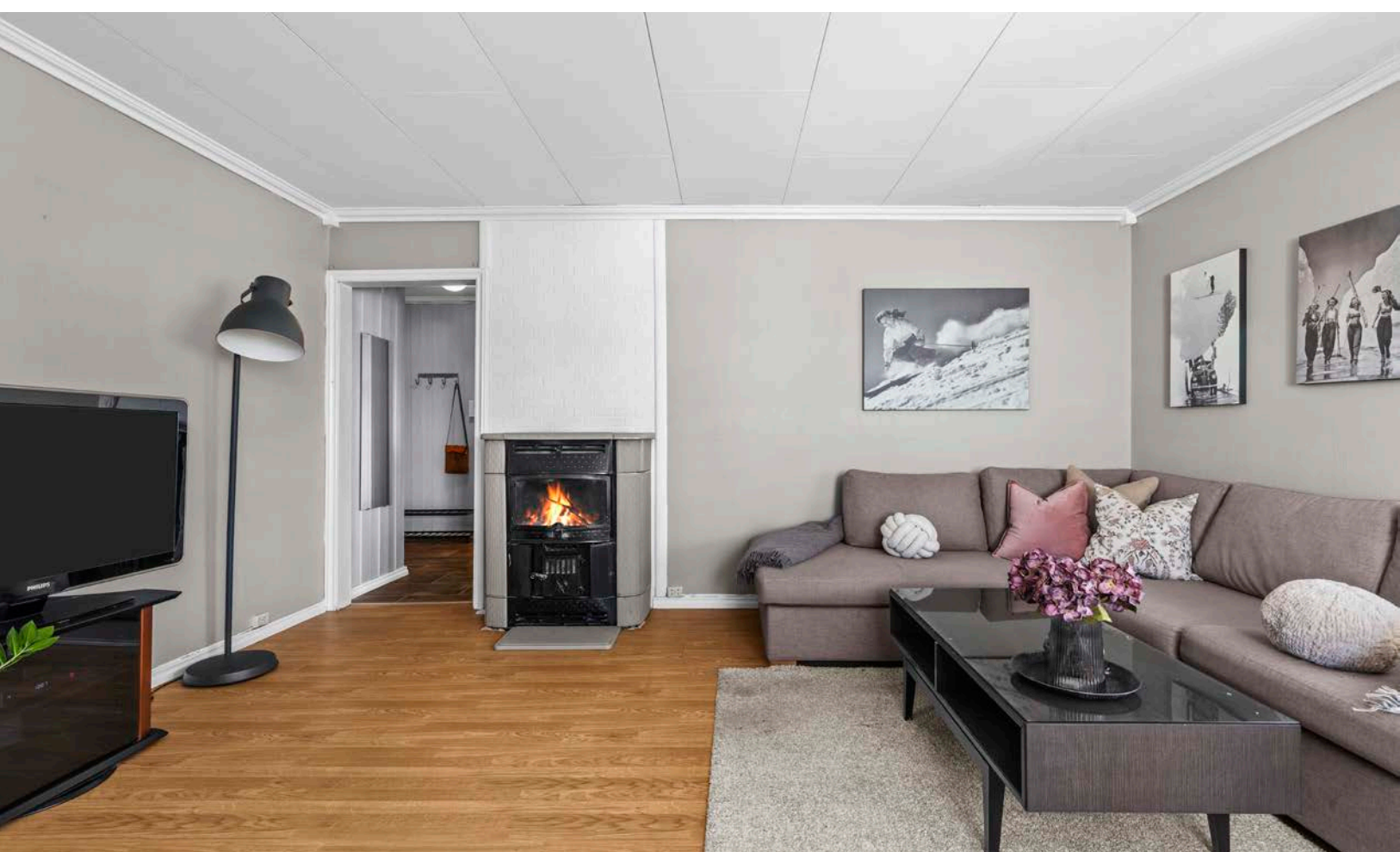
Salgsoppgavedato

08.05.2026

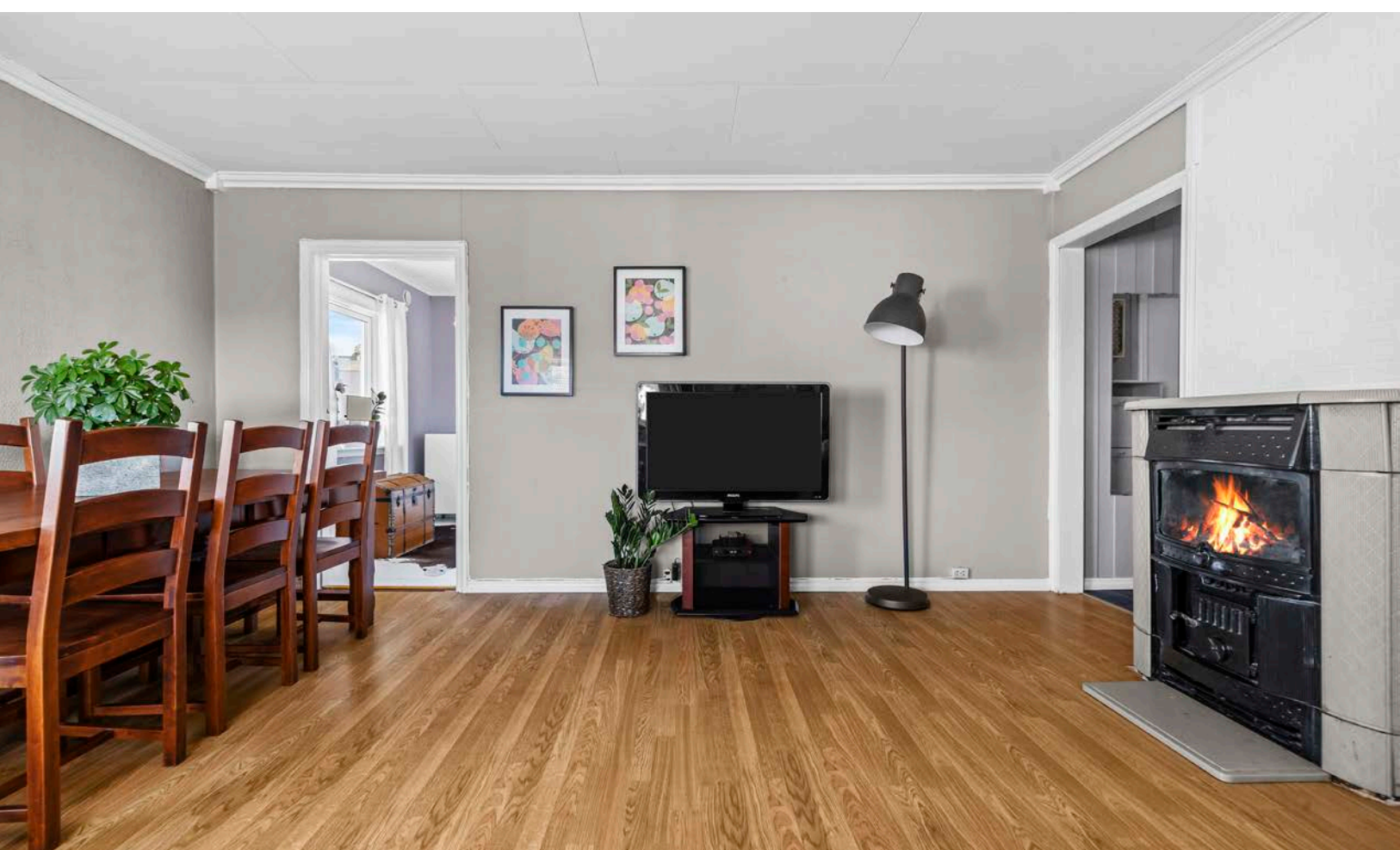












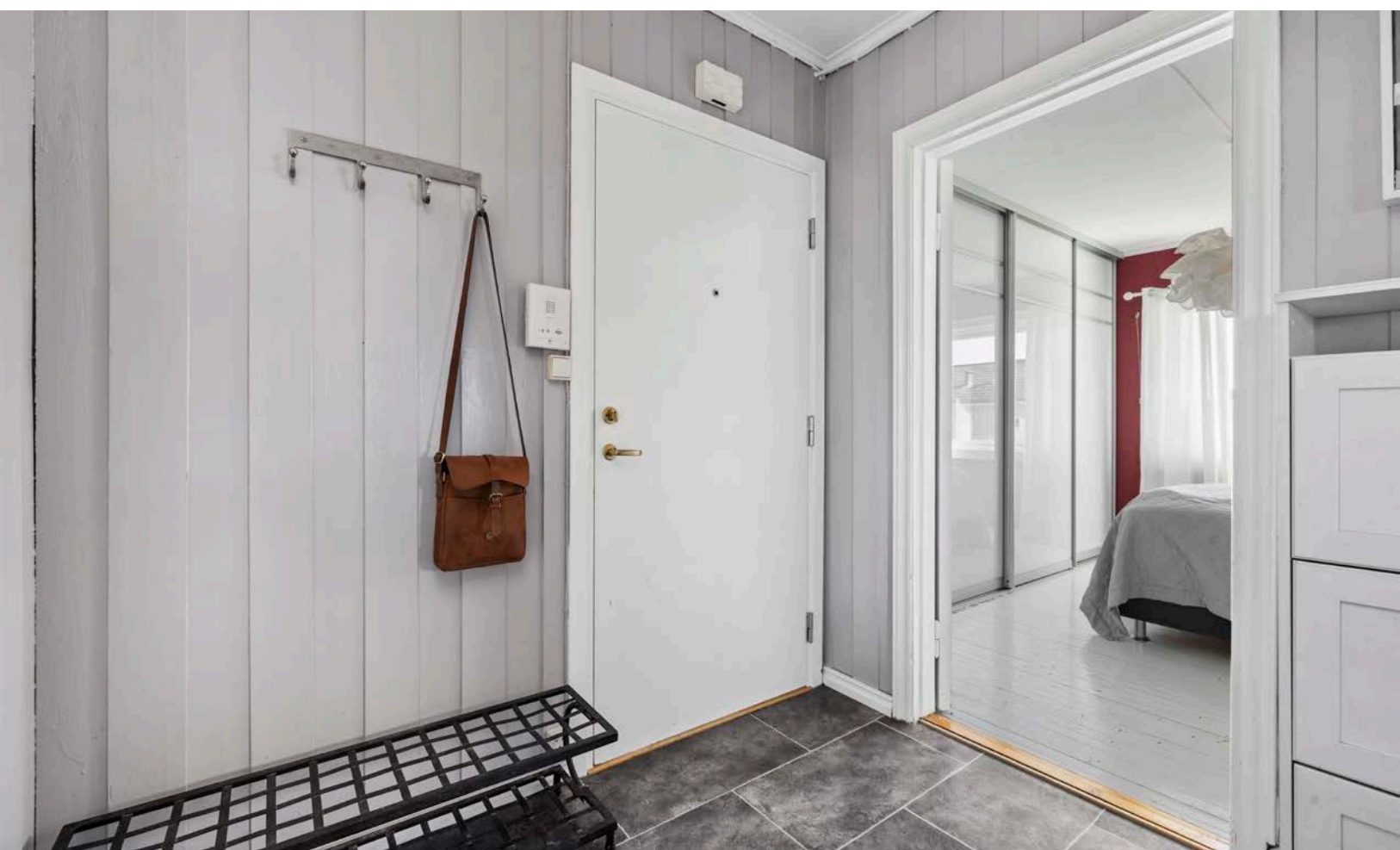
















Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Firemannsbolig

📍 Ulåsveien 3 , 3258 LARVIK

📖 LARVIK kommune

gnr. 3020, bnr. 2350

Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 19959-2481

Eiendomsverdi ref nr: UY1323

Autorisert foretak: Ageria Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



AGERIA
takst-bygg-rådgiving

Medlem av
NIT
Norsk takst



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

Ageria Takst AS

Ageria er et firma med hovedkontor i Larvik, men som utfører oppdrag i hele Østlandsområdet. Ageria ble opprette i 2025 og tilbyr komplette løsninger innenfor taksering, rådgivning og byggfaglig kompetanse. Vi har byggmestere, bygningsingeniører, takstingeniører, interiørkonsulenter, prosjekt- og byggeledere, og byggteknisk utdannede folk til rådighet til enhver tid. Vi har bred erfaring innenfor oppføring av bygg, byggeplass oppfølging, prosjektering, energi rådgivning, HMS, KS og taksering. Vår visjon er å levere kvalitet, trygghet og verdi til kundene – enten det gjelder boliger, næringseiendom eller andre type oppdrag. Vi kombinerer solid fagkunnskap med moderne løsninger. Vi skal ha gode relasjoner og nær tilknytning til underentreprenører, samarbeidspartnere, håndverkere, banker, forsikringselskaper, meglerkontorer og privat kunder.

Ageria skal være et komplett kompetansesenter, derav vårt slagord - AGERIA – Ditt kompetansesenter for taksering, bygg og rådgivning.

Rapportansvarlig



Petter Christiansen

petter@ageria.no

414 91 855



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

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

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

- 2018 - Renovering bad
- 2018 - Nytt røropplegg
- 2018 - Nye sikringer i el-skap
- 2017 - Ny vv-tank
- 2016 - Ny utvendig markise
- 2010 - Nye vinduer
- 2010 - Ny balkongdør
- 2010 - En del nytt el-opplegg i leilighet

- * Nyere ytterdør
- * Nyere benkeplate mot bad på kjøkken

BYGGEMETODE:

Grunnmur av betongblokker/støpt betong som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler på bad
- * Vedovn i stue
- * Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

- * Ikke noe avvik/kommentarer iht. dette.

Firemannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG [Gå til side](#)

Det ble observert vinduer fra 2010. Det var løs pakning på vindu på soverom v/entre. Dette alene settes til TG2.

Det er montert dører av forskjellig type. Balkongdør er fra 2010, ytterdør av ukjent alder.

Balkong på ca. 8 m² med tilkomst fra stue. Den er oppført i trekonstruksjoner og det er montert glass på store deler av rekkverk. Selger opplyser at det er montert i ca. 2021. Høyde på rekkverk er ca. 89 cm.

INNVENDIG [Gå til side](#)

På innvendige overflater er det benyttet:
Gulv: Laminat, heltre plank og beleg
Vegger: Malte flater og panel
Himling: Malte flater og tak-ess plater

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feieluke ble observert på loft og i kjeller. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue.

Dører av forskjellig type og alder. Selger opplyser at dør til bad er

skiftet etter befaring.

Det er boder på 7,6 m² og 5,9 m² i kjeller som tilhører leilighet.

Det er bod på loft som tilhører leilighet. Den er ikke med i arealoppsett pga. lav takhøyde.

Felles vaskerom i kjeller. Det settes ingen TG på dette.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra entre. Det er renovering i 2018 i følge selger.

Det er flis på vegger og MDF panel i himling. Det er vindu i våtsone, men det er montert dusjkabinett foran vindu som hindrer fukt/vann på vindu. Derfor settes dette til TG1. Fall mot sluk. Det er høy oppkant, ukjent iht. 15 mm membran v/dør og 25 mm høydeforskjell. Det er 1:100 fall på gulv. Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjkabinett, speilskap, rør i rør skap og innredning/vask. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltapping da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot felles gang. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med tilkomst fra entre. Det er eldre innredning, men nyere benkeplate mot bad i følge selger. Det er laminat på gulv, fliser og malte vegger, og malt himling. Innredning av MDF/spon/kryssfiner og med glatte fronter. Det er frittstående hvitevarer. Vannføler i benkeskap og komfyrvakt over stekeovn. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på bad. Tilførsel er plassert i fordeler skap og hovedkran er plassert i kjeller.

Avløpsrør av støpejern/soil av nyere dato.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom. OSO VV-tanker på 287 liter fra 2017. De står plassert på vaskerom i kjeller.

Det er montert utvendig manuell markise på fasade v/balkong.

Det er montert calling anlegg m/døråpner i entre.

El-skap:

Plassering: Felles gang 2 etg.
Alder: Nye sikringer i el-skap i 2018
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 40A
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:
Bad

Downlights:
Nei

Beskrivelse av eiendommen

El-opplegg:

Er av forskjellig alder
En del nytt i leiligheten i 2010

El-kontroll:

Ukjent

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det beskrives kun det som ikke er beskrevet under egne punkter i rapport på dette punktet. Se egne punkter for mer utfyllende forklaring for enkelt bygningsdel.

Radon:

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling og radonsperre.
Dette er ikke utført iht. byggeår.

Brannteknisk:

Det er montert røykvarslere og brannslukker i leiligheten.

Brannceller:

Det er ikke synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Det må sies at det er eldre 4-manns bolig som er bygget etter andre krav enn dagens gjeldende krav. Ukjent om brannceller er godkjent slik det er bygget.

Rømningsvei:

Det er ikke avvik iht. rømningsveier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

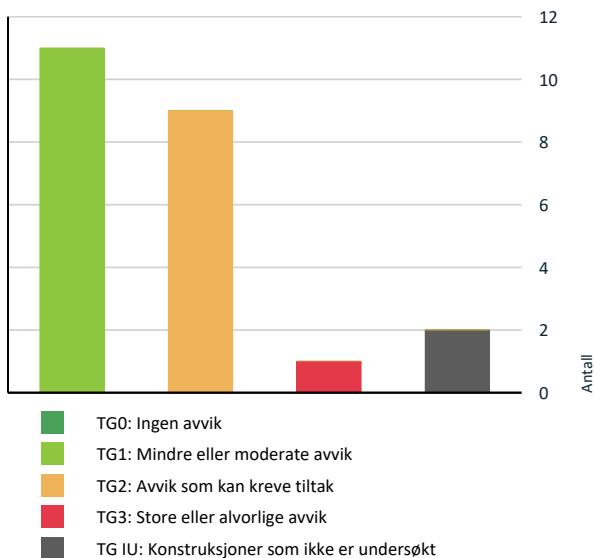
Firemannsbolig

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

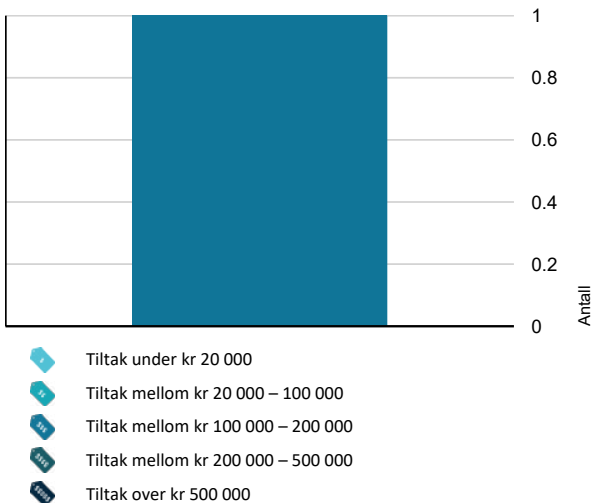
Plantegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Vaskerom i kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Beregning ut fra byggeår, TEK og installasjoner (oppvarmingsmetoder)

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG

Byggeår

1956

Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Leilighet beliggende i 2 etg.

Standard

Leilighet med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leilighet med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det ble observert vinduer fra 2010. Det var løs pakning på vindu på soverom v/entre. Dette alene settes til TG2.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



løs pakning



løs pakning

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er montert dører av forskjellig type. Balkongdør er fra 2010, ytterdør av ukjent alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 8 m2 med tilkomst fra stue. Den er oppført i trekonstruksjoner og det er montert glass på store deler av rekkverk. Selger opplyser at det er montert i ca. 2021. Høyde på rekkverk er ca. 89 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje på dekke

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

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

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Laminat, heltre plank og belegg

Vegger: Malte flater og panel

Himling: Malte flater og tak-ess plater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på tregulv

Stedvis gliper i skjøter på gulv i stue

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere slitasje og gliper

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold

Legge nytt gulv på sikt

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Målt over 30 mm skjevheter i stue og på soverom v/entre

Andre avvik:

Stedvis noe knirk

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Vanskeligere iht. møbel plassering.

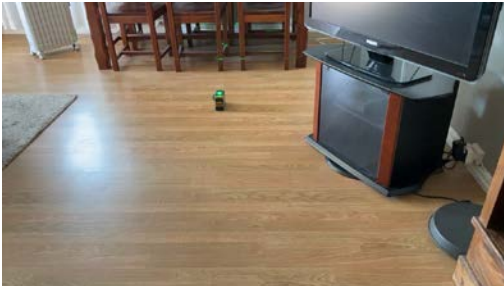
Ytterligere knirk

Konsekvens/anbefalte tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feieluke ble observert på loft og i kjeller. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere elde og slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Kontroll av pipe og ildsted bør utføres



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører av forskjellig type og alder. Selger opplyser at dør til bad er skiftet etter befarings.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Stedvis slitasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

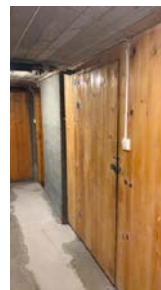
Tilstandsrapport

Det er boder på 7,6 m² og 5,9 m² i kjeller som tilhører leilighet.
Det er bod på loft som tilhører leilighet. Den er ikke med i arealoppsett pga. lav takhøyde.

Det settes ingen TG på dette.



loft



kjeller



kjeller

Vaskerom i kjeller

Beskrivelse

Felles vaskerom i kjeller. Det settes ingen TG på dette.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ligger med tilkomst fra entre. Det er renvert i 2018 i følge selger.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og MDF panel i himling. Det er vindu i våtsone, men det er montert dusjkabinett foran vindu som hindrer fukt/vann på vindu. Derfor settes dette til TG1.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fall mot sluk. Det er høy oppkant, ukjent iht.15 mm membran v/dør og 25 mm høydeforskjell. Det er 1:100 fall på gulv.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Risiko:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det må innhentes dokumentasjon.

Det må gjøres nærmere undersøkelser.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjkabinett, speilskap, rør i rør skap og innredning/vask.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot felles gang. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken ligger sammen med tilkomst fra entre. Det er eldre innredning, men nyere benkeplate mot bad i følge selger. Det er laminat på gulv, fliser og malte vegger, og malt himling. Innredning av MDF/spon/kryssfiner og med glatte fronter. Det er frittstående hvitevarer. Vannføler i benkeskap og komfyrvakt over stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold

2 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko:
Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:
Vedlikehold. Montere ny vifte på sikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på bad. Tilførsel er plassert i fordelers skap og hovedkran er plassert i kjeller.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern/soil av nyere dato.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventil på soverom v/entre er montert i skyvedørsgarderobe
Ellers ventiler i vinduer

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Lite luftsirkulasjon, kondens og dårlig innneklima

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det
Ventil i skyvedørsgarderobe må flyttes utenfor skyvedørsgarderobe

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

OSO VV-tanker på 287 liter fra 2017. De står plassert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert utvendig manuell markise på fasade v/balkong.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold

TG 1 Calling anlegg

Beskrivelse

Det er montert calling anlegg m/døråpner i entre.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap:

Plassering: Felles gang 2 etg.

Alder: Nye sikringer i el-skap i 2018

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 40A

Tilstandsrapport

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Bad

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

En del nytt i leiligheten i 2010

El-kontroll:

Ukjent

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.

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

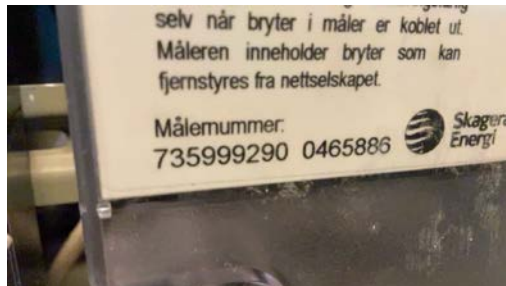
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Anbefales el-sjekk

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det beskrives kun det som ikke er beskrevet under egne punkter i rapport på dette punktet. Se egne punkter for mer utfyllende forklaring for enkelt bygningsdel.

Radon:

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling og radonsperre. Dette er ikke utført iht. byggeår.

Brannteknisk:

Det er montert røykvarslere og brannslukker i leiligheten.

Brannceller:

Det er ikke synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Det må sies at det er eldre 4-manns bolig som er bygget etter andre krav enn dagens gjeldende krav. Ukjent om brannceller er godkjent slik det er bygget.

Rømningsvei:

Det er ikke avvik iht. rømningsveier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

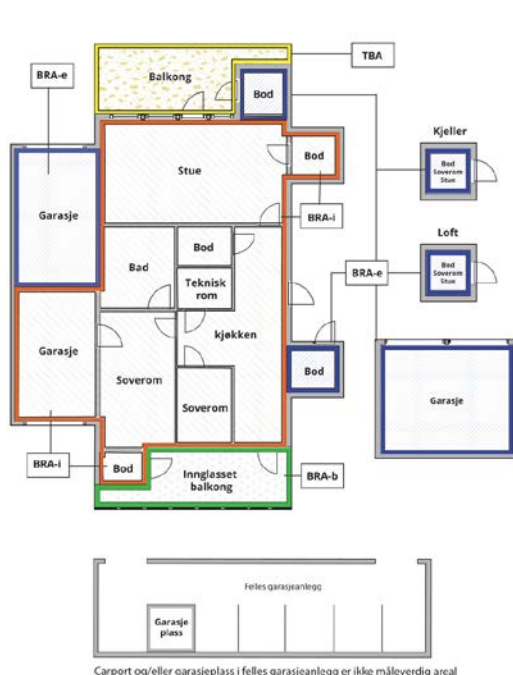
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	64			64	8
Kjeller		14		14	
SUM	64	14			8
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

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.

2 ETG:

Entre: 4,6

Bad: 2,8

Kjøkken: 8,5

Soverom 1: 13,8

Soverom 2: 7,8

Stue: 24,7

KJELLER:

Bod 1: 7,6 (s-rom og BRA-e)

Bod 2: 5,9 (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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Hege Gulliksrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2350		0	4504.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ulåsveien 3

Hjemmelshaver

Byskogen Øst Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953190788			Gulliksrud Hege

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygning fra 1956. Den ligger i et rolig og barnevennlig område i Byskogen. Det er ca. 0-4 km til bl.a. offentlig transport, barnehage, skoler, dagligvare, idrettsanlegg, kjøpesenter, indre havn m/kulturhus, strender og fine naturområder. Det er gode solforhold på uteområder og balkong.

Adkomstvei

Tilkomst fra Ulåsveien. Det er gode parkeringsmuligheter i nærliggende gater.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, blomster, etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.04.2026	Fra Ageria Takst AS	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	06.05.2026	Fra Ageria Takst AS	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

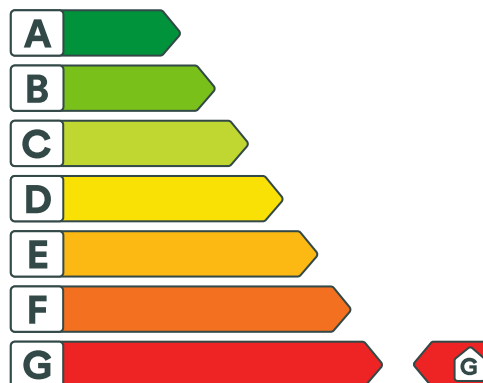
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Ulåsveien 3, 3258 LARVIK	
Dato for energimerking 06.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291756
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 163055015
Gårdsnummer 3020	Bruksnummer 2350
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1956	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 64,0 m²	Oppvarmet bruksareal 64,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
357,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
363,21 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 246 kWh



Ulåsveien 3, 3258 LARVIK



Detaljering

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



Ulåsveien 3, 3258 LARVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 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: 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 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: 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 7: 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 8: 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 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hege Gulliksrud

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2003
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ulåsveien 3

3258 LARVIK

3909-3020/2350/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: LABO/Aqua

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt dette ble fornyet

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: LABO har organisert

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av rør i hele huset

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Faugstad etc.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ledninger, lagt inn ekstra kurs. Sikringsskapet byttet i 2018 i regi av LABO

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Ulåsveien 3 - Nabolaget Skrenten vest/Byskogen nord - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Briskeveien Linje 210	4 min 🚶 0.3 km
🚉 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	19 min 🚶 1.7 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	21 min 🚗

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	14 min 🚶 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Elveveien 21	17 min 🚶
----------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

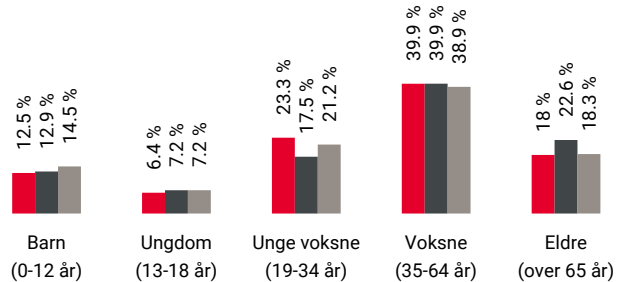
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrenten vest/Byskogen no...	925	461
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Byskogen barnehage (0-5 år) 143 barn	7 min 🚶 0.4 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) 26 barn	10 min 🚶 0.9 km
Torstrand barnehage (1-5 år) 37 barn	12 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Torstrand PostNord	14 min 🚶 1.1 km
Meny Larvik Sentrum	16 min 🚶



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



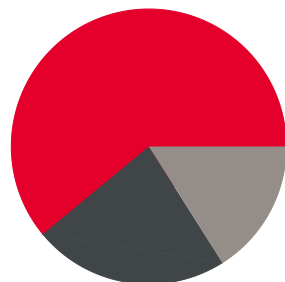
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Fram Stadion Fotball	10 min	0.7 km
	Thor Heyerdahl VGS, flerbrukshall Aktivitetshall	10 min	0.9 km
	Family Sports Club Torstrand	15 min	
	Spenst Larvik Sentrum	16 min	

Boligmasse

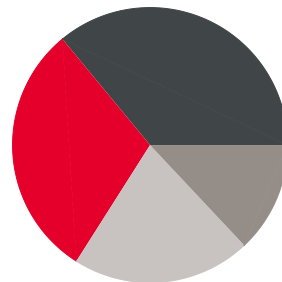


61% enebolig
23% blokk
16% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Larvik	19 min
	Vitusapotek Svanen - Larvik	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
36% 6-12 år
13% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 51%

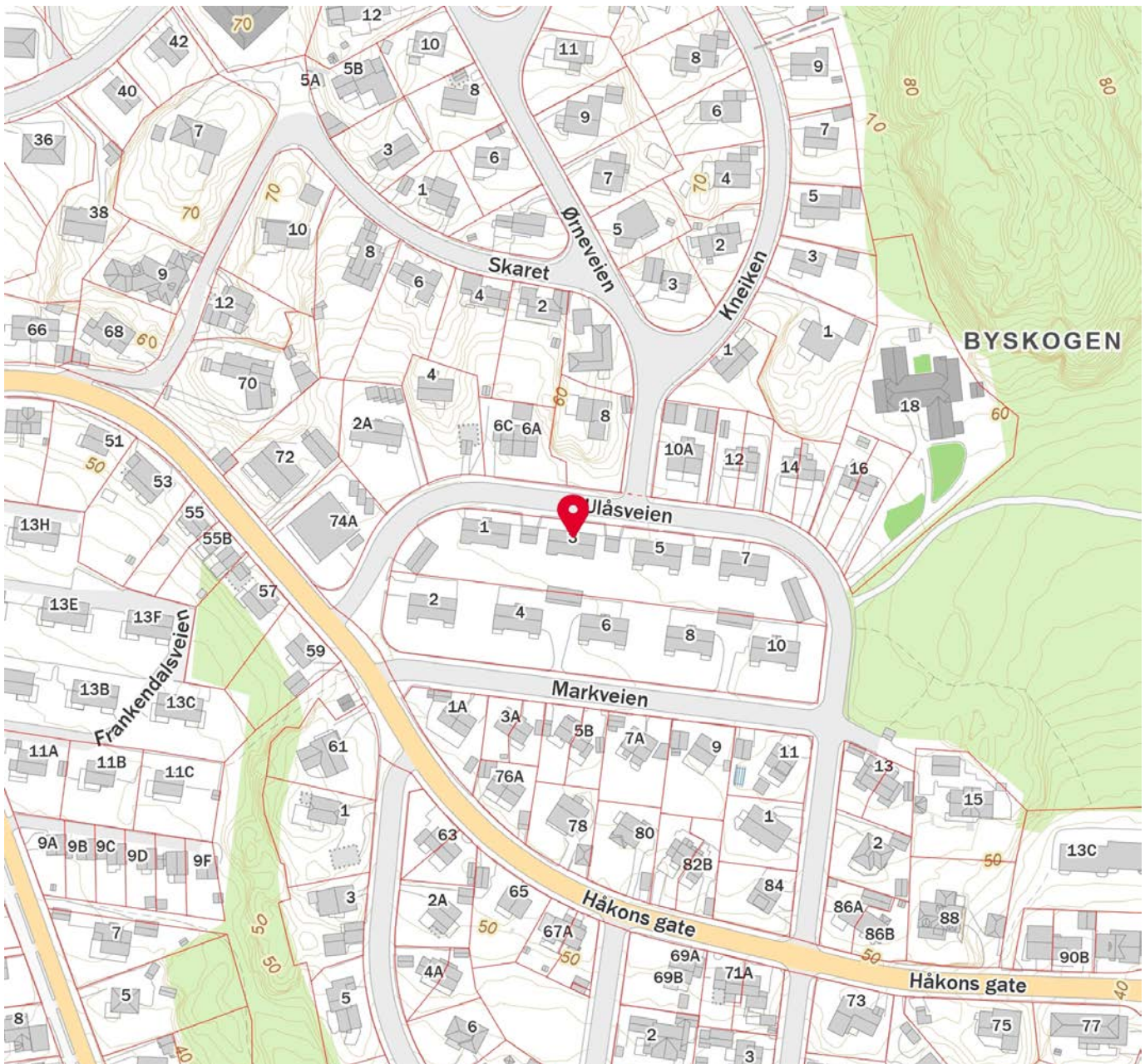
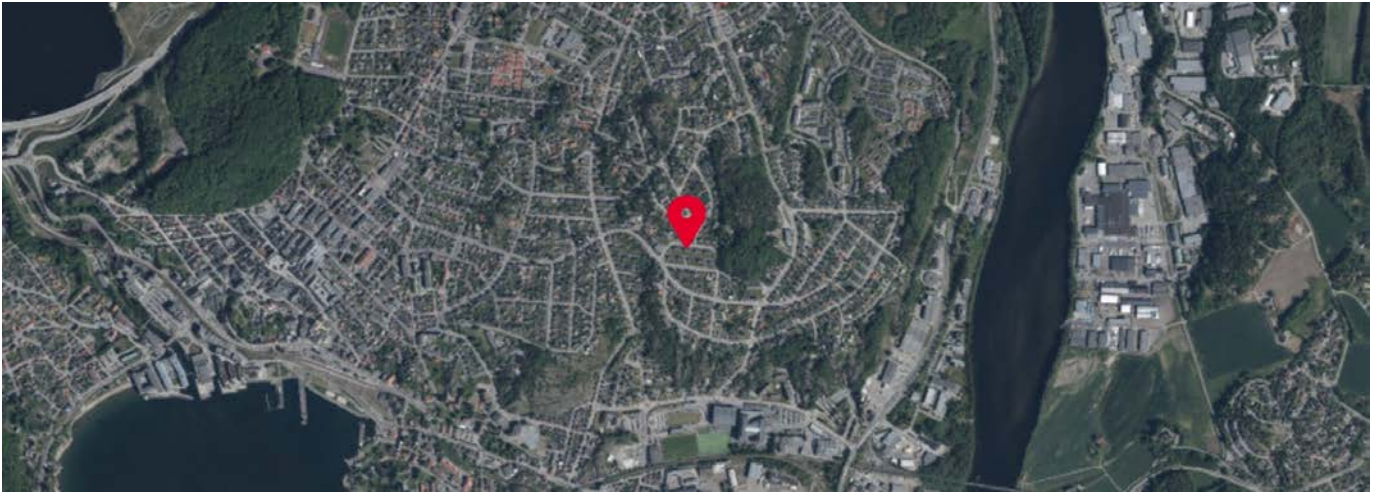
Skrenten vest/Byskogen nord
 Larvik
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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

ORDENSREGLER
FOR
BYSKOGEN ØST BORETTSLAG

1. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass, bryggerhus o.l.
2. Tøy må kun henges til tørk på de dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, murer, i vinduer, balkonger e.l.
3. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper på balkonger, i trappeoppganger eller i vinduer.
4. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy og må kun foretas på de dertil bestemte plasser.
5. Storvask må ikke henge ute på søn- og helligdager eller den 1. og den 17. mai.
6. Damp og røyk fra bryggerhus må ikke slippes ut i kjeller eller oppgang.
7. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio og TV må brukes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22.00. Lek må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere. Det må ikke lekes i komplekset etter kl. 22.00, da det etter den tid skal være ro, såvel ute som inne. Vær varsom slik at det ved lek ikke ødelegges murpuss, vegger i oppganger, beplanting, gjerder e.l.
8. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang, så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
9. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellernedgangene. Saging og hugging av ved på helligdager og søndager og mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 er ikke tillatt. Det er strengt forbudt å innta i kjellerne ved eller materialer som er rå eller som kan tenkes å være veggdyr eller soppbefengte. Ved overtredelse av dette påbud vil ansvar bli gjort gjeldende.
10. Avfall må ikke kastes utover, men legges i søppelkasser. Papir og brennbart avfall bør såvidt mulig brennes opp. Benyttelse av w.c. må skje etter gjeldende bruksanvisning. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i klosettskålen. Det er ikke tillatt å bruke salt til opptining av vinduer eller isbelagte altangulver.
11. Fotballsparking og ballslåing må ikke foregå på gårds plass eller plener.

12. Det må ikke dannes klikker og sammenstimlinger som ved skråll og leven eller annen opptreden, f.eks. på gårdsplasser, i trappeoppganger e.l. sjenerer naboene. Urenslighet på gårdsplasser og i ganger må ikke forekomme. Inngangsdørene skal være låst kl. 22.00.
13. Kjøring i komplekset må foregå med stor forsiktighet.
14. Det er forbudt å parkere biler og motorsykler innen kompleksets område. Sykler, kjelker, barnevogner, leker o.l. må ikke settes i oppganger. Heller ikke må mopeder og motorsykler plasseres i kjeller eller leilighet.
15. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Dispensasjon fra denne bestemmelse gis etter søknad bare i enkelte og spesielle tilfeller hvor det dreier seg om sanitetshunder, politihunder og ledsagerhunder for blinde. Slikt påkrevd hundehold må legitimeres. Den som en gang har fått tillatelse til hundehold må derfor undertegne en erklæring hvor han påtar seg visse forpliktelser. Alt annet hundehold er strengt forbudt. Overtredelse av bestemmelsen kan medføre oppsigelse av leieforholdet.
16. Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka. Den som har trappevask plikter forøvrig å påse at trappeoppgang holdes ren i bryst høyde. Hovedrengjøring av loftene, vegger, vinduer og lysarmatur besørgeres av beboerne så ofte som nødvendig og minst en gang i året. Beboerne i 2. etg. vasker ned til 1. etg. og beboerne i 1. etg. vasker fra og med 1. etg. og ned kjellertrappen.
17. Staking av vasker og badesluk besørgeres av beboerne. Rørledninger er unntatt.
18. Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som styret gir for å holde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
19. Plener og beplanting må skjermes såvel sommer som vinter. Det er strengt forbudt å legge snarveier over plenene. Vær merksam på at plener og beplanting tar varig skade ved uforsiktig behandling om høsten og vinteren og bør behandles penest mulig. Overtredelse av foranstående bestemmelse vil lede til at den som er skyldig eller de skyldige blir trukket til ansvar.
20. Overtredelse av disse bestemmelser skal meldes til styret som plikter å påtale overtredelser straks.
21. Enhver leieboer plikter å påse at oppslag ikke skamferes eller rives ned.
22. I tillegg til dette reglement kan vedtas supplerende bestemmelser. Vær merksam på at hvis hver leieboer tar tilbørlig omsyn til de gitte påbud, vil gode forhold skape god boligkultur innen borettslaget.

Vedtekter

for Byskogen Øst borettslag org nr 953 190 788

tilknyttet Larvik boligbyggelag.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.04.1959, sist endret den 17. juni 2021
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Larvik boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 vedtektenes.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og demest 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
 - Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) 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 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtektene er mottatt og akseptert;

Dato:

.....
(andelseier)

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Byskogen Øst Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Byskogen Øst Borettslag:

onsdag 18.03.2026 18:30 på Tjølling Grillen

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 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 2026.

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:
Antall fremmøtte stemmeberettigede:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Fra LABO:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Thomas Gjerken Larsen og Sebastian Rosenquist er på valg.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Hege Gulliksrud og Martin Sundet 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 2025 Byskogen Øst Borettslag

Generelle opplysninger om Byskogen Øst Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 36 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953190788.

Borettslaget har ingen vaktmester/

Labo har trappe oppgangene, renholder ansatt av Labo

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Roger Stigen
Styremedlem, Sebastian Rosenquist
Styremedlem, Thomas Gjerken Larsen
Styremedlem, Solfrid Kjærland
Styremedlem, Bente Skaatan
Varamedlem, Hege Gulliksrud
Varamedlem, Martin Sundet

Valgkomité

Valgkomité har bestått av: Martin Sundet

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: byskogenost@mittlabo.no. eller telefon: 91322178 Roger Stigen

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Vi har vaska å malt alle garasjene.
- b) Vaska fronter på husene.
- c) Klippet alle hekkene i borettslaget.
- d) Hadde en vannlekkasje i tak på Markveien 2 under uværet i våres, er reparert av Labo, var hul i beslag.

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

- a) Vi må vaske hus utvendig vegger ved inngangs dørene er verst.
- b) De som vil male oppgangen sin innvendig, kan gjøre det selv, maling holder borettslaget.
- c) Håper på å gjøre alt vask av husene på dugnad, så vi slipper å leie inn hjelp.
- d) Bytte taklamper i kjeller og på loft til LED-lys.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2025 har det blitt omsatt 5 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2026.

Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 / 23.02.2026
Styret i Byskogen Øst Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	461 414	411 322	461 414	722 529
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	721 023	490 737	546 000	541 000
Avdrag langsiktig gjeld	-459 908	-440 645	-467 000	-494 000
B. Årets endring disponible midler	261 115	50 092	79 000	47 000
C. Disponible midler	722 529	461 414	540 414	769 529

Resultatregnskap 2025 for Byskogen Øst Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 851 200	2 721 600	2 851 000	2 938 000
Innkrevde garasjekostnader		89 100	91 710	86 000	86 000
Andre driftsinntekter	1	91 737	95 578	95 000	98 000
Sum inntekter		3 032 037	2 908 888	3 032 000	3 122 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	13 959	14 594	15 000	14 000
Styrehonorar		99 000	103 500	108 000	102 000
Revisjonshonorar		8 352	6 738	7 000	9 000
Forretningsførerhonorar		120 576	115 164	121 000	126 000
Kontingent LABO / NBBL		14 400	14 400	14 000	14 000
Vedlikehold	3	120 992	200 603	252 000	288 000
Kabel-tv og bredbånd		280 584	250 776	263 000	295 000
Forsikring		100 101	89 900	100 000	104 000
Kommunale avgifter	4	643 217	621 628	665 000	726 000
Eiendomsskatt		0	35 240	0	0
Energi og strøm		149 486	140 915	150 000	152 000
Andre driftskostnader	5	223 798	253 515	250 000	244 000
Sum kostnader		1 774 466	1 846 973	1 945 000	2 074 000
Driftsresultat		1 257 571	1 061 915	1 087 000	1 048 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		9 224	12 404	4 000	3 000
Rentekostnader		545 772	583 581	545 000	510 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-536 548	-571 178	-541 000	-507 000
Årsresultat		721 023	490 737	546 000	541 000

Balanse pr 31.12.25 for Byskogen Øst Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	4 440 000	4 440 000
Påkostninger	6	590 770	590 770
Sum anleggsmidler		5 030 770	5 030 770
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		175 688	170 032
Andre fordringer		7 196	0
Sum fordringer		182 884	170 032
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		745 089	518 935
Sum bankinnskudd og kontanter		745 089	518 935
Sum omløpsmidler		927 973	688 967
SUM EIENDELER		5 958 743	5 719 737

Balanse pr 31.12.25 for Byskogen Øst Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	7	-5 076 735	-5 076 735
Årets resultat	7	721 023	0
Sum opptjent egenkapital		-4 352 112	-5 073 135
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	9 933 391	10 393 299
Borettsinnskudd	9	172 020	172 020
Sum langsiktig gjeld		10 105 411	10 565 319
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 600	28 969
Skyldige avregninger til beboere		2 311	0
Leverandørgjeld		176 799	175 200
Påløpte renter		6 736	7 738
Annen kortsiktig gjeld		11 999	15 645
Sum kortsiktig gjeld		205 445	227 553
Sum gjeld		10 310 856	10 792 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 958 743	5 719 737
Pantestillelser	10	10 105 411	10 565 319

Larvik, 31.12.2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	467	0	0	0
Vannmålere varmt tappevann	72 884	85 038	85 000	85 000
Strøm elbil	18 386	10 540	10 000	13 000
Sum	91 737	95 578	95 000	98 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Arbeidsgiveravgift	13 959	14 594
Sum	13 959	14 594

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold VVS	13 459	0
Vedlikehold elektro	10 690	65 341
Vedlikehold uteanlegg	0	3 503
Vedlikehold snekkerarbeid	39 201	0
Vedlikehold malerarbeid	11 752	16 015
Vedlikehold garasjer/parkering	785	11 113
Vedlikehold blikkenslager	12 619	7 100
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	0	77 972
Vedlikehold tak	22 680	11 974
Vedlikehold brann/alarm/nødløys/sprinkleranlegg	8 150	3 575
Vedlikehold ventilasjon	0	4 010
Vedlikehold porttelefoner	1 657	0
Sum	120 992	200 603

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 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Renhold, evnt. matter	57 210	54 383
Techem målerdata	10 852	10 598
Innkjøp av inventar og utstyr	4 337	1 303
Nummer-/navn-/infoskilt, postkasser	2 186	2 011
Opprydding / bortkjøring av søppel	0	10 040
Snørydding/sandstrøing	53 519	32 322
Hage/plenklipping	66 792	104 949
Teknisk rådgivning	0	3 375
HMS / internkontroll	14 844	14 065
Premie sikringsordning	2 724	2 638
Generalforsamling	1 528	2 329
Kurs for tillitsvalgte	6 750	12 500
Bank- og betalingsgebyr	3 056	3 002
Sum	223 798	253 515

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1959
Kostpris	1 140 000
Rehabiliteringer før 1998	3 300 000
2022 - Brannvarslingsanlegg	343 125
2023 - Elbillading	247 645
Bokført verdi 31.12	5 030 770

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innskutt andelskapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-5 076 735	-5 567 472
+/- Årets resultat	721 023	490 737
Sum egenkapital pr 31.12	-4 352 112	-5 073 135

Innskutt andelskapital består av 36 andeler pålydende kr. 100,-.

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank	Skagerrak Sparebank
Formål:	Rehab. av bad	
Lånenummer:	25107701195	25107701179
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2010
Rentesats:	4.95 %	4.95 %
Beregnet innfridd:	27.12.2045	27.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	9 900 000	4 600 000
Lånesaldo 01.01:	8 626 614	1 766 684
Avdrag i perioden:	225 480	234 428
Lånesaldo 31.12:	8 401 134	1 532 256
Saldo 5 år frem i tid:	6 998 580	156 939

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	36	275 928	9 933 408

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	172 020	172 020
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	172 020	172 020

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 10 105 411,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 5 030 770,-.

Resultat og balanse med noter for Byskogen Øst Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Byskogen Øst Borettslag

Styreleder	Roger Stigen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Bente Skaatan (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Thomas Gjerken Larsen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Sebastian Rosenquist (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Solfrid Kjærland (sign.)	23.02.2026

Til generalforsamlingen i Byskogen Øst Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Larvik, 24. Februar 2026
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signering)

Cedra Norge Rago AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 835 496 252

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-02-26 08:14:41 UTC+01:00

Lars Egill Olavesen

 **bankID**

NO BankID - b0f78cab-b41e-43ac-bde0-22335db203b6

-  **This document package contains:**
- The original document
 - Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Byskogen Øst Borettslag onsdag 18.03.2026 kl. 18:30 - Tjølling Grillen.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 15
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 15
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 15

Fra LABO: ingen

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Roger Stigen

1.3 Valg av møterefereent

Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Thomas Gjerken Larsen

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Inger Kari Eriksen

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.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Thomas Gjerken Larsen og Sebastian Rosenquist er på valg.

Vedtak:

Sebastian Rosenquist 2 år

Carl-Ulrik Gunholt 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Hege Gulliksrud og Martin Sundet er på valg.

Vedtak:

Martin Sundet 1 år

Britt Mork 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Roger Stigen

4.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Martin Sundet 1 år

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk 108.400,- kr. i honorar.

55000 til leder, Roger Stigen

30000 til nestleder, Solfrid Kjærland

1800 pr møte pr styremedlem (4 møter pr. styremedlem samt 1 møte for varamedlem)

Protokoll for Byskogen Øst Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Roger Stigen (sign.)	23.03.2026
Sekretær	Thomas Gjerken Larsen (sign.)	23.03.2026
Protokollvitne	Inger Kari Eriksen (sign.)	23.03.2026



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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



Hilde
473 76 437



Kamilla
482 93 628



Martin
913 42 167



Mette
918 22 416



Ole Morten
971 47 855



Sindre
926 27 693



Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ulåsveien 3
3258 LARVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren JacobsenTelefon: 992 57 756
E-post: ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre