

aktiv.



Frankendalsveien 13B, 3258 LARVIK

**Byskogen - Fint beliggende 3 roms  
leilighet i 1. etasje - Solrik  
overbygget balkong**



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 1 850 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 66 533,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 917 883,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 100,-  
**Selger:** Irene Berthlings dødsbo v/  
Olav Berthling Hamre  
Anders Berthling Hamre  
Haakon Berthling Hamre

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1951  
**BRA-i/BRA Total** 63/73 kvm  
**Tomtstr.:** 8264.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3020, bnr. 468  
**Andelsnr.:** 5  
**Oppdragsnr.:** 1303250029

## Byskogen - Fint beliggende 3 roms leilighet i 1. etasje - Solrik overbygget balkong

Leiligheten ligger sentralt til i Byskogen med gode solforhold. Det er kort avstand til alt Larvik har å by på - skoler, barnehager, idrettsanlegg, treningsenter, turområder, strand, sentrum mm.

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Gang, bad/wc, kjøkken med spiseplass, 2 soverom og stue med utgang til solrik balkong.

Godt med lagringsplass i 2 boder i kjeller og en bod på loft. Felles vaskerom og div. felles boder i kjeller.

Leiligheten har en enkel, men fungerende standard. På gulvene er det parkett, gulvbelegg og teppe. På veggene er det tapetsert og malt. Kjøkkeninnredningen er original fra byggetiden og har en enkel standard. Badet ble pusset opp etter en vannskade i 2009. Badet har gulvbelegg på gulv og fliser på vegger. Noe oppgraderinger i leiligheten må påregnes.



## Innhold

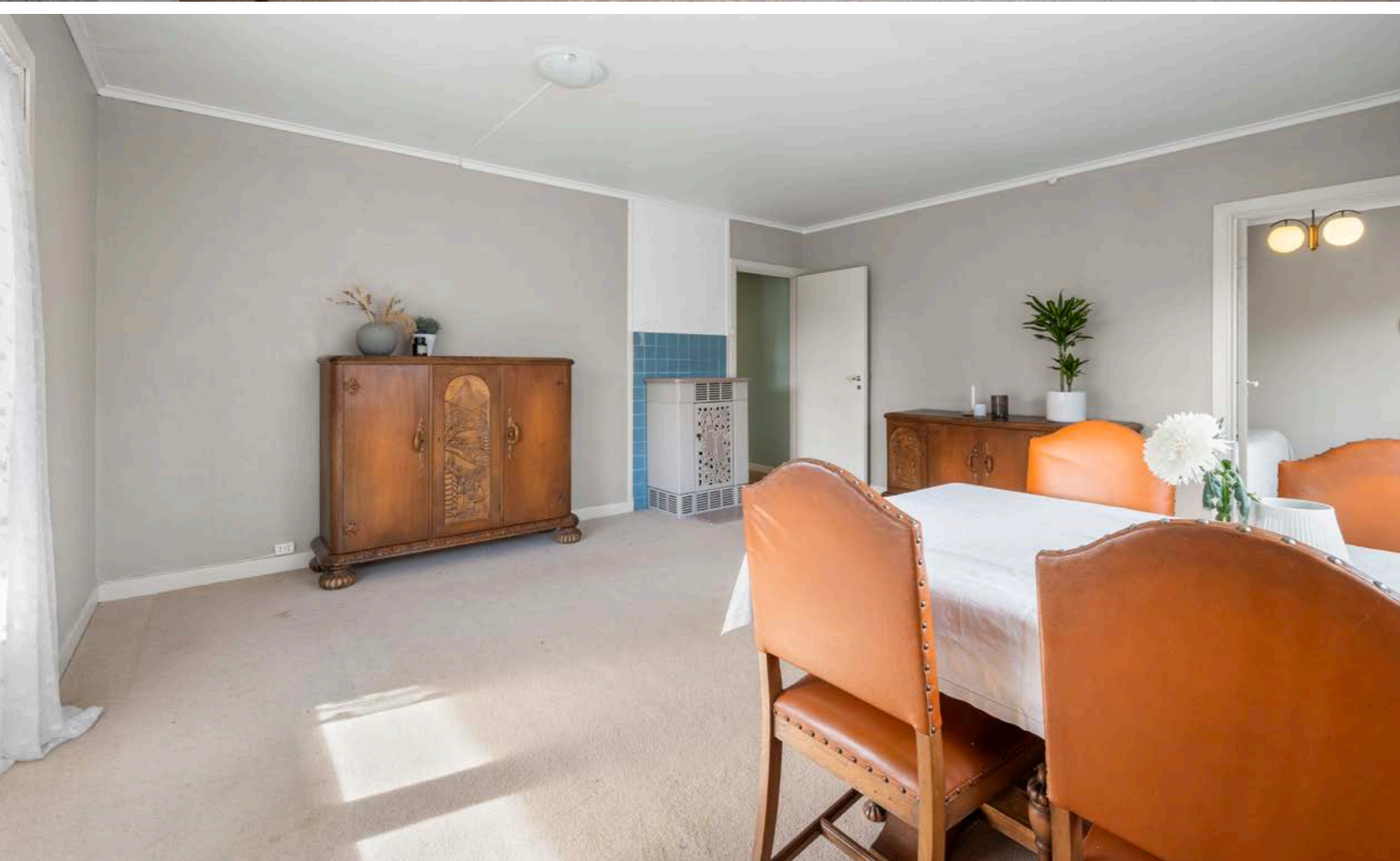
Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	20
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	53
Energiattest .....	56
Nabolagsprofil .....	115
Forbrukerinformasjon .....	122
Budskjema .....	123



Solrik overbygget balkong

Stuen er romslig og har plass til både sofagruppe og spisestue

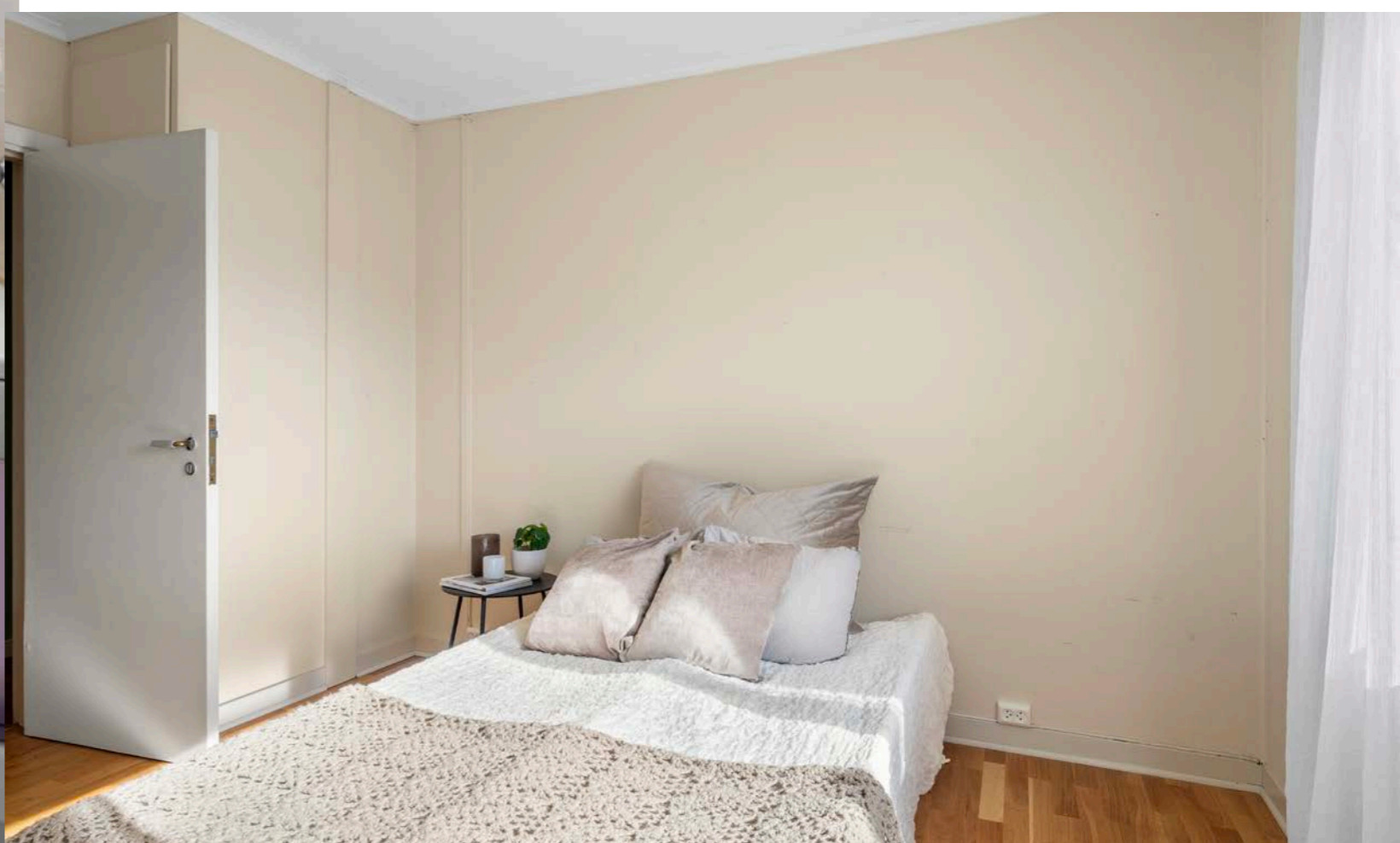


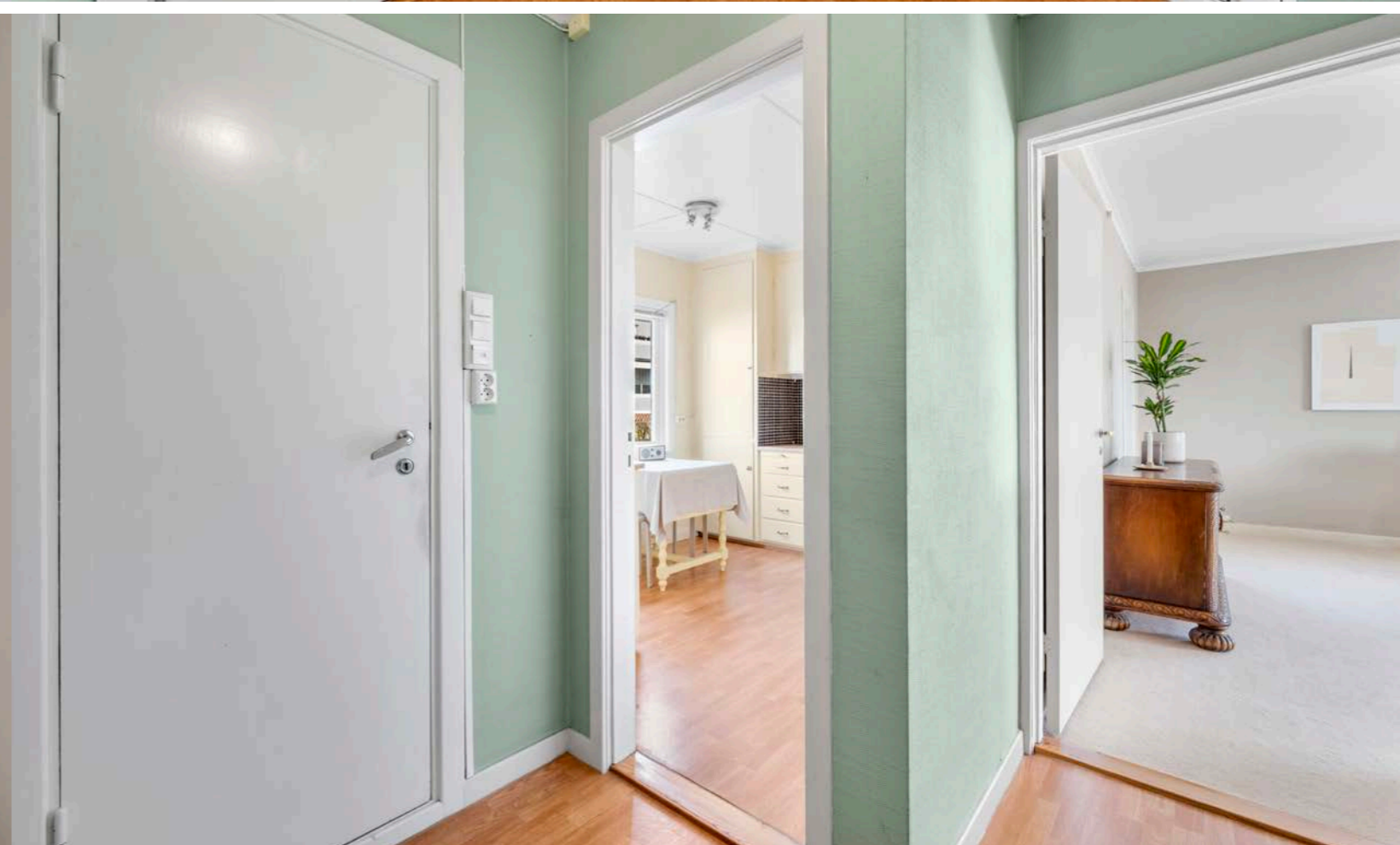
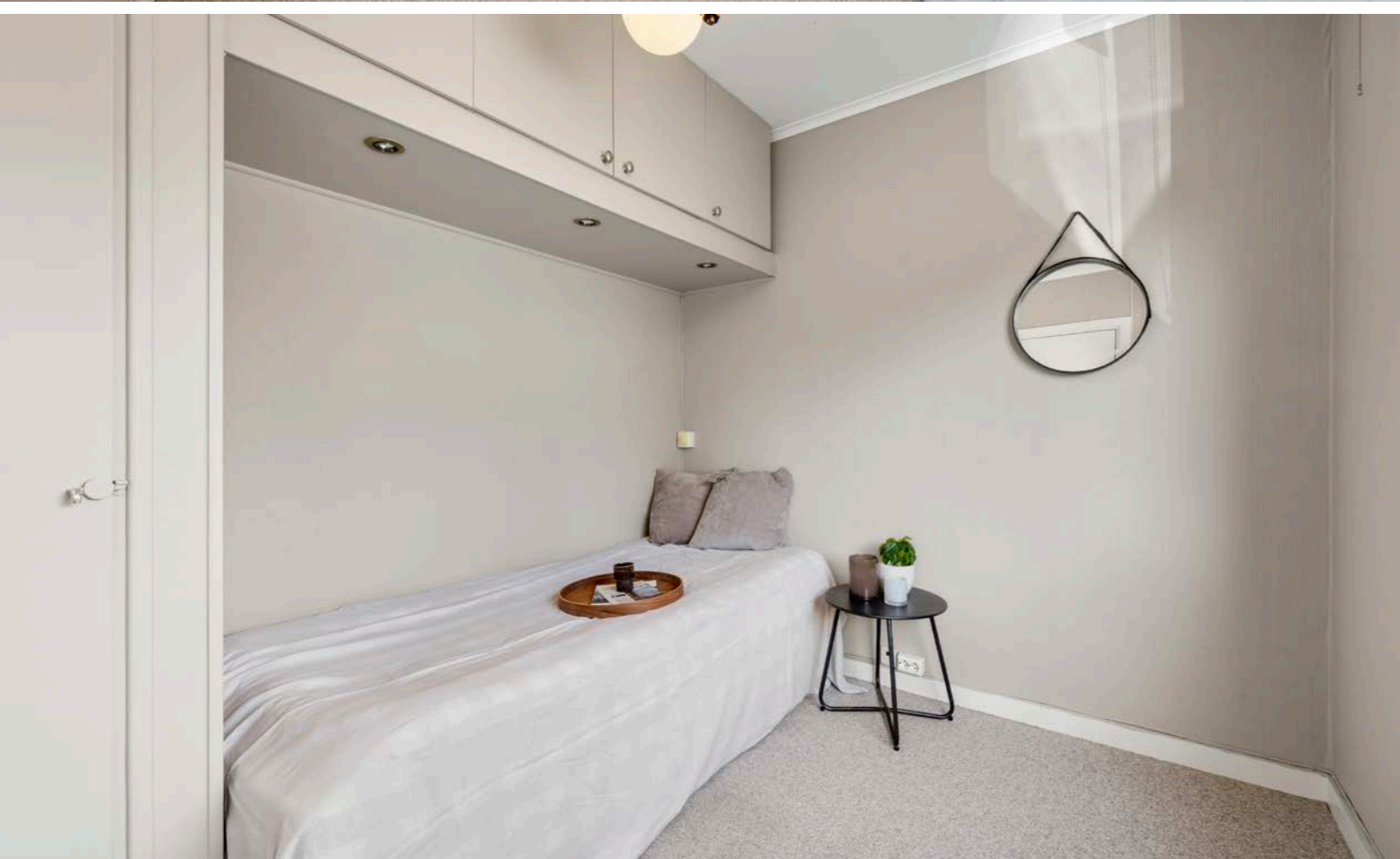


Stuen har store vindusflater med mye lys inn i rommet

Sjarmerende originalt kjøkken.

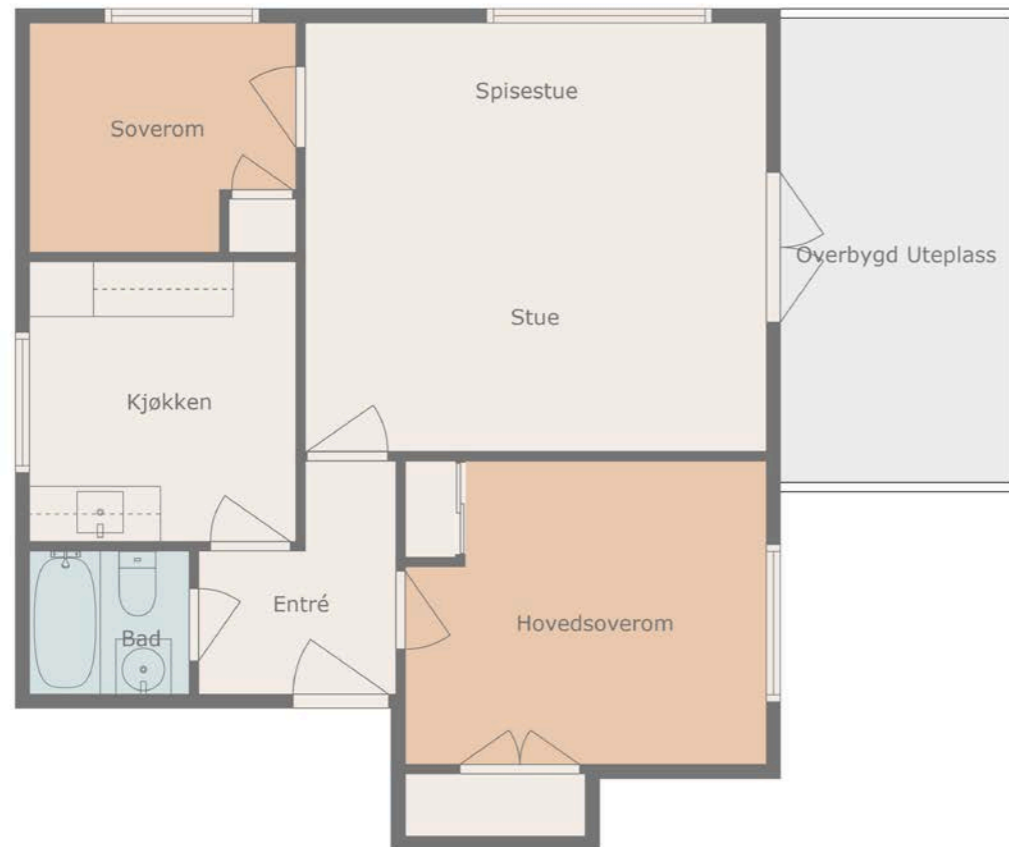






# -Plantegnng-

1. etasje



aktiv.

Plantegningen Er Kun En Illustrasjon, Og Avvik Kan Forekomme.




Balkongen ligger sydvendt og har gode solforhold

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







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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 63 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 73 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> 2 kjellerboder

1. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, bad, 2 soverom og entrè.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romfordeling:

Entré: 4,3 m<sup>2</sup>

Stue: 23,1 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 8,8 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 13,7 m<sup>2</sup>

Soverom: 2: 6,9 m<sup>2</sup>

Baderom: 2,6 m<sup>2</sup>

Boligen har en terrasse på ca 12 m<sup>2</sup> med tilkomst fra stuen.

Leiligheten disponerer også:

Kjeller bod 1: 3,9 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Kjeller bod 2: 6,3m<sup>2</sup> (BRA-e)

Nettingbod på loft: 6 m<sup>2</sup> gulvareal (GUA) med lav himlignshøyde, det resterende arealet på loftet er «tørkeloft» og er til felles bruk.

I kjelleren er det et felles vaskerom på 8,5m<sup>2</sup>, og to felles boder som på befaringsdagen inneholder sykler og oppbevaring av ved.

Boenheten disponerer biloppstillingsplass for en bil på felles oppstillingsplass med strømuttak til motorvarmer.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

8264.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede fellesarealet i borettslaget med plener og beplantning samt asfalterte adkomstveier og gårdsplasser. Tomten er eiet av borettslaget

### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Byskogen med gode solforhold. Det er kort avstand til alt Larvik har å by på - skoler, barnehager, idrettsanlegg, treningsenter, turområder, strand, sentrum mm.

### Adkomst

Direkte fra Frankendalsveien.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Vang Takst

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygget er fundamentert på støpt plate og grunnmur av betong.

Bygningen er i tradisjonell bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med stående trepanel og har saltak teknet med betongtakstein, takrenner, nedløp og beslag er i lakkert ogplastbelagt stål

### Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Gang, bad/wc, kjøkken med spiseplass, 2 soverom og stue med utgang til solrik balkong.

Godt med lagringsplass i 2 boder i kjeller og en bod på loft. Felles vaskerom og div. felles boder i kjeller.

### Standard

Leiligheten har en enkel, men fungerende standard. På gulvene er det parkett, gulvbelegg og teppe. På veggene er det tapetsert og malt.

Kjøkkeninnredningen er original fra byggetiden og har en enkel standard. Badet ble pusset opp etter en vannskade i 2009. Badet har gulvbelegg på gulv og fliser på vegger. Badet inneholder servant i innredning, badekar og vegghengt wc. Noe oppgraderinger i leiligheten må påregnes for å få leiligheten opp til dagens forventede standard.

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

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Vinduer

Innvendig - Overflater

Innvendig - Radon

Innvendig - Innvendige dører

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Våtrom - Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Våtrom - Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom - Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Våtrom - Etasje - Bad - Ventilasjon

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig - Fastkarmvindu i stuen

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig - Pipe og ildsted

Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Avtrekk

### 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.

#### TV/Internett/Bredbånd

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

#### Parkering

På borettslagets tomt.

#### Forsikringselskap

IF Skadeforsikring

#### Polisenummer

SP0000562026

#### Diverse

Borettslaget har i mars 2025 vedtatt utskifting av rør og rehabilitering av badrom. Dette inkluderer utskifting av rør og oppussing av bad samt felles vaskerom. Dette vil

føre til en økning i fellesgjeld og felleskostnader.

Vedlagt i salgsoppgaven ligger info om prosjektet.

Fellesgjeld er stipulert å ville øke med ca kr.

421.000,-. Dette vil gi en

økning i felleskostnadene med totalt ca kr. 2.078,- pr

mnd (om 3 år). Det er planlagt en trinnvis økning,

med + kr. 1.600,- pr mnd i år 1, + kr. 239,- pr mnd i år

2 og + kr. 239,- pr mnd i år 3.

## Energi

#### Oppvarming

Elektrisk panelovner, kamin i stuen og varmekabler på badetrommet.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Oransje

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 850 000

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Formuesverdi primær

Kr 594 184

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 2 376 734

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Felleskostnader inkluderer

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

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5100

#### Andel Fellesgjeld

Kr 66 533

#### Andel fellesgjeld år

2025

#### Fellesgjeld pr. dato

02.03.2025

#### Kommentar fellesgjeld

Låne nummer: 25107700261, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 02.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 6

Saldo per 02.03.2025: 290 636

Andel av saldo: 9 084

Første termin/første avdrag: 27.12.2009 ( siste termin 27.12.2027 )

Låne nummer: 25107700288, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 02.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 02.03.2025: 1 838 014

Andel av saldo: 57 449

Første termin/første avdrag: 27.12.2016 ( siste termin 27.06.2041 )

Borettslaget har ikke avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

#### Andel fellesformue

Kr 26 498

#### Andel fellesformue dato

02.03.2025

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

Byskogen 2 Borettslag

#### Organisasjonsnummer

952819917

#### Andelsnummer

5

#### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringselskapet 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.

### Styregodkjennelse

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

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

godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### Vedtekter/husordensregler

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

### Dyrehold

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

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant 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 eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader i henhold til borettslagsloven. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp.)

Kjøper må være eller bli medlem i Larvik Boligbyggelag.

Kjøper plikter å rette seg etter borettslagets vedtekter og husordensregler.

Trappevask

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag;

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 468 i Larvik kommune. Andelsnr. 5 i Byskogen 2 Borettslag med orgnr. 952819917

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/468:  
06.03.1972 - Dokumentnr: 1022 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

16.08.1950 - Dokumentnr: 2270 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2561

01.01.2018 - Dokumentnr: 227517 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:468

01.01.2020 - Dokumentnr: 579082 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:468

01.01.2024 - Dokumentnr: 746228 -

Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:468

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.  
Regulerings- og arealplaner  
Kommuneplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 201811  
Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi  
Plantype Kommunedelplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 06.10.2021  
Bestemmelser -  
Delarealer Delareal 8 264 m  
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende  
Delareal 5 465 m  
KPHensynsonenavnH710\_2  
KPBåndlegging Båndlegging for regulering etter pbl.  
Delareal 319 m  
KPAngittHensyn Hensyn grønstruktur  
KPHensynsonenavnH540\_1  
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 21.01B

Navn Frankendalsveien 11 og 13

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03.04.1974

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 7 008 m

Formål Boliger

Delareal 1 132 m

Formål Felles avkjørsel

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.

#### Kommentar bo- og driveplikt

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 850 000 (Prisantydning)

---

66 533 (Andel av fellesgjeld)

---

1 916 533 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

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

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

---

7 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

10 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 916 533 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 924 433 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 927 233 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

**Betalingsbetingelser**

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

norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Dødsbo**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- markedspakke kr 15 500,- søk i eiendomsregister kr 350,- og visninger kr 2 300,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 043,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr kr 6 215,- urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 1 550,- oppgjørshonorar kr 4 875,- opplysninger fra forretningsfører kr 4 608,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

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

**Salgsoppgavedato**

21.03.2025

# Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Frankendalsveien 13 B, 3258 LARVIK
- LARVIK kommune
- # gnr. 3020, bnr. 468
- # Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2025 Rapportdato: 19.03.2025 Oppdragsnr.: 21510-1071 Referansenummer: EI2026

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang  
Uavhengig Takstingeniør  
robert@vangtakst.no  
971 82 223





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Frankendalsveien 13B er bygget tidlig på 1950-tallet og er en del av Byskogen 2 borettslag.

Bygget er fundamentert på støpt plate og grunnmur av betong. Bygningen er i tradisjonell bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med stående trepanel og har saltak teknet med betongtakstein, takrenner, nedløp og beslag er i lakkert og plastbelagt stål.

Leiligheten ligger i 1. etasje.

Planløsningen består av entre, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjelleren, en nettingbod på loftet med lav takhøyde og biloppstillingsplass for en bil på felles oppstillingsplass med strømuttak til motorvarmer.

Boligen har en overbygget tre-terrasse med tilkomst fra stuen.

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: beleg, teppe, parkett

Vegg: malte plater, tapet

Tak: Malte plater, trekt tak (malt strie)

Leiligheten har oppvarming ved: elektrisk panelovner, kamin i stuen og varmekabler på baderommet.

Jeg minner om at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og ny eier må forvente noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. jeg kan ikke utelukke at bygningsdeler fra byggeåret i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad 2 selv om de er velfungerende, tilstandsgrad 2 kan settes hvor bygningsdelen har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

I leiligheten er det hvitmalt trevinduer med toppsving og 2-lags glass.

I stuen er det et malt trevindu med 2-lags glass og fastkarm.

Leiligheten har en malt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehulskikkert og sikkerhetslås.

Boligen har en malt, dobbel, balkongdør i tre, med to lags glass.

Til leiligheten er det en overbygget terrasse på 11,9 m<sup>2</sup> i tre som har tilkomst fra stuen.

Gulvet på balkongen er av beisede terrassebord med terrasseteppe, rekkverket er av stående trepanel og med slett håndløper.

Rekkverkshøyden er 0,83 m, og har påmonterte terrasseglass på kortsidene og deler av fronten.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: beleg, teppe, parkett

Vegg: malte plater, tapet

Tak: Malte plater, trekt tak (malt strie)

Boligens etasjeskiller er antakelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Bygningen har en mursteinspipe, i stuen i leiligheten er det montert en Dravn kamin og brannmuren er kledd med fliser. Pipen er pusset og malt på soverommet, og i entreen er pipen tapetsert.

I leiligheten er det hvitmalt slette dører.

I leiligheten er det plassbygget garderobeskap på soverommene.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det servant i innredning med speilskap og lysarmatur, vegghengt toalett, badekar og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Våtromsbelegg

Vegg: flis

Tak: Malte plater

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og har kjøkkeninnredning med glatte slette fronter, stål oppvaskkum, laminat benkeplate, fliser fra benkeplaten til overskap og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør, avløpsrørene er av plast og støpejern. Hovedstoppekranen til bygningen er plassert i felles vaskerom i kjelleren.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med lufterventiler i veggen på soverom og i stuen.

I boden i kjelleren er det montert en 200 liters OSO varmtvannstank.

Leiligheten har åpent elektrisk anlegg.

Sikringskapet for leiligheten har 40 ampere hovedsikring og automatsikringer, skapet er montert i felles trappegang og deles med naboleiligheten.

Oppvarming: elektrisk panelovner, kamin i stuen og varmekabler på baderommet.

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har en røykvarsler montert i entreen og brannslukningsapparat i skapet på soverommet.

Bygningen har brannslukningsapparat montert i felles trappegang.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

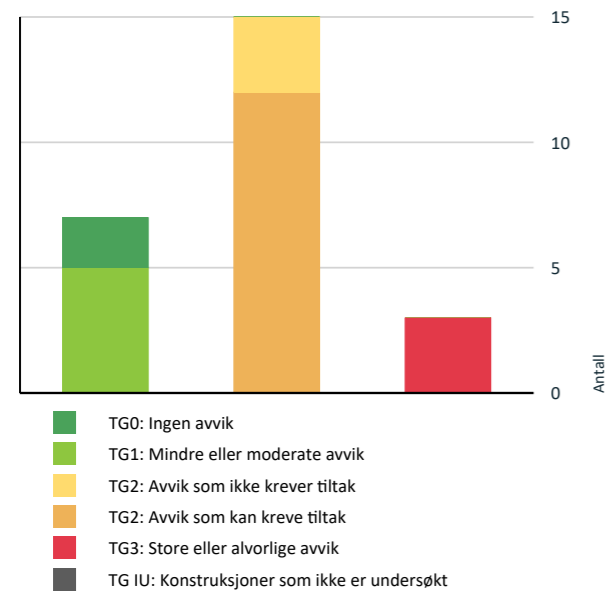
#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Foreviste tegninger stemmer ikke med dagens bruk, det er endring på balkonger, og vindusflater på endeveggene.

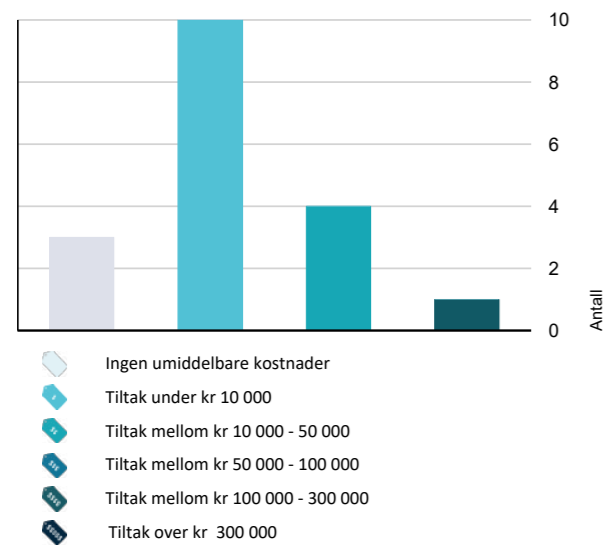
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Fastkarmvindu i stuen [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1951

**Kommentar**  
Opplysninger fra Eiendomsverdi og med tegninger fra 1949

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.  
Selger opplyser om følgende oppgraderinger under hjemmelshaver sitt eie:

#### Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Badet er pusset opp i forbindelse med en forsikrings sak. (LABO)
2009	Modernisering	Elektrisk til badet er modernisert i forbindelse med forsikrings saken på badetrommet.
2004	Modernisering	Innholdet i sikringsskapene er skiftet i oppgangen, årstallet er ca.

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

I leiligheten er det hvitmaltet trevinduer med toppsving og 2-lags glass.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsgrad to er gitt fordi soveromsvinduet har sprukket panel utvendig og ufagmessig utførelse på vannbrettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden kan forbedres ved å vedlikeholde panelen utvendig og utbedre utførelsen på vannbrettet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Soveromsvindu sett fra terrasse



Detalj med vannbrett

#### TG 2 Fastkarmvindu i stuen

I stuen er det et malt trevindu med 2-lags glass og fastkarm.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Tilstandsgrad tre er gitt fordi stuevinduet er punktert.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vindu i stuen er punktert. Dette er meldt inn til borettslaget og vil bli utbedret enten av borettslag eller selger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 1 Dører

Leiligheten har en malt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehulskikkert og sikkerhetslås.

## Tilstandsrapport



Inngangsdør

#### TG 1 Terrassedør

Boligen har en malt, dobbel, balkongdør i tre, med to lags glass.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Dobbel terrassedør

#### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en overbygget terrasse på 11,9 m<sup>2</sup> i tre som har tilkomst fra stuen.

Gulvet på balkongen er av beisede terrassebord med terraseteppe, rekkverket er av stående trepanel og med slett håndløper. Rekkverkshøyden er 0,83 m, og har påmonterte terrasseglass på kortsidene og deler av fronten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi terrassen har råteskader i listverket til terrasseglassene og avflassing av maling på søyler, håndløper og trepanel.

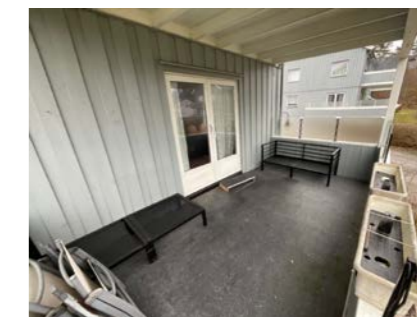
Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde som er på 1 meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsgraden forbedres hvis de råteskadete trepanelene skiftes, panelen vedlikeholdes og rekkverkshøyden oppjusteres til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Terrasse



Malings avflassing på søyler

### INNSENDIG

#### TG 2 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: belegg, teppe, parkett  
Vegg: malte plater, tapet  
Tak: Malte plater, trekt tak (malt strie)

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsgrad to er gitt fordi stuetaket bulker og har sprekke og skadet mot taklisten.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Overflaten er velfungerende med dette avviket, men ny eier må vite om at overflatene er av eldre dato og utskifting og modernisering vil forbedre tilstandsgraden.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

## Tilstandsrapport

Boligens etasjeskiller er antakelig bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Tilstand og utførelse av brannskille mellom leilighetene er ikke kjent. Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert. Det er antagelig ikke brannskille mellom leilighetene.

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell fra punkt ved kaminen til resten av gulvet og 20 mm nivåforskjell fra entreen til soverommet.

### TG 2 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnene eller om radon målinger er utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Kostnadsestimatet beskriver bare kostnaden tilknyttet radonmålingen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 3 Pipe og ildsted

Bygningen har en mursteinspipe, i stuen i leiligheten er det montert en Dravn kamin og brannmuren er kledd med fliser. Pipen er pusset og malt på soverommet, og i entreen er pipen tapetsert.

#### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi, på soverommet er det bygget et garderobeskap mot pipen og siden er ikke synlig og i entreen er pipen tapetsert.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Konsekvensene er at en sprek i pipen ikke er mulig å se.

Jeg anbefaler ny eier å kontakte branntilsynet for å få en veiledning på hvordan mangelen kan utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kamin i stuen

### TG 2 Innvendige dører

I leiligheten er det hvitmalt slette dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkendøren subber på karmen i toppen, stuedøren subber på karmen ved håndtaket og dørene og karmene har bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

For å forbedre tilstandsgraden må ny eier forvente vedlikehold og justeringer på dører, karm og terskler.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

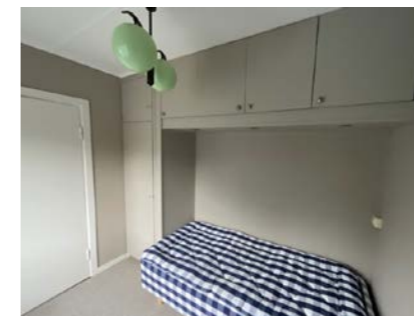


Dør fra stue

### TG 1 Andre innvendige forhold

I leiligheten er det plassbygget garderobeskap på soverommene.

## Tilstandsrapport



Garderobe soverom 2



Garderobe soverom

### VÅTROM

#### ETASJE > BAD

##### Generell

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det servant i innredning med speilskap og lysarmatur, vegghengt toalett, badekar og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Våtromsbelegg

Vegg: flis

Tak: Malte plater

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommet etter oppussingen i forbindelse med en forsikringssak.

**Årstall: 2009 Kilde: Faktura e.l**



Baderom

#### ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

**Årstall: 2009 Kilde: Faktura e.l**

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er vindu i våtsonen med uegnede materialer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Baderommet fungerer med dette avviket, men ny eier må være klar over at vinduet over badekaret er utsatt og ikke egnet for fuktbelastning.

Tilstandsgraden forbedres hvis vinduet og innvendig omramming erstattes av egnede materialer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Vindu over badekar

#### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Jeg har målt 55 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulvbelegg ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 120 cm) Gulvet har 1:100 fall mot sluket som ligger under badekaret.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på baderommet.

Årstall: 2009 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

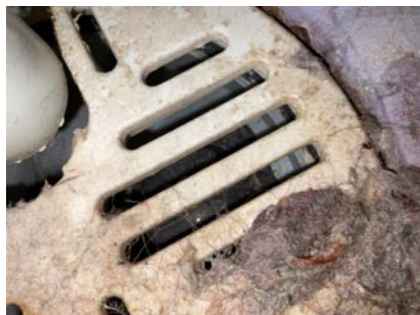
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsgrad to er gitt fordi forskriften etterspør muligheten for rengjøring av sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk under badekar

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det servant i innredning med speilskap og lysarmatur, vegghengt toalett, badekar og det et elektriske varmekabler i gulvet

Årstall: 2009 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Jeg anbefaler å etablere åpning fra sisternen i veggen og ut på gulvet, eller montere føler i den innebygde sisternen med lekkasje stopper for å forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Baderommet har naturlig ventilasjon gjennom ventil i veggen og ventil i taket over servanten.

Årstall: 2009 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

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

Årstall: 2009 Kilde: Faktura e.l

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og har kjøkkeninnredning med glatte slette fronter, stål oppvaskkum, laminat benkeplate, fliser fra benkeplaten til overskap og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg  
Vegg: malte plater  
Tak: malte plater

Kjøkkenet er fra byggeår og har enkel utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkenet er av eldre dato, har skader på innredningen og to dører subber på karmene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Dette avviket har ikke betydning for kjøkkenets funksjon, men ny eier må være klar over at kjøkkenet ikke har standard som forventes av dagens forbruker.

Kostnadsestimatet beskriver fullstendig oppgradering av kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

# Tilstandsrapport



Kjøkkenet sett fra entreen

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet utover ventilen i kjøkkenskapet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Tilstandsgrad to er gitt fordi forskriften etterspør avtrekk ut av yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Regelverket for avtrekk på kjøkken krever at kjøkkenet må ha tilstrekkelig avtrekk for å fjerne fukt, lukt og matos.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Baderommet har rør i rør fra kjelleren, kjøkkenet har kobberrør.

Hovedstoppekranen til bygningen er plassert i felles vaskerom i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

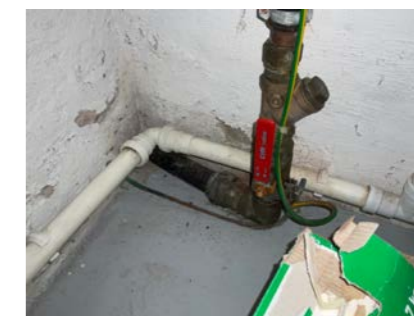
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige vannledninger av kobber har oppbrukt mer en halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedstoppekran til bygningen i felles vaskerom

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten. Bygningen har avløpsrør av støpejern synlig i boden.

#### Vurdering av avvik:

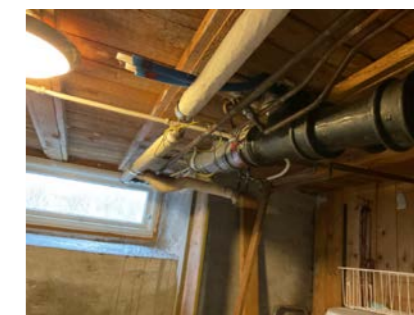
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør av plast og støpejern i kjellerboden

### TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med lufteventiler i veggen på soverom og i stuen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilene på soverommene er malt igjen og lot seg ikke åpne på befaringsdagen uten bruk av verktøy.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må forvente oppgraderinger og vedlikehold på leilighetenes ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilstandsrapport

### TG 2 Varmtvannstank

I boden i kjelleren er det montert en 200 liters OSO varmtvannstank.

**Årstill:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tanken ikke har avrenning eller el-tilkobling som tilfredsstiller dagens forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling og tilfredsstillende avrenning etter dagens forskrift.

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang. Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har åpent elektrisk anlegg.

Sikringskapet for leiligheten har 40 ampere hovedsikring og automatsikringer, skapet er montert i felles trappegang og deles med naboleiligheten.

Kursfortegnelsen er uoversiktlig.

Oppvarming: elektrisk panelovner, kamin i stuen og varmekabler på baderommet.

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

utsiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1951 Jeg har ingen opplysninger om at det elektriske anlegget er rehabilitert.**

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

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringskap

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

#### Generell kommentar

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke finnes oversiktlig kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



Sikringskap i felles trappeoppgang

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har en røykvarsler montert i entreen og brannslukningsapparat i skapet på soverommet.

Bygningen har brannslukningsapparat montert i felles trappegang.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

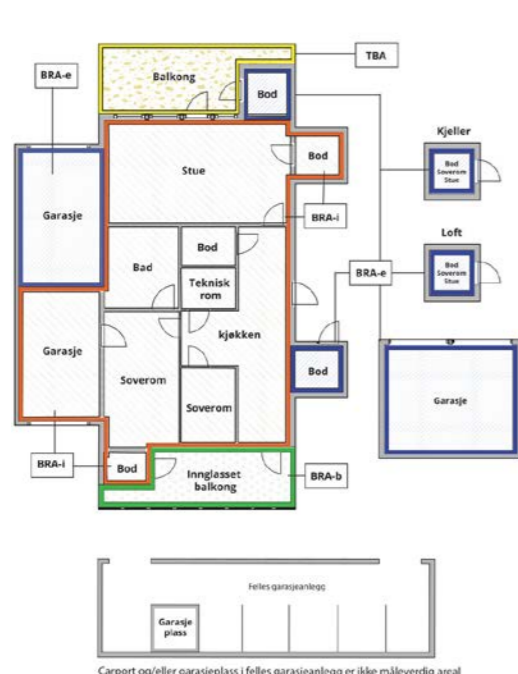
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63	10		73	12
<b>SUM</b>	<b>63</b>	<b>10</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Entre	Kjeller Bod 1, Kjeller Bod 2	

### Kommentar

Leiligheten ligger i 1. etasje med en praktisk og funksjonell romløsning.

### Romfordeling:

Entré: 4,3 m<sup>2</sup>  
Stue: 23,1 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 8,8 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 13,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 6,9 m<sup>2</sup>  
Baderom: 2,6 m<sup>2</sup>

Boligen har en terrasse på ca 12 m<sup>2</sup> med tilkomst fra stuen.

### Leiligheten disponerer også:

Kjeller bod 1: 3,9 m<sup>2</sup> (BRA-e)  
Kjeller bod 2: 6,3 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Nettingbod på loft: 6 m<sup>2</sup> gulvareal (GUA) med lav himlingshøyde, det resterende arealet på loftet er «tørkeloft» og er til felles bruk.

I kjelleren er det et felles vaskerom på 8,5 m<sup>2</sup>, og to felles boder som på befaringsdagen inneholder sykler og oppbevaring av ved.

Boenheten disponerer biloppstillingsplass for en bil på felles oppstillingsplass med strømuttak til motorvarmer.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Foreviste tegninger stemmer ikke med dagens bruk, det er endring på balkonger, og vindusflater på endeveggene.



#### Brannceller

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

*Kommentar:* Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling. Jeg har ikke sett umiddelbare tegn som tilsier at ikke byggetidens krav er ivarettatt.

Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent, de innvendige konstruksjonene er ikke kontrollert.

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	0

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter  
Boligen har 63 kvm. bruksareal (BRA) hvor alle kvm. er P-rom. I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjelleren med tilkomst fra fellesareal, bodene har samlet 10 kvm.

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Robert Vang	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	468		0	8264.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Frankendalsveien 13 B

#### Hjemmelshaver

Byskogen 2 Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BYSKOGEN 2 BORETTSLAG	952819917		Larvik Boligbyggelag	Berthling Irene

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

5

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1 etasje i en firemannsbolig i Frankendalsveien i Larvik kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst er asfaltert.

#### Tinglyste/andre forhold

"Forkjøpsrett: Boligen er tilknyttet Larvik Boligbyggelag (LABO), andelseiere og medlemmer har forkjøpsrett ved salg. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud.

Leiligheten selger fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2025	Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke spesifikk kunnskap om den. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.	Gjennomgått	3	Nei
Grunnbokutskrift	05.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelutskrift	05.03.2025		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	03.03.2025		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomskart	02.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	03.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsopplysninger	03.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Oppmåling/skisse	10.03.2025		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EI2026>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250029	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Berthling Hamre	Olav Berthling Hamre
Gateadresse	
Frankendalsveien 13B	
Poststed	Postnr
LARVIK	3258
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Irene Berthling
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

## Tilleggskommentar

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

Vindu i stuen er punktert. Dette er meldt inn til borettslaget og vil bli utbedret enten av borettslag eller selger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Hamre	6e0904fe5b8950dad9971 52e10f622cf30b7fc9	05.03.2025 18:20:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Hamre	922a54bbdab72d07c766bb 7aef9cbd8279f918eb	03.03.2025 12:48:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303250029

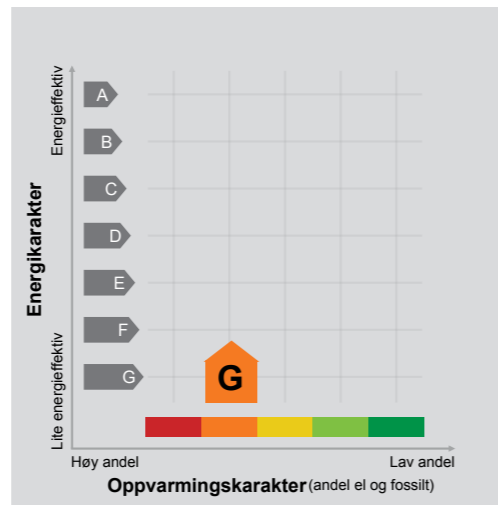
Document reference: 1303250029

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

# ENERGIATTEST



Adresse	Frankendalsveien 13B
Postnummer	3258
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	468
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163041693
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-90016
Dato	10.03.2025



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el.apparater helt av

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Firemannsbolig
<b>Byggeår</b>	1951
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	73
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

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

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

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

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

#### 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: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 13: 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 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

#### 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: 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 utendørs

#### Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 23: 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 varmeanlegg

#### Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

#### Tiltak på sanitæranlegg

#### Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## ORDENSREGLER FOR BYSKOGEN 2 BRL. 17.11.2020

1. Fellesarealer er alles ansvar, og skal brukes med fornuft og i enighet. Oppganger skal ikke brukes til oppbevaring uten at dette er i enighet med øvrige beboere.
2. Fellesgang/trappeoppganger skal rengjøres ved behov og minst 1 gang pr. uke. Fellesarealer som loft/kjeller skal rengjøres og ryddes minst 1 gang pr. år.
3. Bruk sunn fornuft ved vask og tørking av klær. Vask og uthenging er ikke tillatt på søndager samt bevegelige helligdager. Vaskemaskiner må heller ikke igangsettes på slike dager.
4. Vis hensyn angående støy og lydnivå. Spesielt etter kl 23:00 samt helligdager.
5. Utgangsdører skal låses hver kveld senest kl 23
6. **All trafikk innen borettslagets eiendom skal foregå med stor forsiktighet. Parkering henvises primært til anviste plasser, men tillates andre steder etter avtale med de øvrige beboerne dersom det ikke er til hinder eller ulempe.**
7. Varig opplag av biler, hengere og båter er ikke tillatt på eiendommen.
8. Det skal søkes tillatelse fra styret angående dyrehold. Styret kan avslå / godkjenne. Dyreholder skal undertegne våre regler for dyrehold etter søknad, og leveres styret for arkivering.
9. Kjøkkenventilatorer skal ha avtrekk mot friluft, og leiligheter skal ikke luftes mot felles gang/areal
10. Paraboler og antenner tillates ikke oppsatt uten særskilt tillatelse fra styret.
11. Grilling på balkonger og veranda er kun tillatt ved bruk av gass / elektrisk grill. Spesielt forbud gjelder bruk av engangsgrill. Gassbeholder skal i følge brannvernloven oppbevares / vinterlagres utendørs.
12. Risting av dyner/matter o.l. er **ikke** tillatt fra balkonger og vinduer i 2. etg.
13. Inngripen i byggtekniske konstruksjoner er ikke tillatt uten sakkyndig dokumentasjon som leveres styret. Herunder endringer i bærevegger og yttervegger.
14. Montering av varmepumper tillates **ikke**.
15. **Vis hensyn til hverandre. Vi bor i et fellesskap.**

STYRET I BYSKOGEN 2 BRL.



# Vedtekter

## for Byskogen II borettslag org nr 952 819 917

tilknyttet **Larvik boligbyggelag**,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.07.1956, sist endret den 26.04.2022  
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Byskogen II 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 vedtektene.

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Boret og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

(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 karmner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt 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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett 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 2023 for Byskogen II Borettslag

## Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Byskogen II Borettslag:

onsdag 03.04.2024 18:00 på Bøkekroa

### Til behandling:

#### 1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

#### 2 Informasjon fra styret

#### 3 Årsregnskap

#### 4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

#### 5 Godtgjørelse til styret

## 1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2024.

### 1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall fullmakter:

Antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

### 1.2 Valg av møteleder

### 1.3 Valg av møterefereent

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

### 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

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

## 2. Informasjon fra styret

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

## 3. Årsregnskap

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjent.

## 4. Valg

### 4.1 Valg av leder for 2 år

Marion Federl ble valgt for 1 år i 2023 og er i år på valg.

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Wenche Irene Hegge ble valgt for 1 år i 2023 og er i år på valg.  
Astrid Louise Kristiansen ble valgt for 2 år i 2022 og er i år på valg.

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Marthe C. Hellenes og Erna Laursen er på valg.

### 4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

## 5. Godtgjørelse til styret

## Informasjon fra styret for året 2023 Byskogen II Borettslag

### Generelle opplysninger om Byskogen II Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 32 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952819917.

Borettslaget har ikke vaktmester eller renholder ansatt.

### Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Marion Federl  
Styremedlem, Astrid Louise Kristiansen  
Styremedlem, Mariann Røsjordet  
Styremedlem, Bendik Johnsen  
Styremedlem, Wenche Irene Hegge  
Varamedlem, Erna Laursen  
Varamedlem, Marthe C. Hellenes

### Valgkomité

Det har ikke vært opprettet valgkomité.

### Styrets primær oppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: marion.federl.1@gmail.com eller telefon: 40 61 23 10.

### Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fire møter: 30. mai, 15. august, 16. november og 5. desember.

### Saker som styret har arbeidet med

1. Vi arrangerte dugnad tirsdag 30. juni. Det var bra deltakelse og hyggelig stemning. Vi fikk ryddet en del. I tillegg fikk vi fylt opp tre (!) containere.
2. Vi har bestilt ny hekk der hvor hekken har vært ødelagt, samt en del andre gartnertjenester.
3. I forbindelse med sterk regn kom det kloakk opp i kummene i kjelleren på 13A. Det ble en forsikrings sak, og skadene er nå reparert.

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

1. Styret har vært i kontakt med avdeling for prosjekt- og boligutvikling i LABO. Vi trenger en plan for fremtidig vedlikehold og eventuell nødvendig oppgradering. Planen lages i 2024.
2. Vi har ei utfordring med belysning, særlig i oppgangene. Det ikke lenger er mulig å få tak i lysrøra til lampene vi har installert, og det er brannfare pga. alderen på installasjonene. Styret kommer til å bestille nye lamper som er sensorstyrte, og som bruker langt mindre strøm. Vi kommer til å spare inn utgiftene på noen få år.
3. Det skal monteres tilbakeslagsventil i rør ut mot gata ved hus 13A våren 2024.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Forsikring

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

### Boligomsetning

I 2023 har det blitt omsatt to boliger i borettslaget. Nye medlemmer er Solveig Eidsten og Monica Solstad. Styret ønsker dem velkommen i borettslaget.

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

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

### Forkjøpsrett

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

### Min Side

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

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

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

## Budsjett

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

## Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2023 / 27.02.2024  
Styret i Byskogen II 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 regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres 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. Styrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	945 194	956 686	945 194	1 068 440
B: Endring disponible midler				
i rets resultat (se resultatregnskap)	282 053	164 548	178 000	187 000
Avdrag langsiktig gjeld	-158 807	-176 040	-156 000	-151 000
B. i rets endring disponible midler	123 246	-11 492	22 000	36 000
C. Disponible midler	1 068 440	945 194	967 194	1 104 440

## Resultatregnskap 2023 for Byskogen II Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 651 212	1 497 600	1 651 000	1 816 000
Sum inntekter		1 651 212	1 497 600	1 651 000	1 816 000
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	1	6 909	15 965	7 000	7 000
Styrehonorar		49 000	49 500	52 000	51 000
Revisjonshonorar		6 294	5 334	6 000	7 000
Forretningsfjernerhonorar		82 320	76 200	80 000	87 000
Kontingent LABO / NBBL		12 798	12 756	13 000	13 000
Vedlikehold	2	63 334	70 592	192 000	192 000
Kabel-tv og bredbånd		205 536	191 296	200 000	212 000
Forsikring		124 177	116 270	126 000	137 000
Kommunale avgifter	3	439 564	368 212	471 000	527 000
Eiendomsskatt		25 812	0	0	54 000
Energi og strøm		56 355	60 045	71 000	57 000
Andre driftskostnader	4	189 140	299 029	150 000	151 000
Sum kostnader		1 261 238	1 265 199	1 368 000	1 495 000
Driftsresultat		389 974	232 401	283 000	321 000
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		4 085	-57	1 000	1 000
Rentekostnader		112 006	67 796	106 000	135 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-107 921	-67 853	-105 000	-134 000
Resultat		282 053	164 548	178 000	187 000

Resultatregnskap 2023 for Byskogen II Borettslag

## Balanse pr 31.12.23 for Byskogen II Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	4 204 345	4 204 345
P³ kostninger / tekniske anlegg	5	66 643	66 643
Sum anleggsmidler		4 270 988	4 270 988
<b>Omløpsmidler</b>			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 800	0
Til gode forsikringsoppgjør		1 358	0
Forskuddsbetalte kostnader		149 370	139 441
Andre fordringer		436	0
Bankinnskudd og kontanter			
Inneslående p³ driftskonto		1 083 393	948 807
Sum omløpsmidler		1 239 357	1 088 248
SUM EIENDELER		5 510 344	5 359 236

Resultatregnskap 2023 for Byskogen II Borettslag

## Balanse pr 31.12.23 for Byskogen II Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	6	3 200	3 200
Opptjent egenkapital	6	2 606 833	2 606 833
i rets resultat	6	282 053	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 892 087</b>	<b>2 610 033</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	7	2 282 691	2 441 498
Borettsinnskudd	8	164 650	164 650
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 447 341</b>	<b>2 606 148</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 730	5 458
Leverandørgjeld		151 175	130 481
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pt l <sup>3</sup> nn, honorarer og feriepenger		1	999
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte renter		1 735	1 300
Annen kortsiktig gjeld		13 276	4 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>170 917</b>	<b>143 054</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 618 258</b>	<b>2 749 202</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 510 344</b>	<b>5 359 236</b>
Pantestillelser	9	2 447 341	2 606 148
Larvik, 31.12.2023			

## Noter til regnskapet 2023 for Byskogen II Borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om <sup>3</sup>rsregnskap og <sup>3</sup>rsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk. i rsregnskapet baserer seg p<sup>3</sup> regnskapslovens regler om oppsett av <sup>3</sup>rsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om <sup>3</sup>rsregnskap og <sup>3</sup>rsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsfjring og kostnadstidspunkt:

Inntekt fjres som hovedregel n<sup>3</sup> r den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og fjres samtidig med de inntekter kostnadene kan henfjres til. Alle kostnader som ikke kan henfjres direkte til inntekter, kostnadsfjres n<sup>3</sup> r de p<sup>3</sup> l<sup>3</sup>per.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som oml<sup>3</sup>psmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p<sup>3</sup> nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i l<sup>3</sup>pet av ett <sup>3</sup> r. d<sup>3</sup> vrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balansefjrite driftsmidler avskrives line<sup>3</sup> r t til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Oml<sup>3</sup>psmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt mottatt bel<sup>3</sup> p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokfjres til nominelt mottatt bel<sup>3</sup> p<sup>3</sup> etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som frl<sup>3</sup>ge av renteendringer.

Tomt er oppfjrt med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppfjrt med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle p<sup>3</sup> kostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil v<sup>3</sup> re forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres p<sup>3</sup> henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil v<sup>3</sup> re <sup>3</sup> henfjre til opptjent egenkapital.

### Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
L <sup>3</sup> nn	0	7 000
Opptjente feriepenger	0	875
Arbeidsgiveravgift	6 909	7 967
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	0	123
<b>Sum</b>	<b>6 909</b>	<b>15 965</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.



### Note 2 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold innvendig	5 687	0
Vedlikehold VVS	900	1 228
Vedlikehold elektro	19 153	7 603
Vedlikehold snekkerarbeid	0	5 350
Vedlikehold malerarbeid	7 379	6 327
Vedlikehold garasjer/parkering	0	511
Vedlikehold dyrer	9 441	45 536
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	17 775	3 350
Vedlikehold brann/alarm/njrdlys/sprinkleranlegg	3 000	0
Egenandel forsikringskader	0	687
Sum	63 334	70 592

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for<sup>3</sup> oppveie verdiforringelsen av bygningene.

### Note 3 - Kommunale avgifter

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

### Note 4 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innkjøp av inventar og utstyr	1 791	5 468
Driftsmateriell	4 268	4 007
Opprydding / bortkjøring av søppel	9 089	6 610
Søppelrydding/sandstrøing	46 421	22 992
Hage/plenklipping	109 001	240 151
Brannvarsling, sprinkling, dokument	1 800	5 033
Premie sikringsordning	1 638	1 524
Kostnader vedr. styrearbeid	8 200	0
Generalforsamling	4 625	4 520
Servering/tilstelning beboere	0	5 771
Bank- og betalingsgebyr	2 306	2 954
Sum	189 140	299 029

### Note 5 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet <sup>3</sup> r:	1950
Kostpris	950 000
P <sup>3</sup> kostninger før 1998	3 254 345
Brannstiger 2015	66 643
Bokført verdi 31.12	4 270 988

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

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	3 200	3 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 606 833	2 442 285
+/- i rets resultat	282 053	164 548
Sum egenkapital pr 31.12	2 892 087	2 610 033

Innskutt andelskapital består av 32 andeler p<sup>3</sup> lydende kr. 100,-.

### Note 7 - Langsiktig gjeld

	Larvikbanken	Larvikbanken
Kreditor:	Vinduer & maling	
Form <sup>3</sup> l:	25107700288	25107700261
L <sup>3</sup> nenummer:	Annuitet	Annuitet
L <sup>3</sup> netype:	2016	2003
Opptaks <sup>3</sup> r:	5.55 %	5.55 %
Rentesats:	27.06.2041	27.12.2027
Beregnet innfridd:		
Opprinnelig <sup>3</sup> nebeløp:	2 500 000	1 100 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	1 977 411	464 087
Avdrag i perioden:	73 262	85 545
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	1 904 149	378 542
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	1 535 052	0

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	31	71 348	2 211 788
	1	70 906	70 906

### Note 8 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	164 650	164 650
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	164 650	164 650

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 9 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 2 447 341,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi p<sup>3</sup> kr. 4 270 988,-.

## Resultat og balanse med noter for Byskogen II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Byskogen II Borettslag

Styreleder	Marion Federl (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Wenche Irene Hegge (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Astrid Louise Kristiansen (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Mariann Røsjordet (sign.)	24.02.2024
Styremedlem	Bendik Johnsen (sign.)	20.02.2024



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

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

Til generalforsamlingen i Byskogen II Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

Sandefjord  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

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

**Lars Egill Olavesen**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-28 09:06:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A2VH4z-D8EXO-885ZZ-5ZJ7B-UHNAJ-WA2VE

Penneo Dokumentnøkkel: A2VH4z-D8EXO-885ZZ-5ZJ7B-UHNAJ-WA2VE

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

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

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

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

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Byskogen II Borettslag onsdag 03.04.2024 kl. 18:00 - Bøkekroa.

## 1. Konstituering

### 1.1 Tilstede

Antall tilstede: 17  
Antall fullmakter: 0  
Antall stemmeberettigede: 16

Fra Labo: Gjermund Kaupang

#### Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

### 1.2 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Gjermund Kaupang

### 1.3 Valg av møterefarent

#### Vedtak:

Til møterefarent ble valgt: Gjermund Kaupang

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

#### Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt:

Bendik Johnsen

Mariann Røsjordet

### 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 leder for 2 år

Marion Federl ble valgt for 1 år i 2023 og er i år på valg.

#### Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:  
Til styreleder ble Marion Federl valgt for 2 år

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Wenche Irene Hegge ble valgt for 1 år i 2023 og er i år på valg.  
Astrid Louise Kristiansen ble valgt for 2 år i 2022 og er i år på valg.

Mariann Røsjordet og Bendik Johnsen har 1. år igjen av sin periode

#### Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt Wenche Irene Hegge for 2 år  
Til styremedlem ble valgt Astrid Louise Kristiansen for 2 år

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Marthe C. Hellenes og Erna Laursen er på valg.

#### Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble valgt Marthe C. Hellenes for 1 år  
Til varamedlem ble valgt Erna Laursen for 1 år

### 4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

#### Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Marion Federl, med Bendik Johnsen som vara.

## 5. Godtgjørelse til styret

#### Vedtak:

Styret fikk kr. 51.000 i honorar.

Styret fordeler honoraret internt i styret

## Protokoll for Byskogen II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gjermund Kaupang (sign.)	04.04.2024
Sekretær	Gjermund Kaupang (sign.)	04.04.2024
Protokollvitne	Mariann Røsjordet (sign.)	04.04.2024
Protokollvitne	Bendik Johnsen (sign.)	04.04.2024

## Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

### Ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Byskogen II Borettslag:

**onsdag 05.03.2025, 17:30 på KUF Huset.**

### Til behandling

#### 1 Konstituering

##### 1.1 Tilstede

##### 1.2 Valg av møteleder

##### 1.3 Valg av møterefereent

##### 1.4 Valg av to å signere protokollen

##### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

#### 2 Rehabilitering av bad

### 1. Konstituering

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling.

#### 1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

#### 1.2 Valg av møteleder

Møteleder velges.

#### 1.3 Valg av møterefereent

Møterefereent velges.

#### 1.4 Valg av to å signere protokollen

To velges til å signere protokollen.

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

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

## 2. Rehabilitering av bad

Rehabilitering av bad redegjort for i vedlegg.

Tiltaket blir redegjort for ytterligere på den ekstraordinære generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag til vedtak:

Borettslaget gjennomfører prosjektet med rehabilitering av felles røropplegg og samtlige bad i hele borettslaget.

Nedbetaling med 3 års avdragsfrihet, total økning i felleskostnad med kr. 2078,-/mnd.

År 1: + 1600,-/mnd.

År 2: + 239,-/mnd.

År 3: + 239,-/mnd.



# Presentasjon til ekstraordinær generalforsamling Byskogen II Brl.

Utskiifting avløp, vannledninger og rehabilitering av  
baderom

Side 3 av 20

## Fakta:

- Store deler av bygningsmassen har originalt røropplegg fra 1950. Dvs. ca 75 år gamle rør som trenger utskiftning.
- Borettslaget har problemene med røropplegget som har begynt for flere år siden, tiden er moden for å gjøre noe.
- Om man ikke gjør noe vil det bli en økning av vannskader som igjen gir økt forsikringspremie.

Side 4 av 20



Side 5 av 20





Side 6 av 20

Et av de eksisterende vaskerom



Side 7 av 20

Vaskerom i kjeller under byggeperioden, med dusj og  
toalett



Side 8 av 20

## NYE BAD



Side 9 av 20

## Hva er gjort

- Borettslaget har med bistand fra Labo utarbeidet tilbudsbeskrivelse på utskiftning av røropplegg og nye bad
- Det er innhentet tilbud fra 4 entreprenører.
- Basert på det er det laget budsjett for arbeidet.

Side 10 av 20

## TILBUDSÅPNING

### TILBUDSÅPNING

BYGGHERRE: Byskogen II Brl  
ANBUDBESKRIVELSE: Rehabilitering bad, røropplegg og balansert ventilasjon  
TID: 30.01.2025

Nr.:	Anbyder	SUM Inkl. mva	Uten balansert ventilasjon	Total byggetid
1	Lysebo vvs	Kr 18.182.726,-	15.488.726,-	48 arbeidsuker
2	Rørlegger`n AS	Kr 15.038.875,-	12.069.875,-	40 arbeidsuker
3	Skien Rørleggerforretning AS	Ikke levert		
4	Aqua VVS AS / Boservice	Kr 13.688.538,-	10.819.538,-	48 arbeidsuker
5	Larvik Rørhandel AS/ Telerør	Kr 17.938.719,-	14.971.999,-	48 arbeidsuker



Side 11 av 20

# Hva er tenkt utført?

- ✓ Alle bad blir rensket inn til bjelkelag / reisverk og så bygget opp igjen.
- ✓ Alt av vann og avløpsrør i kjeller og fellesområder skiftes ut.
- ✓ I kjeller skal vaskerommene pusses opp, det legges flis på gulv, vegger og tak males, og det legges opp egne kurser til hver enkelt maskin. Dette gjelder alle hus.
- ✓ Alle varmtvannsberedere skiftes ut til nye mer energivennlige beredere, plassert i naborommet til vaskerom. Dette gjelder alle hus.
- ✓ Ny belysning i kjellere.
- ✓ Det vil bli støpt / flytsparklet nye gulver med varmekabler inkl. termostat.
- ✓ På vegger er det medtatt baderomsplater, vinylbelegg på gulv. Mulighet for fliser som opsjon.
- ✓ Montere nytt vegg-hengt wc.
- ✓ Nytt dusjkabinett med termostat blandebatteri.
- ✓ Ny baderoms innredning med nedfelt vask, nytt ett greps blandebatteri, speilskap med lys.
- ✓ Ny vannlås + nytt ett greps blandebatteri på kjøkkenet.
- ✓ Det er mulighet for å klargjøre plass og opplegg med mulighet til å ha vaskemaskin på hvert bad.
- ✓ Det monteres elektrisk avtrekksvifte i yttervegg på hvert bad.
- ✓ Ny dør inn til badet.
- ✓ Aquastopp i hver leilighet som gir rabatt på forsikringspremie.
- ✓ Under byggeperioden lages midlertidige bad i kjelleren for bruk imens arbeidene pågår. (i vaskerommet)



Side 12 av 20

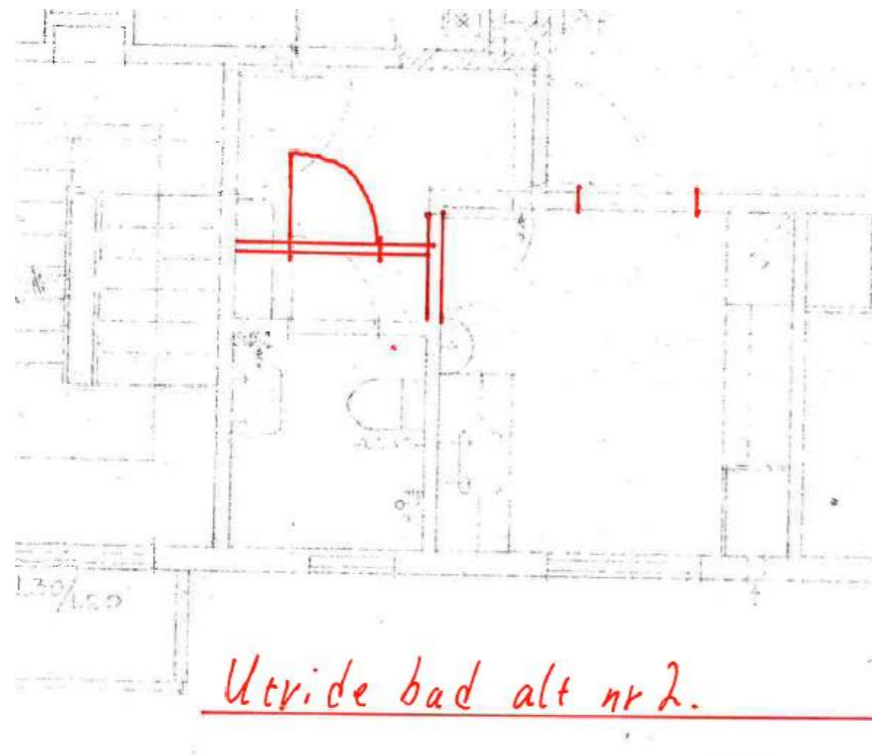
# Utvidelse bad

Opsjon som beboer må betale selv.

4-mannsbolig: Utvide badet ut i entre med ca 50 - 80cm Rive og bygge ny vegg. Mot entre monteres ferdig malt trepanel type skygge skrå, ferdig malte taklister og gerikter som sparkles og males etter montering.	Kr 35 000,-
4-mannsbolig: Helt likt med alternativ 1, men dere må tette igjen døråpning fra entre og inn til kjøkken. I entre brukes det ferdig malt trepanel, på kjøkken monteres det 13mm sponplate. Skjære åpning fra stue til kjøkken ca 100x2100cm, montere foringer og gerikter på begge sider. Dette skal leveres ferdig malt dvs spiker skal ikke være synlig.	Kr 55 000,-
Det vil være mulig å velge fliser på vegger og gulv som en opsjon.	Kr 30.000,-



Side 13 av 20



Side 14 av 20

## Hva med deg som har pusset opp badet?

- Alle **må** være med på oppussingen av røropplegget i borettslaget, men dersom noen har nye bad som gjør at man slipper å gjøre deler av oppussingen vil den aktuelle beboer få et beløp refundert, tilsvarende det borettslaget sparer.
- Badet må befares for sjekk og kontroll av tilstand.
- Tetthetskontroll.
- Refusjon til beboer tilsvarende det borettslaget sparer.

Side 15 av 20

# KOSTNADER

Aqua VVS / Boservice	Kr 10 819 538,-
Prisstigning	Inkludert
Byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, kommunale avgifter + asbestsanering.	Kr 1 430 000,-
Uforutsett	Kr 1 015 000,-
Korrigeringsanbud, beredere med ekspansjon	Kr 235.560,-
Nytt lån	Kr 13 500 000,-



Finansieringsforslag ved 5,45% rente, lån på kr 13,5 millioner, 33 år løpetid og **3 års avdragsfrihet**.

Antall leiligheter	32
Felleskostnader 2025 pr mnd.	5100,-
Økning år 1 pr mnd.	+1600,-
Økning år 2 pr mnd.	+ 239,-
Økning år 3 pr mnd.	+ 239,-
Total endring etter 3 år	2078,-
Ny felleskostnader pr mnd.	7178,-
Økning i fellesgjeld	421.875,-



Fremdrift om borettslaget beslutter prosjekt.

- Kontraktforhandlinger og bestilling iht. vedtak.
- Prosjektering, byggesøknad kommunen iverksettes.
- ✓ Oppstart mai 2025
- ✓ Byggetid ca 48 arbeidsuker. (- ferier)
- ✓ Ferdigstillelse før sommerferien 2026



Side 18 av 20

## Styrets innstilling til finansiering/vedtak

- ✓ Borettslaget gjennomføre prosjektet med rehabilitering av røropplegg og samtlige bad i hele borettslaget.
- ✓ Et tidligere lån på 290.000 inkluderes i det nye lånet på kr 13,5mill.
- ✓ Nedbetaling med 3 avdragsfrihet Totalt 2078,-/mnd:
  - ✓ År 1: + 1600,-/mnd.
  - ✓ År 2: + 239,-/mnd.
  - ✓ År 3: + 239,-/mnd.



Side 19 av 20

Lykke til med  
avstemningen

Side 20 av 20

## Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Byskogen II Borettslag onsdag 05.03.2025 kl. 17:30 - KUF Huset.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Tilstede

Antall tilstede: 24  
Antall stemmeberettigede: 22  
Antall fullmakter: 9  
Totalt antall stemmeberettigede: 31

Fra Labo: Janne B Kvisvik, Gjermund Kaupang og Rune Fjeldheim

#### Vedtak:

Antall tilstede: 24  
Antall stemmeberettigede: 22  
Antall fullmakter: 9  
Totalt antall stemmeberettigede: 31

Fra Labo: Janne B Kvisvik, Gjermund Kaupang og Rune Fjeldheim

#### 1.2 Valg av møteleder

Møteleder velges.

#### Vedtak:

Til Møteleder velges Jann B Kvisvik fra Labo

#### 1.3 Valg av møtereferent

Møtereferent velges.

#### Vedtak:

Til referent velges Gjermund Kaupang fra Labo

#### 1.4 Valg av to å signere protokollen

To velges til å signere protokollen.

#### Vedtak:

Til å Signere protokollen velges Mariann Røsjordet og Wenche Irene Hegge

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### Vedtak:

Møtet lovlig satt.

### 2. Rehabilitering av bad

Rehabilitering av bad redegjort for i vedlegg.

Tiltaket blir redegjort for ytterligere på den ekstraordinære generalforsamlingen og beboerne







## 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](http://www.skagerraksparebank.no)



# Nabolagsprofil

Frankendalsveien 13B - Nabolaget Skrenten vest/Byskogen nord - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Mesterfjellveien Linje 208	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	18 min 🚶 1.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	20 min 🚗

## Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 517 elever, 35 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 635 elever, 30 klasser	5 min 🚶 2.5 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 16 klasser	6 min 🚶 3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	14 min 🚶 1 km

## Ladepunkt for el-bil

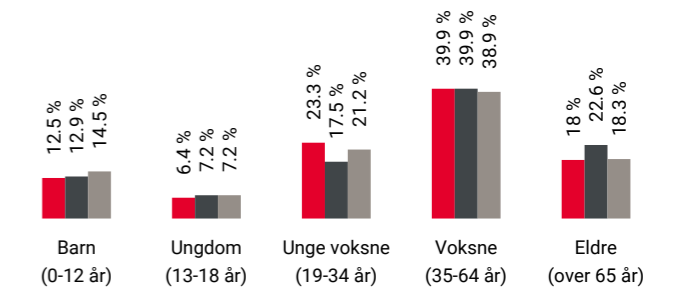
🚗 Circle K Nansetgata	14 min 🚶
🚗 Larvik Bibliotek	16 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

📐 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

🏠 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



Torstrand barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 🚶 0.4 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) 27 barn	6 min 🚶 0.4 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	12 min 🚶 0.9 km


## Dagligvare


Kiwi Torstrand PostNord	12 min 🚶 0.9 km
Meny Larvik Sentrum	14 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 2024

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Gateparkering  
Lett 90/100

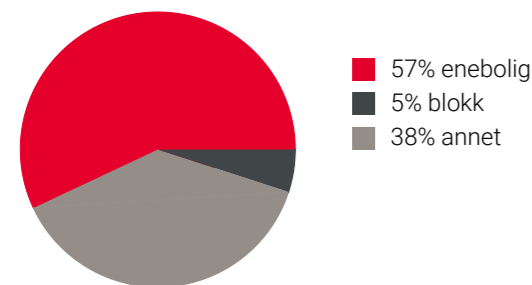
 Støynivået  
Lite støynivå 89/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 88/100

## Sport

-  Fram Stadion 9 min   
Fotball 0.7 km
-  Framhallen 10 min   
Aktivitetshall 0.7 km
-  Family Sports Club Torstrand 13 min 
-  Spent Larvik Sentrum 14 min 

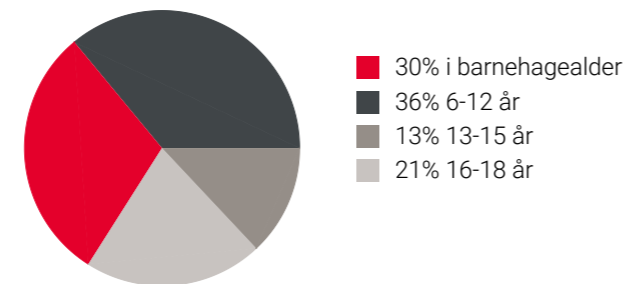
## Boligmasse



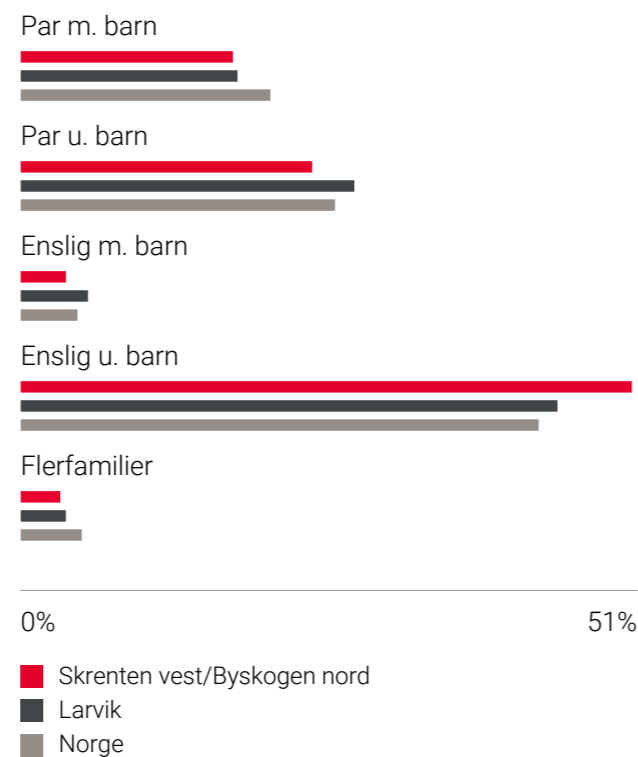
## Varer/Tjenester

-  AMFI Larvik 17 min 
-  Vitusapotek Svanen - Larvik 19 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

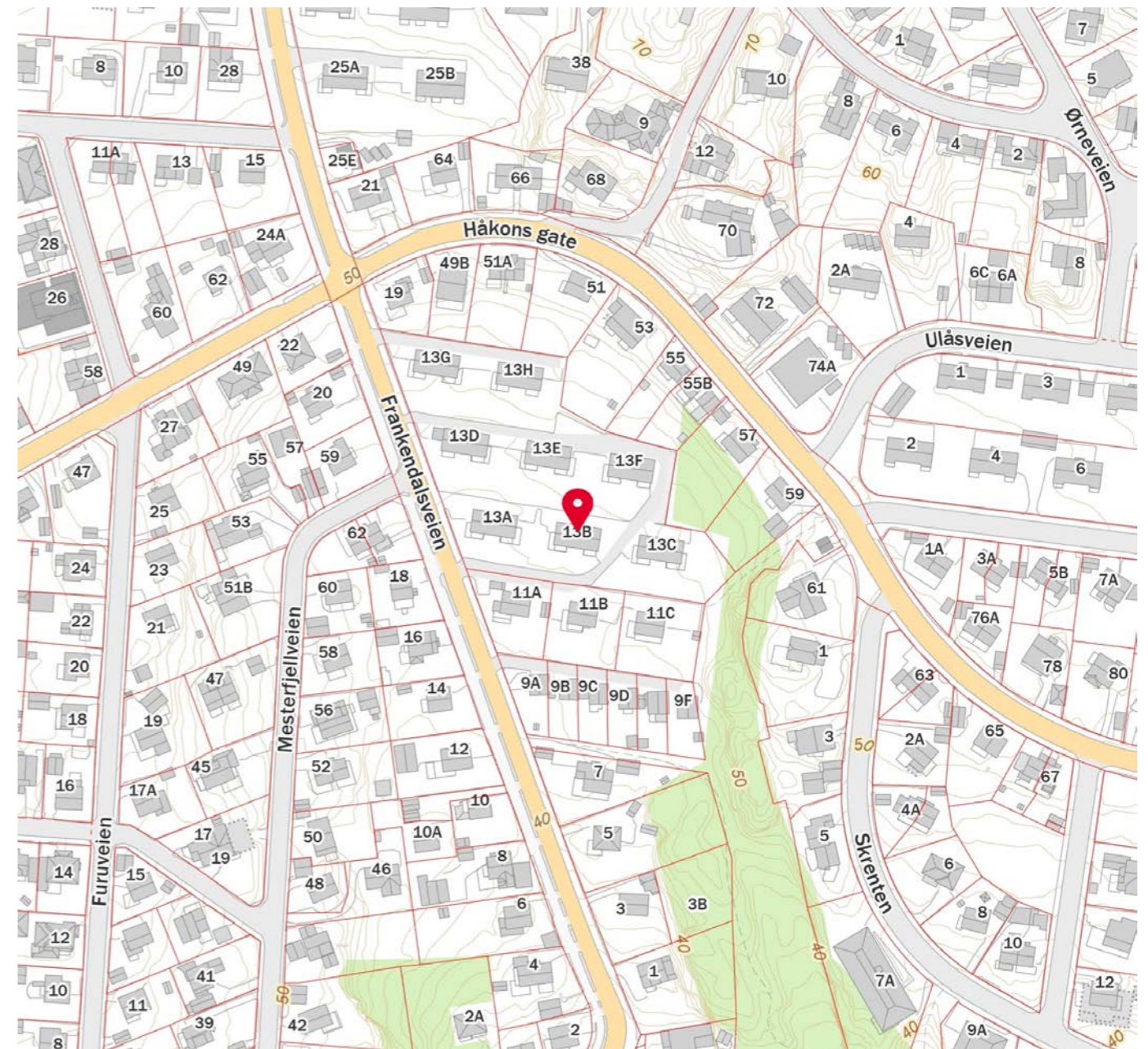
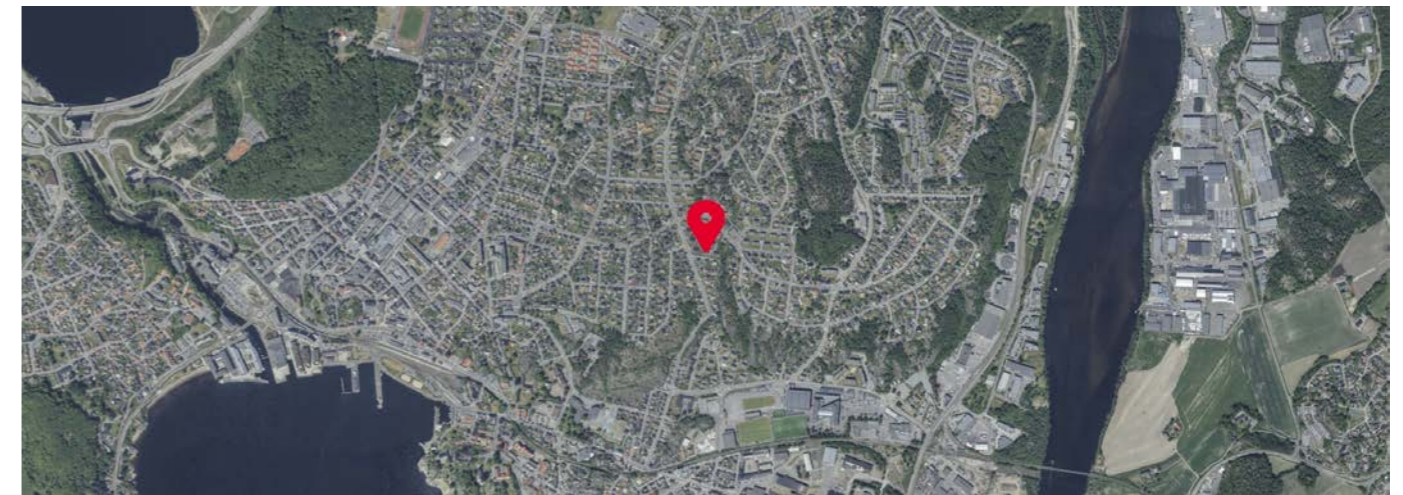


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

- 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Frankendalsveien 13B  
3258 LARVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Larvik  
**Saksbehandler:** Ruth Iren Jacobsen

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre