



aktiv.

Øvre Dr. Holms vei 34, 3258 LARVIK

Byskogen - Pent oppusset 2 roms leilighet i 1. etasje med fin beliggenhet - Solrik balkong med fin utsikt



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 1 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 260 301,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 951 691,-
Felleskostn.: Kr 6 500,-
Selger: Anett Eriksen
Geir Rudolf Skaug

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 53/66 kvm
Tomtstr.: 5554 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 477
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1303260007

Byskogen - Pent oppusset 2 roms leilighet i 1. etasje med fin beliggenhet

Leiligheten har fin beliggenhet i Byskogen i et veletablert, attraktivt boligområde.

Leiligheten ligger i 1. etg. og inne:

Gang, bad/wc (mulighet for å sette inn vaskemaskin), kjøkken, soverom og stue med utgang til solrik balkong med fin utsikt.

Godt med lagringsplass i 2 boder i kjeller samt loftsbod. Felles vaskerom i kjeller - eget opplegg til vaskemaskin.

Pent oppusset leilighet med lyse overflater. Det er lagt nye enstavs laminatgulv i alle rom i 2023. Overflater forøvrig er pusset opp over tid. Pent hvitt kjøkken med godt med skap og benkeplass. Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2013. Badet har fliser på gulv og vegger og inne: wc, servant i innredning og dusjkabinett. Det er mulig å sette inn vaskemaskin på badet. Det er montert elbil-lader. Gode bussforbindelser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 66 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Entré, bad, kjøkken, soverom og stue

BRA-e: 13 kvm 2 kjeller bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Leiligheten ligger i 1. etg. og har tilkomst via felles trappegang.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 6,9 m²

Baderom: 3,7 m²

Kjøkken: 7,2 m².

Soverom: 11,8 m²

Stue: 20,5 m²

Åpent areal, terrasse: 10 m² (TBA)

Leiligheten disponerer:

Kjellerbod 1: 4,7 m² (BRA-e)

Kjellerbod 2: 7,9 m² (BRA-e)

I tillegg har leiligheten tilgang til følgende:

- Parkering, og el-billader på ytterveggen ved soverommet.
- Felles boder og vaskerom i kjeller.
- Loftsbod med skråtak og gulvareal på: 5,5 m²
- Felles oppbevaring på loftet

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5554 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal for beboerne og pent opparbeidet med plen, bed, parkering m.m. Tomten er solrik og grenser til stor offentlige park/friområde.

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 18.01.1952. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen.

Beliggenhet

Byskogen - veletablert, attraktivt boligområde med kort vei til skoler, barnhage, idrettsanlegg, fine turområder, kjøpesenter, sentrum m.m. Leiligheten ligger i et stille og rolig boligområde. Leiligheten har en fin intern beliggenhet i borettslaget.

Adkomst

Direkte fra Øvre Dr. Holms vei. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger.

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Veggkonstruksjon: Bygningen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og leiligheten har utvendig liggende trekledning på sine vegger mot det fri.

Kledningen er utført, men er ikke luftet i bunnen.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med toppsving, aluminiums utside og 3-lags glass.

Baderomsvinduet er av PVC.

Balkongdør: Bygningen har en to-fløyet malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass.

Inngangsdør: Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Til leiligheten er det en 10 kvm overbygget balkong, bygget i tre, opplagret på søyler.

Balkongen har trapp som gir tilkomst til eiendommens parkeringsareal.

Gulvet på balkongen er av impregnerte terrassebord med rekkverket av stående trepanel, flat håndløper og veranda-glass på venstre side mot naboen.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Gang, bad/wc (mulighet for å sette inn vaskemaskin), kjøkken, soverom og stue med utgang til balkong.

Godt med lagringsplass i 2 boder i kjeller samt loftsbod. Felles vaskerom i kjeller med eget opplegg til vaskemaskin.

Standard

Pent oppusset leilighet med lyse overflater. Det er lagt nye enstavs laminatgulv i alle rom i 2023. Overflater forøvrig er pusset opp over tid. Pent hvitt kjøkken med godt med skap og benkeplass. Komfyr medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke. Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2013. Badet har fliser på gulv og vegger og inneholder vegghengt wc, servant i innredning og dusjkabinett. Det er mulig å sette inn vaskemaskin på badet. Panelovner medfølger ikke i handelen. Løst garderobeskap på soverom medfølger i handelen.

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:

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er ingen eller svært begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Videre er det registrert værslitt og oppsprukket trepanel og skjøter på endeveggen.

Forholdene gir redusert uttørking av kledningen og økt risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen i henhold til anbefalte løsninger. Værslitt og oppsprukket trepanel samt skjøter bør utbedres eller skiftes ut.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fukt bli stående i kledningen og føre til råteskader, kledningens levetid kan bli vesentlig redusert og skadene kan utvikle seg skjult og bli kostbare å utbedre.

Utvendige trapper

Tilstandsgrad to er gitt fordi avstanden mellom trinnene er 11 cm, forskriftskavet er på 10 cm.

Forholdet innebærer redusert personsikkerhet, særlig for barn.

Konsekvens/tiltak: Den utvendige trappen bør utbedres slik at avstanden mellom trinnene reduseres til forskriftsmessig nivå, 10 cm

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Overflater

Det er påvist skader på overflater. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprekk i vegg i stuen og på soverommet, samt glipe i laminatgulvet i åpningen inn til stuen. Forholdene fremstår som følge av bruk, bevegelser eller alder, og gir redusert estetisk og bruksmessig standard.

Konsekvens/tiltak: Sprekk i vegg bør utbedres, for eksempel ved sparkling og maling. Gliper i laminat kan justeres, tettes eller utbedres, eventuelt ved utskifting av berørte bord.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil overflatene fremstå med redusert estetisk kvalitet, gliper kan øke over tid ved videre bevegelser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik. Videre er det registrert knirk i stuegulvet, noe som kan indikere bevegelser i undergulv eller innfesting.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier bør være oppmerksom på ujevnheter i gulvet.

Knirk i gulvet kan undersøkes nærmere ved eventuelle inngrep eller oppgradering av gulvet.

Eventuelle tiltak for å forbedre planhet vil normalt innebære avretting eller utskifting av gulv.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvet fremstå med redusert komfort og estetisk kvalitet, knirk kan vedvare eller forverres over tid.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke foreligger dokumentasjon eller kjennskap til hvilken membranløsning som er benyttet i våtrommet og toppmembran ved dørterskel er ikke mulig å inspisere uten inngrep, og membranens utførelse og tilstand kan derfor ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak: Innhentet dokumentasjon og ny eier bør være oppmerksom på at membranløsningen og oppkanten ikke er dokumentert.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge skjulte svakheter i membranen uten at dette avdekkes.

Baderommet er fungerende, men tilfredsstillende ikke dagens krav til oppkant på membran mot dørterskel.

Membranoppkant må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist skader og svelling på baderomsinnredningen som følge av fuktpåvirkning.

Dette indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Tiltak

Skadet baderomsinnredning bør utbedres eller skiftes ut.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan svellingen utvikle seg videre og føre til tap av funksjon, det kan oppstå mugg- og luktp problemer i innredningen, dette kan gi redusert estetisk kvalitet og verdi.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi Platon/knotteplast mangler overgangslist mot grunnmuren, og dermed ikke er avsluttet på forskriftsmessig måte.

Videre er drenering og knotteplast av ukjent alder og utførelse, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Forholdet gir usikkerhet knyttet til fuktsikring og dreneringens funksjon.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere overgangslist for korrekt avslutning av knotteplasten.

Ny eier bør innhente dokumentasjon fra borettslaget og være oppmerksom på at dreneringens tilstand og restlevetid er ukjent.

Ved tegn til fuktproblemer bør det utføres nærmere undersøkelser av dreneringen.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan overflatevann og fukt trenge inn mot grunnmuren, dette kan føre til fuktbelastning og skader på grunnmur og kjellervegger, eventuell utbedring av drenering kan bli kostbart.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Den utvendige trappen bør utbedres slik at avstanden mellom trinnene reduseres til forskriftsmessig nivå, 10 cm.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Tiltak

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig person, og at eventuelle avvik utbedres.

Det bør gjennomføres radonmåling, og ved forhøyede verdier vurderes radonreduserende tiltak.

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet, det økt risiko spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge skjulte feil eller mangler i det elektriske anlegget, eventuell helserisiko knyttet til radon kan forbli uavklart, lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk.

Forhold som har fått TG3: INGEN

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Vegger og underskap er malt i 2025

2023:

- Laminatgulv i leiligheten
- Utbedringer er gjort i Stuen, soverom 2023 med panelovner.

2020:

- Kjøkken, nye overskaper og nytt høyskap, oppgradering av det elektriske anlegget.
- soveromsdøren fra 2020.

2017:

- Vedovn fra varmfag.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- El-billader på ytterveggen 2026

2024:

- Beiset ferdig nye søppelstativer.
- Tømt kummer og sluk.
- Kjøpt, og hengt opp nye postkasser.
- Tømt alle takrenner for mose.
- Nytt rekkverk montert i 25 b.
- Nytt utelys i 25 a/b.
- Reparert lekkasjer i septiktanker.

2023:

- Kildesorteringshus/postkassestativ

2021:

- Kildesorteringshus

2017:

- Porttelefon & låssystem

2015:

- Drenering, asfaltering og vinduer

2013:

- Baderom, oppgradering i regi av borettslaget.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Alle leilighetene har hver sin biloppstillingsplass på borettslagets tomt. Ellers er det gode parkeringsmuligheter på borettslaget sin tomt, og i gaten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000562027

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 690 000

Omkostninger kjøper

1 690 000 (Prisantydning)

260 301 (Andel av fellesgjeld)

1 950 301 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

1 951 691 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 960 591 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 963 391 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 528 831 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 115 324 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:
25 % av markedsverdi opptil 10 millioner
70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, varmtvann renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, Kabel-tv, internett, plenklipp, brøyting, forretningsfører og annen drift og vedlikehold.

I tillegg til felleskostnadene kommer et valgfritt à konto beløp for vann. Dette avregnes mot faktisk forbruk en gang pr år. Nåværende eier betaler kr 500,- pr mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 500

Andel Fellesgjeld

Kr 260 301

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 25107001177, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.01.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 212

Saldo per 23.01.2026: 5 754 902

Andel av saldo: 154 732

Første termin: 30.09.2014 Første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 31.08.2043)

Lånummer: 26017614478, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.01.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 150
Saldo per 23.01.2026: 3 926 442
Andel av saldo: 105 570
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2038)

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

Andel fellesformue

Kr 14 654

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Byskogen 3 Borettslag

Organisasjonsnummer

952813420

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Byskogen III Borettslag er et borettslag i Larvik kommune som består av 34 andeler. Organisasjonsnummeret er 952 813 420. Forretningsfører er Larvik Boligbyggelag og selskapets hjemmeside er www.labo.no.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik

Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag kl. 12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (380 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (437 696,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Maling av boliger

Oppussing av ytterdører

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

Beboerne utfører selv trappe vask. Trappe vask skal gjøres ifølge liste satt i gangen nede.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 477 i Larvik kommune. Andelsnr. 17 i Byskogen 3
Borettslag med orgnr. 952813420

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/477:

28.04.1972 - Dokumentnr: 1900 - Bestemmelse iflg. skjøte
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1952 - Dokumentnr: 107 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2561

21.03.1977 - Dokumentnr: 2077 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:478

20.12.2002 - Dokumentnr: 9268 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 152973 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:477

01.01.2020 - Dokumentnr: 1615484 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:477

01.01.2024 - Dokumentnr: 746233 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:477

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037, med ikrafttredelse 10.12.2025. Et delareal på 5554 kvm er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Eiendommen er berørt av hensynssone H310_1 for ras- og skredfare og hensynssone H540_1 for hensyn til grønnstruktur, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er pt ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

29.01.2026



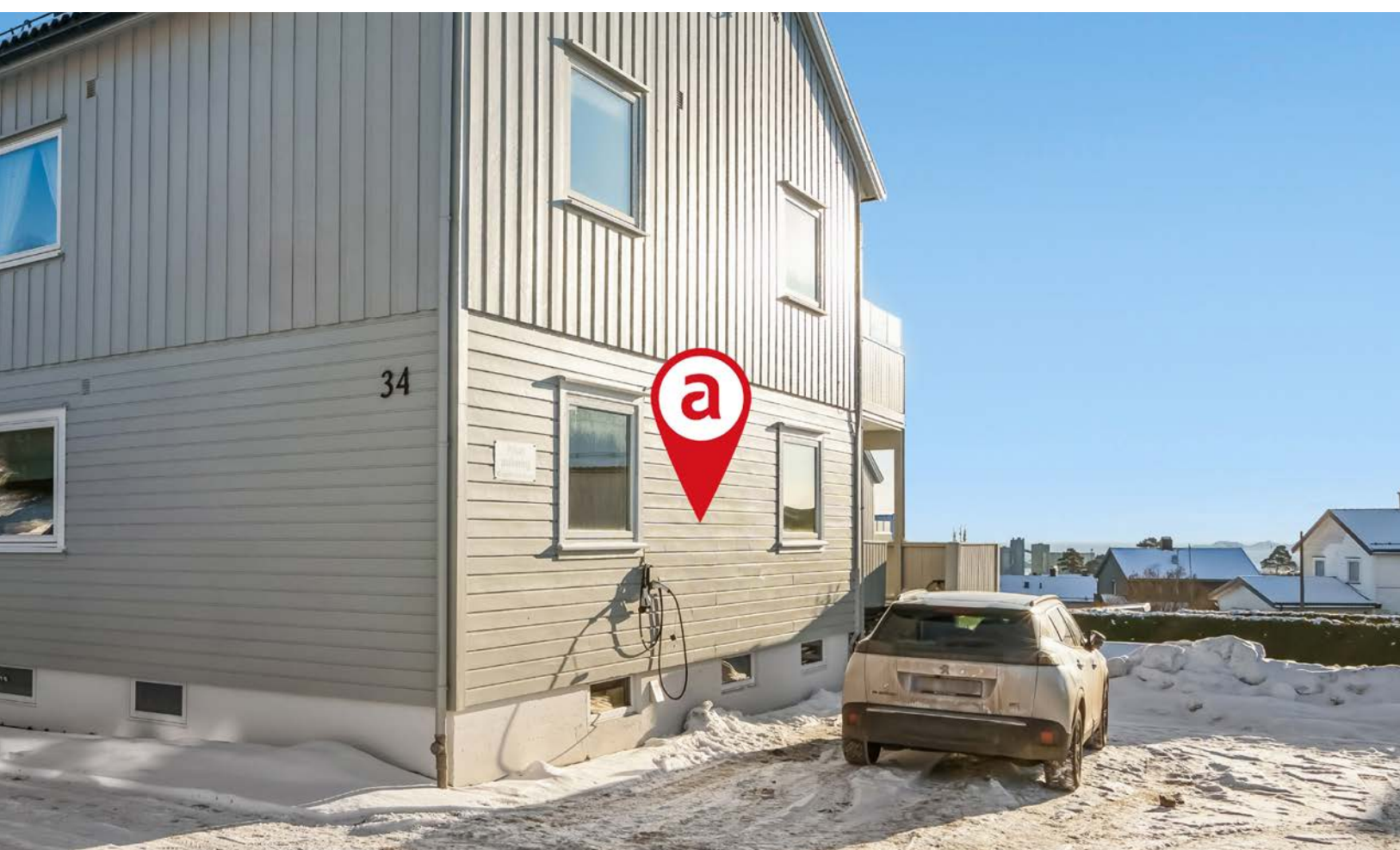






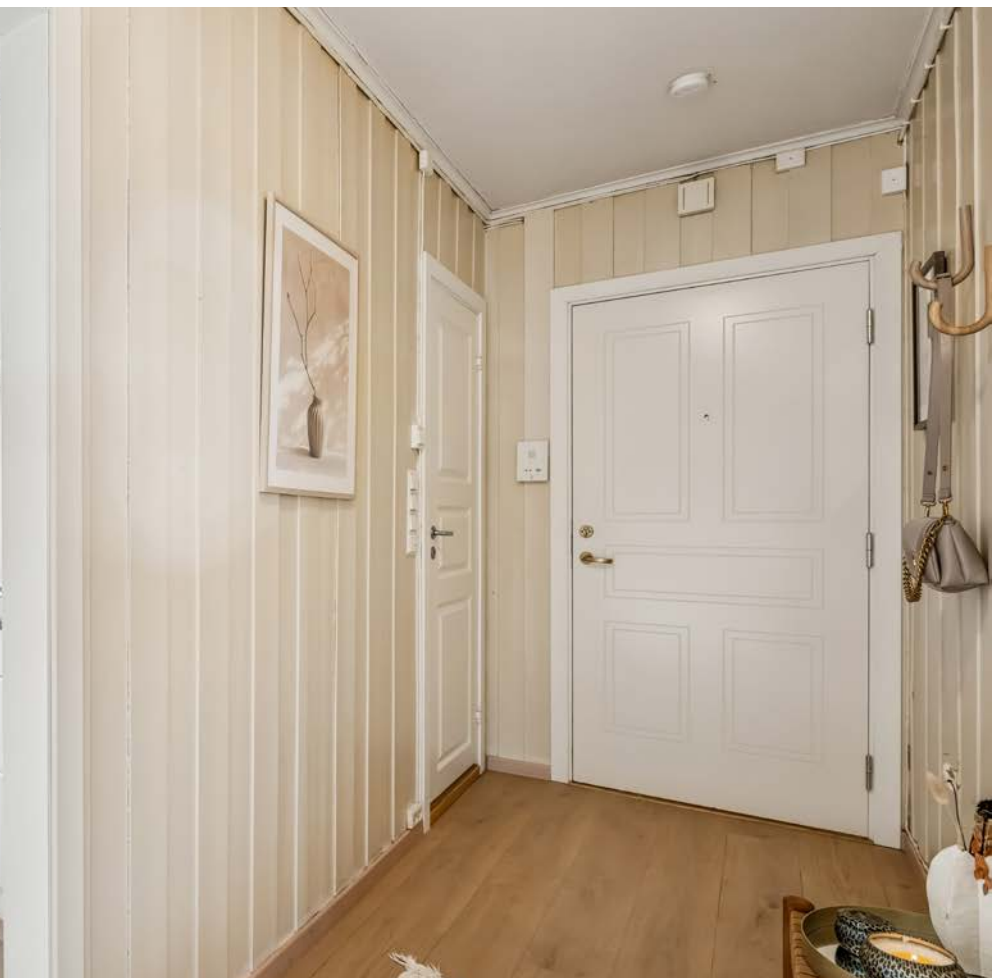


















Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Øvre Dr. Holms vei 34, 3258 LARVIK
 LARVIK kommune
 gnr. 3020, bnr. 477
 Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 21510-1131

Referansenummer: ZH9650

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

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 boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byskogen 3 borettslag og Øvre Dr. Holms vei 34 er bygget i 1952 og bygningen er en korsdelt 6-mannsbolig med to etasjer

Bygningen har kjeller av mur/betong, veggene er av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepanel, taket har saltak tekket med betongtakstein.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har porttelefon, boligen har tilkomst via felles inngangsparti og trapp.

Planløsningen består av: Entre, bad, kjøkken, soverom, stue, og overbygget balkong med tilkomst fra stuen. I tillegg disponerer leiligheten to bodar i kjelleren og nettingbod på loftet.

Det er felles bodareal for oppbevaring i kjelleren og på loftet, det vaskerom for privat vaskemaskin i kjelleren.

Oppvarming:
Leiligheten har oppvarming via:
panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet

Varmtvann forsynes av felles beredere montert i vaskerommet.

Øvre Dr. Holms vei 34 har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har mur/betonggrunnmur, bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og leiligheten har utvendig liggende trekledning på sine vegger mot det fri.

Boligen har malte trevinduer med toppsving, aluminiums utside og 3-lags glass.
Baderomsvinduet er av PVC.

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert og en to-fløyet malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass

Til leiligheten er det en 10 kvm overbygget balkong, bygget i tre, opplagret på søyler.
Balkongen har trapp som gir tilkomst til eiendommens parkeringsareal.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: laminat
Vegg: trepanel og malte plater
Tak: trepanel, mdf panelbord og malte plater.

Laminatgulvet i leiligheten er lagt i 2020.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

I bygningen er det mursteinspipe, til pipen er det i stuen tilkoblet en vedovn fra 2017, og sotluken er plassert i kjelleren.
Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderommet har tilkomst fra entreen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, rør i rør skap, og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: mdf panelbord

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbelt stål oppvaskkum, fra benkeplaten til overskapene er det pålimt laminat i flisemønster.
Det er kjøøl/frysenskap og komfyr i rommet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:
Gulv: laminat
Vegg: malte plater
Tak: mdf panelbord

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør) og avløpsrør av støpejern.
Stoppekranen til leiligheten i rør i rør skapet og i kjelleren

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene i stuen og på soverommet.

Det er sentralanlegg for varmt vann i felles vaskerom i kjelleren.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 9 automatsikringer er montert i felles trappegang.
Boligen har el-billader montert på ytterveggen ved soverommet.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Utvendig rundt kjellerveggene er det montert knotteplast, uten overgangslist, listen er synlig på endeveggen ved parkeringen.

Bygningen har mur/betonggrunnmur.

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

[Gå til side](#)

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

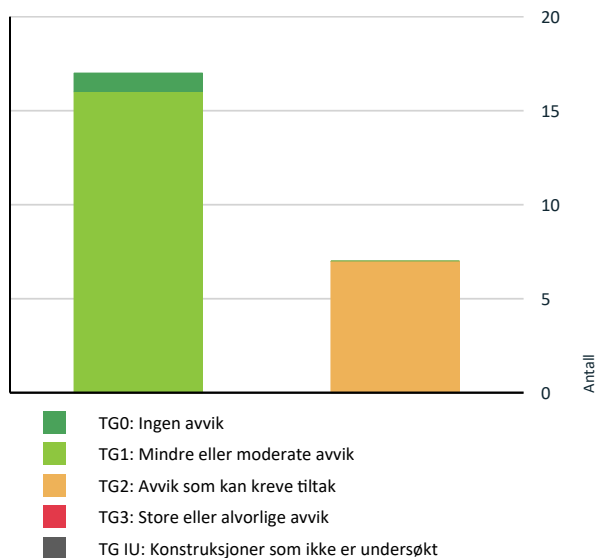
Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

Samtidig er det kjent at leilighetsbygg oppført rundt 1950 normalt ikke har brannskiller som tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Basert på tilgjengelig informasjon kan det derfor ikke bekreftes at branncelleinndelingen oppfyller dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ⚠ **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ⚠ **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ⚠ **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ⚠ **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

Kommentar
Opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Rekvirent opplyser om følgende modernisering og vedlikehold av leiligheten i senere:

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Laminatgulv i leiligheten
2013	Modernisering	Baderom, oppgradering i regi av borettslaget.
2017	Modernisering	Vedovn fra varrefag.
2020	Modernisering	Kjøkken, nye overskaper og nytt høyskap, oppgradering av det elektriske anlegget.
Vegger og underskap er malt i 2025		

UTVENDIG

TO 2 Veggkonstruksjon

Bygningen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og leiligheten har utvendig liggende trekledning på sine vegger mot det fri.

Kledningen er utført, men er ikke luftet i bunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er ingen eller svært begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Videre er det registrert værslitt og oppsprukket trepanel og skjøter på endeveggen.

Forholdene gir redusert uttørring av kledningen og økt risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen i henhold til anbefalte løsninger.

Værslitt og oppsprukket trepanel samt skjøter bør utbedres eller skiftes ut.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fukt bli stående i kledningen og føre til råteskader, kledningens levetid kan bli vesentlig redusert og skadene kan utvikle seg skjult og bli kostbare å utbedre.



Utvendig trepanel på endeveggen

TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med toppsving, aluminiums utside og 3-lags glass.

Baderomsvinduet er av PVC.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Soveromsvindu

TO 1 Balkongdør

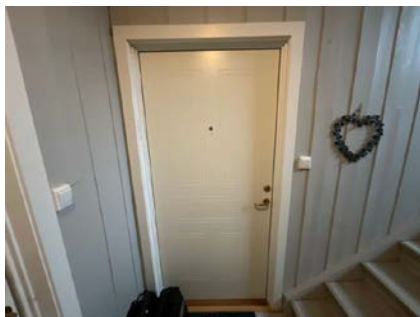
Tilstandsrapport

Bygningen har en to-fløyet malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Inngangsdør

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehullkikkert.



Inngangsdør

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 10 kvm overbygget balkong, bygget i tre, opplagret på søyler. Balkongen har trapp som gir tilkomst til eiendommens parkeringsareal.

Gulvet på balkongen er av impregnerte terrassebord med rekkverket av stående trepanel, flat håndløper og veranda-glass på venstre side mot naboen.

Rekkverkshøyden er 0,91 m



Balkong

! TG 2 Utvendige trapper

Leiligheten har en utvendig trapp fra balkongen og ned på parkeringsarealet til eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi avstanden mellom trinnene er 11 cm, forskriftskavet er på 10 cm. Forholdet innebærer redusert personsikkerhet, særlig for barn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den utvendige trappen bør utbedres slik at avstanden mellom trinnene reduseres til forskriftsmessig nivå, 10 cm

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: trepanel og malte plater

Tak: trepanel, mdf panelbord og malte plater.

Laminatgulvet i leiligheten er lagt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprekk i vegg i stuen og på soverommet, samt glipe i laminatgulvet i åpningen inn til stuen. Forholdene fremstår som følge av bruk, bevegelser eller alder, og gir redusert estetisk og bruksmessig standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i vegg bør utbedres, for eksempel ved sparkling og maling. Gliper i laminat kan justeres, tettes eller utbedres, eventuelt ved utskifting av berørte bord.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil overflatene fremstå med redusert estetisk kvalitet, gliper kan øke over tid ved videre bevegelser.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Jeg har målt 15 mm høydeforskjell i entreen, fra inngangsdøren til soveromsdøren, 20 mm høydeforskjell i stuen, fra åpningen til entreen og til balkongdøren og 10 mm høydeforskjell i soverommet, fra døren til ytterveggen.

Det er 10 mm nivåforskjell mellom entreen og kjøkkenet.

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av leiligheten.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Videre er det registrert knirk i stuegulvet, noe som kan indikere bevegelser i undergulv eller innfesting.

Konsekvens/tiltak

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

Ny eier bør være oppmerksom på ujevnheter i gulvet. Knirk i gulvet kan undersøkes nærmere ved eventuelle inngrep eller oppgradering av gulvet. Eventuelle tiltak for å forbedre planhet vil normalt innebære avretting eller utskifting av gulv.

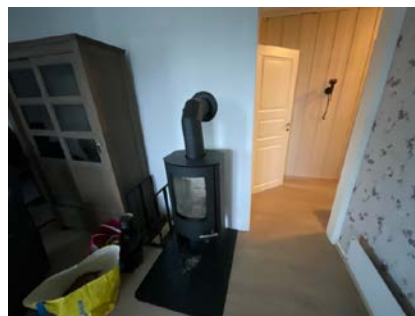
Konsekvenser
Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvet fremstå med redusert komfort og estetisk kvalitet, knirk kan vedvare eller forverres over tid.

! TO 1 Pipe og ildsted

I bygningen er det mursteinspipe, til pipen er det i stuen tilkoblet en vedovn fra 2017, og sotluken er plassert i kjelleren.

Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Vedovnen er montert i 2017



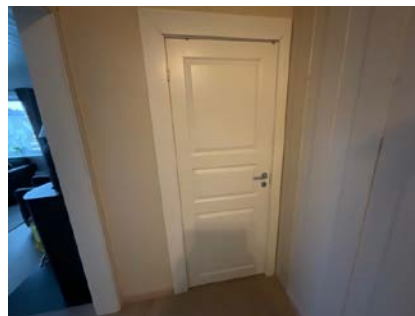
Vedovn i stuen

! TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler

Døren til badet er fra 2013 og soveromsdøren fra 2020.

Årstall: 2013 Kilde: Rekvirent



Soveromsdør

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, rør i rør skap, og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: mdf panelbord

Halvveis bak dusjkabinettet har rommet et PVC baderomsvindu som kan åpnes for lufting.

Rommet er klargjort opplegg til vaskemaskin, avløp og kran må monteres i veggen ved siden av dusjkabinettet.

Baderommet er modernisert i regi av borettslaget, dokumentasjon er ikke forvist.

Årstall: 2013

Kilde: Rekvirent



Baderom

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2013

Kilde: Rekvirent

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 27 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisene ved dørterskelen er 27 mm.

Oppkant dørterskel er med eikelist monter på dørterskel.

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

Årstall: 2013

Kilde: Rekvirent

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran

Årstall: 2013

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke foreligger dokumentasjon eller kjennskap til hvilken membranløsning som er benyttet i våtrommet og toppmembran ved dørterskel er ikke mulig å inspisere uten inngrep, og membranens utførelse og tilstand kan derfor ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innhentet dokumentasjon og ny eier bør være oppmerksom på at membranløsningen og oppkanten ikke er dokumentert.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge skjulte svakheter i membranen uten at dette avdekkes.

Baderommet er fungerende, men tilfredsstillende ikke dagens krav til oppkant på membran mot dørterskel.

Membranoppkant må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.



Sluk

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har tilkomst fra entreen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, rør i rør skap, og elektriske varmekabler i gulvet.
Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er lufte spalte under døren.

Halveis bak dusjkabinettet har sommer et PVC baderomsvindu som kan åpnes for lufting.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommet er klargjort opplegg til vaskemaskin, avløp og kran må monteres i vegg ved siden av dusjkabinettet.

Årstall: 2013 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist skader og svelling på baderomsinnredningen som følge av fuktpåvirkning.

Dette indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak

Skadet baderomsinnredning bør utbedres eller skiftes ut.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan svellingen utvikle seg videre og føre til tap av funksjon, det kan oppstå mugg- og luktproblemer i innredningen, dette kan gi redusert estetisk kvalitet og verdi



Baderomsinnredning

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har ventilasjon gjennom vifte i veggen, lufte spalte under døren og vindu som kan åpnes.

Årstall: 2013 Kilde: Rekvirent

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i kjøkkenskapet, i tilliggende konstruksjon uten å påvise 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: 2013 Kilde: Rekvirent



23.01.2026

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbelt stål oppvaskkum, fra benkeplaten til overskapene er det pålimt laminat i flisemønster.

Det er kjølfrysenskap og komfyr i rommet
Vannstoppsystemet er ikke tilkoblet, men ligger i benkeskapet.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malte plater

Tak: mdf panelbord

Kjøkkenet er oppgradert i 2020 med nye overskaper og nytt høyskap.
Rekvirent opplyser om at det elektriske anlegg ble oppgraderer på kjøkkenet i 2020
Vegger og underskap er malt i 2025

Årstall: 2015 Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør)
Vannledningen er besikket i rørskapet som er montert på
baderommet, og i kjelleren.

Skapet er drenert til baderommet som har sluk

Stoppekranen til leiligheten i rør i rør skapet.
I kjelleren er det stoppekraner og vannmåler.

Årstall: 2013

Kilde: Rekvirent



Rør i rør skap

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern i boligen, avløpsrørene er synlig i kjelleren.

Årstall: 2013

Kilde: Rekvirent

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggen i
stuen og på soverommet.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann i felles vaskerom i kjelleren.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Sentralanlegg for varmt vann i felles vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 9 automatsikringer er montert i felles trappegang.

Boligen har el-billader montert på ytterveggen ved soverommet.

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet 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 utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1952 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Elektrisk på kjøkken 2020
Utbedringer er gjort i Stuen, soverom 2023 med panelovner.
El-billader på ytterveggen 2026
Kvittringer er tilgjengelig på forespørsel.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget og det finnes ledninger og koblingsbokser i leiligheten av eldre/ukjent dato.

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.
Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.



Sikringsskap i felles trappegang



Eldre ledninger og koblingsboks

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuksikring og drenering

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuksikring rundt eller under bygningen.

Utvendig rundt kjellerveggene er det montert knotteplast, uten overgangslist, listen er synlig på endeveggen ved parkeringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi Platon/knotteplast mangler overgangslist mot grunnmuren, og dermed ikke er avsluttet på forskriftsmessig måte. Videre er drenering og knotteplast av ukjent alder og utførelse, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Forholdet gir usikkerhet knyttet til fuksikring og dreneringens funksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere overgangslist for korrekt avslutning av knotteplasten.
Ny eier bør innhente dokumentasjon fra borettslaget og være oppmerksom på at drenerings tilstand og restlevetid er ukjent.
Ved tegn til fuktproblemer bør det utføres nærmere undersøkelser av dreneringen.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan overflatevann og fukt trenge inn mot grunnmuren, dette kan føre til fuktbelastning og skader på grunnmur og kjellervegger, eventuell utbedring av drenering kan bli kostbart.



Platon/knotteplast



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har mur/betonggrunnmur.



Grunnmur på endeveggen under stuen

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Den utvendige trappen bør utbedres slik at avstanden mellom trinnene reduseres til forskriftsmessig nivå, 10 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Tiltak

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig person, og at eventuelle avvik utbedres.

Det bør gjennomføres radonmåling, og ved forhøyede verdier vurderes radonreduserende tiltak.

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet, det økt risiko spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge skjulte feil eller mangler i det elektriske anlegget, eventuell helserisiko knyttet til radon kan forbli uavklart, lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk.



Røykvarslar i entreen, på soverommet og brannslukningsapparat på soverommet

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

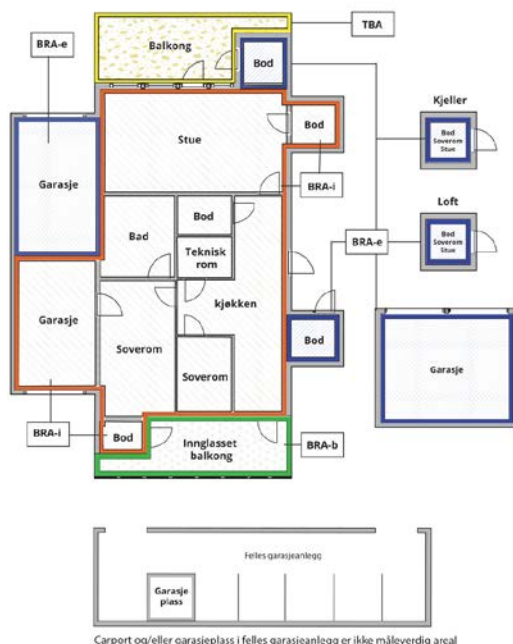
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	53	13		66	10
SUM	53	13			10
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue	Kjeller bod 1, kjeller bod 2	

Kommentar

Leiligheten ligger i 1. etg. og har tilkomst via felles trappegang.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 6,9 m²

Baderom: 3,7 m²

Kjøkken: 7,2 m²

Soverom: 11,8 m²

Stue: 20,5 m²

Åpent areal, terrasse: 10 m² (TBA)

Leiligheten disponerer:

Kjellerbod 1: 4,7 m² (BRA-e)

Kjellerbod 2: 7,9 m² (BRA-e)

I tillegg har leiligheten tilgang til følgende:

- Parkering, og el-billader på ytterveggen ved soverommet.
- Felles boder og vaskerom i kjeller.
- Loftsbod med skråtak og gulvareal på: 5,5 m²
- Felles oppbevaring på loftet

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: trepanel og malte plater

Tak: trepanel, mdf panelbord og malte plater

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinnndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

Samtidig er det kjent at leilighetsbygg oppført rundt 1950 normalt ikke har brannskiller som tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Basert på tilgjengelig informasjon kan det derfor ikke bekreftes at branncelleinnndelingen oppfyller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- det er lagt laminatgulv i leiligheten 2023
- montert over- og høyskap på kjøkkenet 2020
- malt kjøkkenvegger og underskap 2025
- vedovn i stuen (Varmefag) 2017

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	53	13

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 66 kvm. bruksareal (BRA) hvor 53 kvm. er P-rom og 13 kvm er S-rom.

Bodene i kjelleren er medregnet i leilighetens S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Anett Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	477		0	5554 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Dr. Holms vei 34

Hjemmelshaver

Byskogen lli Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/BYSKOGEN III BORETTSLAG	952813420	H0103	Larvik Boligbyggelag	Skaug Eldbjørg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje i Byskogen 3 Borettslag, sentralt plassert i Byskogen nord med ca 800 meter til dagligvare, kjøpesenter og 150 meter til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Øvre Dr. Holms vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Referanse: Generalforsamling 2024. pk. g) Reparert lekkasjer i septiktanker.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en lett skånende tomt opparbeidet med plen, beplantning og parkeringsareal.

Total fysisk risikoscore på overvann for denne eiendommen er 3 av 6, der 6 er høyest risiko.

Eiendommen ligger i faresone, 310_1, Ras- og skredfare

For eksisterende bebyggelse er dette ofte et opplysningsforhold.

Ved nye tiltak kan kommunen kreve:

- geoteknisk rapport
- sikringstiltak
- dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet (TEK17 §7-3)

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten selger fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg. 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Kommunalinformasjon	24.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	24.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2026	Eiendommen selges som dødsbo og selger har ikke spesifikk kunnskap om den. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.	Gjennomgått		Nei
Oppmåling/skisser	23.01.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei
Grunnboksutskrift	22.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Øvre Dr. Holms vei 34, 3258 LARVIK

Dato for energimerking
25.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-250073

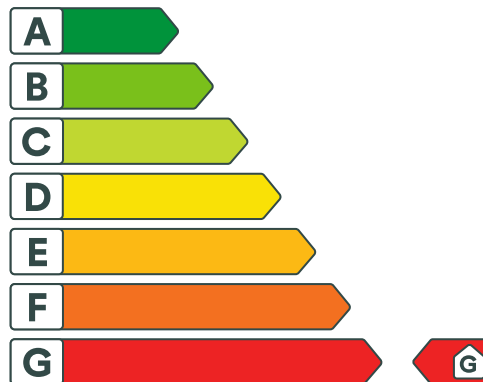
Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
163020882

Gårdsnummer
3020

Bruksnummer
477

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0103


Energikarakteren

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



Boliginformasjón

Byggeår 1952	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 66,0 m²	Oppvarmet bruksareal 53,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjón Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
352,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
358,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år
20 154 kWh



Øvre Dr. Holms vei 34, 3258 LARVIK



Tiltak

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: 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 3: 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 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: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anett Eriksen

Boligen

Øvre Dr. Holms vei 34
3258 LARVIK

3909-3020/477/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ingen kjente mangler



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedtekter

for Byskogen III borettslag org nr 952 813 420

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.08.52, sist endret den 09.03.04
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.08.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Byskogen III 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 (enkelpersoner) 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) Nakter 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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

ORDENSREGLER FOR BYSKOGEN III Borettslag

Styret i Byskogen III Borettslag har på møte 10.09.2009 revidert ordensreglement. Husk at hvis alle tar nok hensyn til de gitte påbud, vil dette være med på å skape gode forhold og en god boligkultur i borettslaget.

1. Beboere må vise gjensidig hensynfullhet ved anvendelse av tørkeplass, vaskerom og lignende
2. Tøy må kun henge til tørk på de dertil bestemte stativer, og på loftets tørkerom. Ikke på gjerder, i vinduer, balkonger eller lignende. Tøy må ikke henge ute på søn – og helligdager, eller den 1 og 17.mai
3. Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper på balkonger, i trappeoppganger eller i vinduer.
4. Banking og lufting av tøy må ikke foretaes ved siden av opphengt vasketøy, og må kun utføres på tilviste plasser.
5. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio og TV må brukes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22.00. Lek må ikke foregå i trapper, loft og kjeller. Det skal ikke lekes på området etter kl. 22.00, da det etter den tid skal være ro, så vel inne som ute. Vis aktsomhet slik at ikke lek ødelegger gjerder, beplantninger og lignende
6. Utlufting av leiligheten må **ikke** foregå ut mot felles oppgang, så matlukt og dårlig luft blir til sjenanse for naboer. Vinterstid må det vises aktsomhet ved lufting i ganger, kjeller og på loft av hensyn til frostskafer.
7. Det må ikke hugges eller lagres ved i kjellergangene og fellesrom. Saging og hugging av ved på helligdager og søndager, og mellom kl. 22.00 og 07.00 er ikke tillatt. Det er strengt forbudt å lagre ved innendørs som er rå eller som kan tenkes å trekke til seg skadedyr, eller være soppebefengt. Ved overtredelse av dette vil ansvar bli gjort gjeldene.
8. Alt avfall skal kildesorteres, i dertil merkede søppeldunker/kasser. Søppelkasser / dunker spyles og rengjøres etter tømning ved behov. Søppel og matavfall, samt fett og oljer må ikke tømmes i toalettet eller i vasken.
9. Fotballsparking og ballslåing må foregå med største forsiktighet på gårds plass eller plener, av hensyn til biler og vinduer.
10. Kjøring inne på området må foregå med største forsiktighet. Parkering foregår på anviste plasser. En bil til hver leilighet i gårds plassen. Sykler, kjelker, barnevogner leker og lignende må ikke settes i oppgangene. Heller ikke må mopeder og motorsykler plasseres i kjellere eller leilighet.
11. Husdyr kan holdes med spesielle betingelser etter søknad. Hundehold som sanitetshund, politihund og ledsagerhunder for blinde kan holdes etter søknad. Dette forholdet må legitimeres.
12. Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig, minst en gang pr uke, Fortrinnsvis på fredag. Den som har trappevask plikter for øvrig å påse at trappeoppgangen holdes ren i brysthøyde. Hovedrengjøring av loft, vegger, vinduer lysarmatur med mer. besørgeres av beboerne så ofte som nødvendig, minst en gang pr år. Beboere i 2 etasje vasker fra loftet ned til 1 etasje. Beboere i 1 etasje vasker ned til kjeller.
13. Staking av vasker og badesluk tilfaller beboeres vedlikeholdsplikt
14. Overtredelse av disse bestemmelser skal meldes til styret som plikter å påtale overtredelser straks. Beboere må følge med på oppslagstavlene i oppgangene og ta informasjon fra styret til etterretning.
15. I tillegg til dette reglement kan styret vedta supplerende bestemmelser

Larvik 10.09.2009

Styret i Byskogen III Borettslag

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Byskogen III Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Byskogen III Borettslag:

Mandag 17.03.2025 18:00 på Jensens Conditori

Det vil bli holdt et beboermøte etter generalforsamlingen.

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede tilstede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Janne Andreassen og Inger Hedlund ble begge valgt i 2023 og er i år på valg.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ole Kristian Eggar, Kristin T. S. Eriksen, Steinar Henden, Anne Lisbeth Mathisen og Daniel Eikeland Solberg er på valg.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2024 Byskogen III Borettslag

Generelle opplysninger om Byskogen III Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 34 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952813420.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Ragnhild Tinderholt
Styremedlem, Janne Andreassen
Styremedlem, Inger Hedlund
Styremedlem, Magnus Reppesgård
Styremedlem, Toril Midtskogen
Varamedlem, Anne Lisbeth Mathisen
Varamedlem, Daniel Eikeland Solberg
Varamedlem, Steinar Henden
Varamedlem, Kristin T.S. Eriksen
Varamedlem, Ole Kristian Eggar

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: sommerfugl61@hotmail.com eller telefon: 92815066.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 2 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Beiset ferdig nye søppelstativer.
- b) Tømt kummer og sluk.
- c) Kjøpt, og hengt opp nye postkasser.
- d) Tømt alle takrenner for mose.
- e) Nytt rekkverk montert i 25 b.
- f) Nytt utelys i 25 a/b.
- g) Reparert lekkasjer i septiktanker.

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

a) Maling av boliger b) oppussing av ytterdører.

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 2024 har det blitt omsatt 3 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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 – 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 2025. 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, 31.12.2024 / 25.02.2025

Styret i Byskogen III Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	422 304	581 750	422 304	545 036
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	437 696	356 529	323 000	380 000
Fradrag for påkostninger	0	-178 750	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-314 964	-337 225	-299 000	-330 000
B. Årets endring disponible midler	122 732	-159 446	24 000	50 000
C. Disponible midler	545 036	422 304	446 304	595 036

Resultatregnskap 2024 for Byskogen III Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 269 560	2 008 836	2 269 000	2 383 000
Andre driftsinntekter	1	163 513	171 767	192 000	193 000
Sum inntekter		2 433 073	2 180 603	2 461 000	2 576 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	10 152	9 729	10 000	11 000
Styrehonorar		72 000	69 000	72 000	75 000
Revisjonshonorar		6 678	6 354	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		91 350	87 000	92 000	96 000
Kontingent LABO / NBBL		13 596	13 596	14 000	14 000
Vedlikehold	3	86 358	143 084	204 000	238 000
Kabel-tv og bredbånd		236 844	218 382	222 000	246 000
Forsikring		86 497	81 603	86 000	97 000
Kommunale avgifter	4	524 740	431 136	517 000	562 000
Eiendomsskatt		27 186	20 436	36 000	0
Energi og strøm		146 209	157 588	169 000	152 000
Andre driftskostnader	5	214 080	179 132	175 000	225 000
Sum kostnader		1 515 690	1 417 040	1 604 000	1 723 000
Driftsresultat		917 383	763 563	857 000	853 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 228	2 106	2 000	5 000
Rentekostnader		484 915	409 140	536 000	478 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-479 687	-407 034	-534 000	-473 000
Arsresultat		437 696	356 529	323 000	380 000

Balanse pr 31.12.24 for Byskogen III Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	3 025 924	3 025 924
Påkostninger	6	520 389	520 389
Sum anleggsmidler		3 546 313	3 546 313
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		161 577	151 369
Andre fordringer		0	70
Sum fordringer		161 577	151 439
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		568 530	453 387
Sum bankinnskudd og kontanter		568 530	453 387
Sum omløpsmidler		730 107	604 826
SUM EIENDELER		4 276 420	4 151 139

Balanse pr 31.12.24 for Byskogen III Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	3 400	3 400
Opptjent egenkapital	7	-4 778 048	-5 215 744
Sum opptjent egenkapital		-4 774 648	-5 212 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	8 692 996	9 007 960
Borettsinnskudd	9	173 000	173 000
Sum langsiktig gjeld		8 865 996	9 180 960
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 935	36 953
Leverandørgjeld		146 937	127 538
Påløpte renter		3 817	3 872
Annen kortsiktig gjeld		13 383	14 160
Sum kortsiktig gjeld		185 071	182 523
Sum gjeld		9 051 068	9 363 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 276 420	4 151 139
Pantestillelser	10	8 865 996	9 180 960

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Festeavgift	12 288	11 700	12 000	13 000
Vannmålere varmt tappevann	86 353	95 303	115 000	115 000
Bredbånd og tv-dekoder	64 872	64 764	65 000	65 000
Sum	163 513	171 767	192 000	193 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	10 152	9 729
Sum	10 152	9 729

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold VVS	8 495	6 000
Vedlikehold elektro	3 343	16 908
Vedlikehold uteanlegg	9 851	9 869
Vedlikehold snekkerarbeid	2 318	0
Vedlikehold malerarbeid	6 373	18 306
Vedlikehold glass/vinduer	0	1 719
Vedlikehold dører	24 313	65 769
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	0	3 009
Vedlikehold tak	10 619	0
Vedlikehold brann/alarm/nødløys/sprinkleranlegg	3 491	0
Vedlikehold porttelefoner	0	7 350
Tilstand og vedlikeholdsrapport	17 554	14 155
Sum	86 358	143 084

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Techem målerdata	11 080	10 573
Innkjøp av inventar og utstyr	41 781	0
Driftsmateriell	297	335
Snørydding/sandstrøing	73 554	82 287
Hage/plenklipping	60 726	52 627
Skadedyr	12 525	0
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	1 638
Vaktmestertjenester	0	10 829
HMS / internkontroll	0	2 831
Gaver, fradragsberettiget	290	0
Premie sikringsordning	2 271	2 084
Kostnader vedr. styrearbeid	660	962
Generalforsamling	7 046	5 605
Servering/tilstelning beboere	749	606
Kurs for tillitsvalgte	0	6 250
Bank- og betalingsgebyr	3 101	2 507
Sum	214 080	179 132

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1952
Kostpris	925 000
Påkostninger før 1991	2 100 924
2017 - Porttelefon & låssystem	316 639
2021 - Kildesorteringshus	25 000
2023 - Kildesorteringshus/postkassestativ	178 750
Bokført verdi 31.12	3 546 313

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	3 400	3 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-5 215 744	-5 572 273
+/- Årets resultat	437 696	356 529
Sum egenkapital pr 31.12	-4 774 648	-5 212 344

Innskutt andelskapital består av 34 andeler pålydende kr. 100,-.

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank	Eika Boligkreditt AS
Formål:	Drenering, asfaltering og vinduer	Nye bad
Lånenummer:	25107700350	25107001177
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2014
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	27.06.2038	30.08.2043
Opprinnelig lånebeløp:	4 223 000	7 300 000
Lånesaldo 01.01:	2 882 944	6 125 016
Avdrag i perioden:	135 758	179 206
Lånesaldo 31.12:	2 747 186	5 945 810
Saldo 5 år frem i tid:	1 952 692	4 890 403

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	16	280 369	4 485 904
	18	233 728	4 207 104

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	173 000	173 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	173 000	173 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 8 865 996,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 3 546 313,-.

Resultat og balanse med noter for Byskogen III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Byskogen III Borettslag

Styreleder	Ragnhild Tinderholt (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Magnus Reppesgård (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Toril Midtskogen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Inger Hedlund (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Janne Andreassen (sign.)	24.02.2025



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 III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byskogen III Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-25 08:56:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KVM6T-KCHQN-70Q8M-YW187-5L015-6M033

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Byskogen III Borettslag mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Jensens Conditori.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 14
Antall stemmeberettigede tilstede: 13
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 13

Fra Labo: Vibeke Knutsen

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Vibeke Knutsen.

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Vibeke Knutsen.

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Ragnhild Tinderholt og Magnus Reppesgård.

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom noen merknader til innkallingen som ble besvart av leder og møteleder.
Generalforsamlingen lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret ble referert av møteleder. Det fremkom noen spørsmål som ble besvart av leder og møteleder.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Det fremkom noen spørsmål som ble besvart av leder og møteleder.
Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Janne Andreassen og Inger Hedlund ble begge valgt i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:

Janne Andreassen gjenvelges for 2 år.
Kristin Haugen velges for 2 år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ole Kristian Eggar, Kristin T. S. Eriksen, Steinar Henden, Anne Lisbeth Mathisen og Daniel Eikeland Solberg er på valg.

Vedtak:

Kristin T. S. Eriksen, Steinar Henden, Anne Lisbeth Mathisen, Helene Johnsen og Grethe Marie Gevelt ble valgt for 1 år.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Ragnhild Tinderholt ble valgt.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret får kr. 75.000,- i honorar som de selv fordeler.

Møtet avsluttet kl. 18.34

Protokoll for Byskogen III Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vibeke Knutsen (sign.)	20.03.2025
Sekretær	Vibeke Knutsen (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Magnus Reppesgård (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Ragnhild Tinderholt (sign.)	25.03.2025



Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	477	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øvre Dr. Holms vei 34, 3258 LARVIK								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
Kommentarer:		

Andre opplysninger

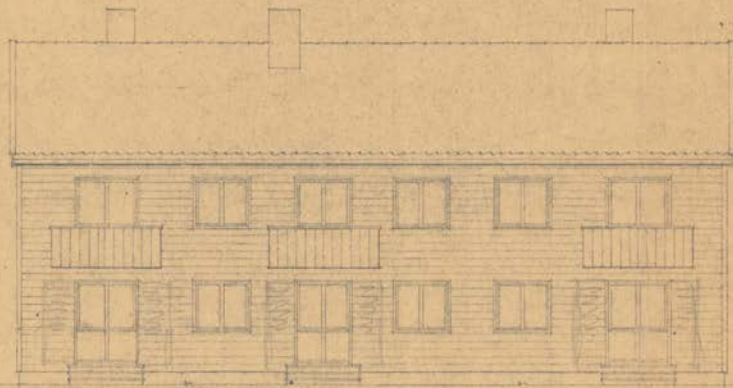
--

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

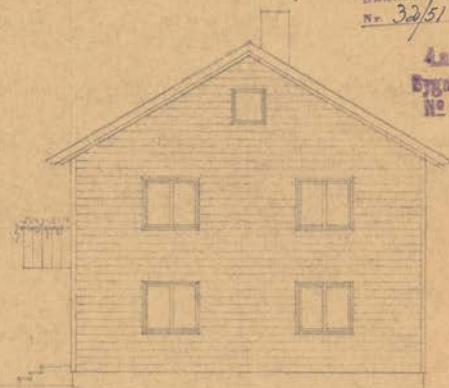
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

LARVIK
BRANNSTYRE
Nr. 32/51

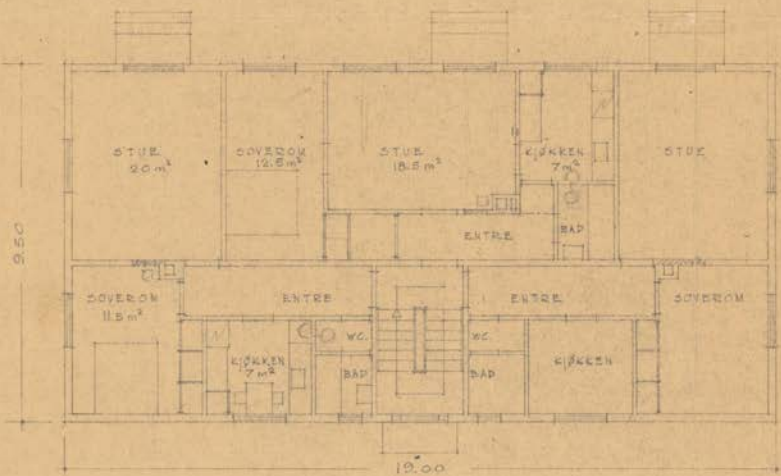
Larvik
Byg. Tved
Nr. 153/51.



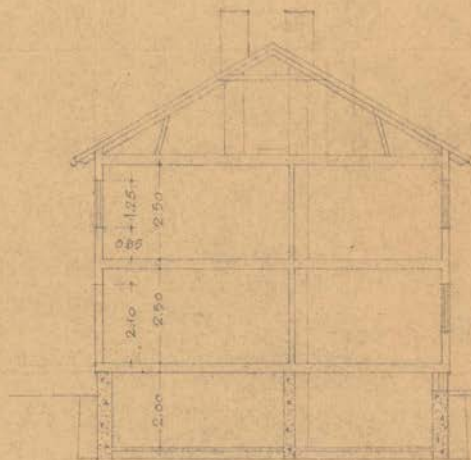
LANGFASADE



KORTFASADE



1. ETASJE

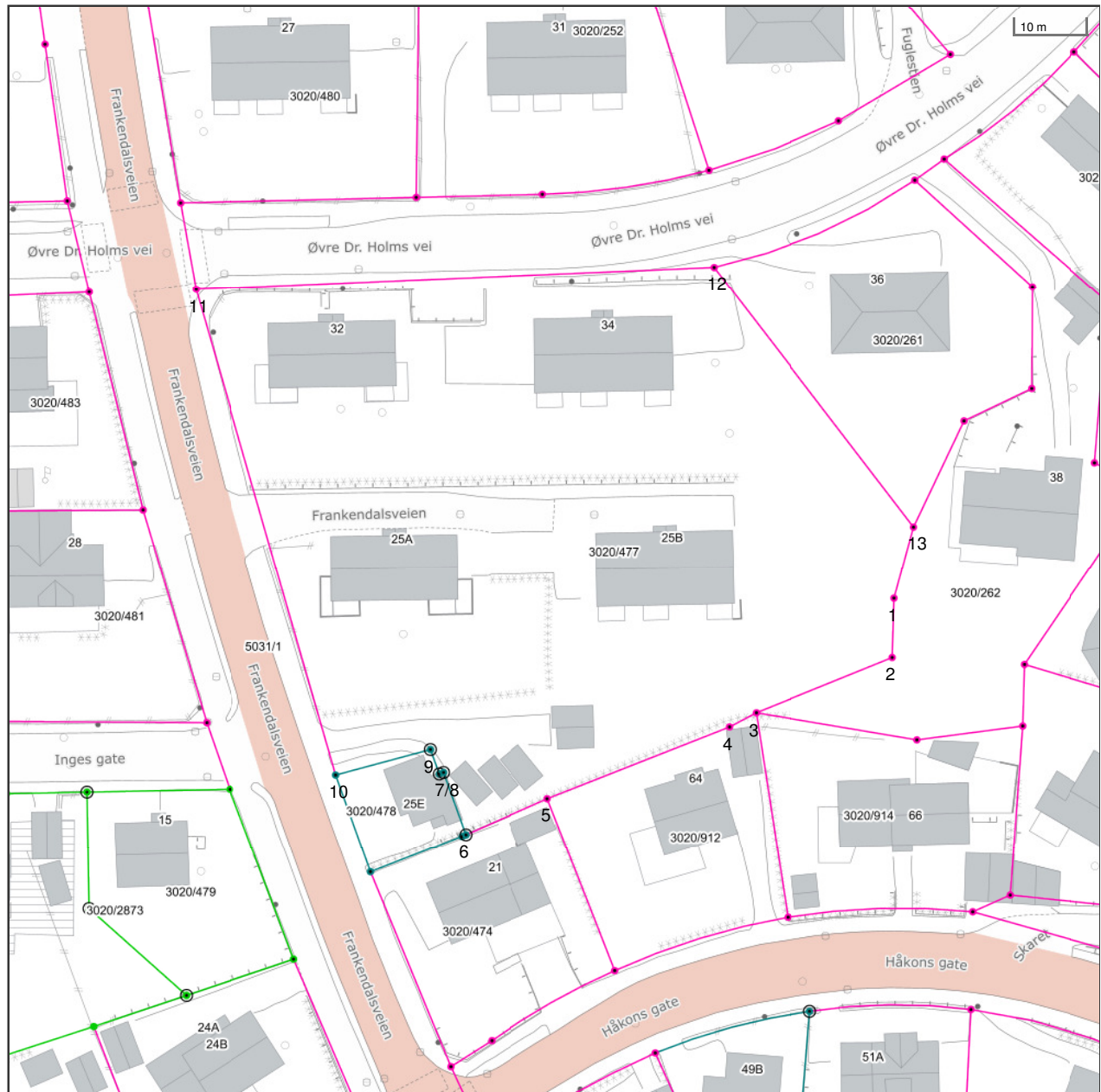


SKITT

BYARKITEKTEN I LARVIK	
FORSLAG TIL 6-MANNES-	TEGN. NR.
BOLIG - 180 m²	100
PLAN, SKITT, FASADER	MALESTYKK
	1:100
	H. Kild



Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/477//

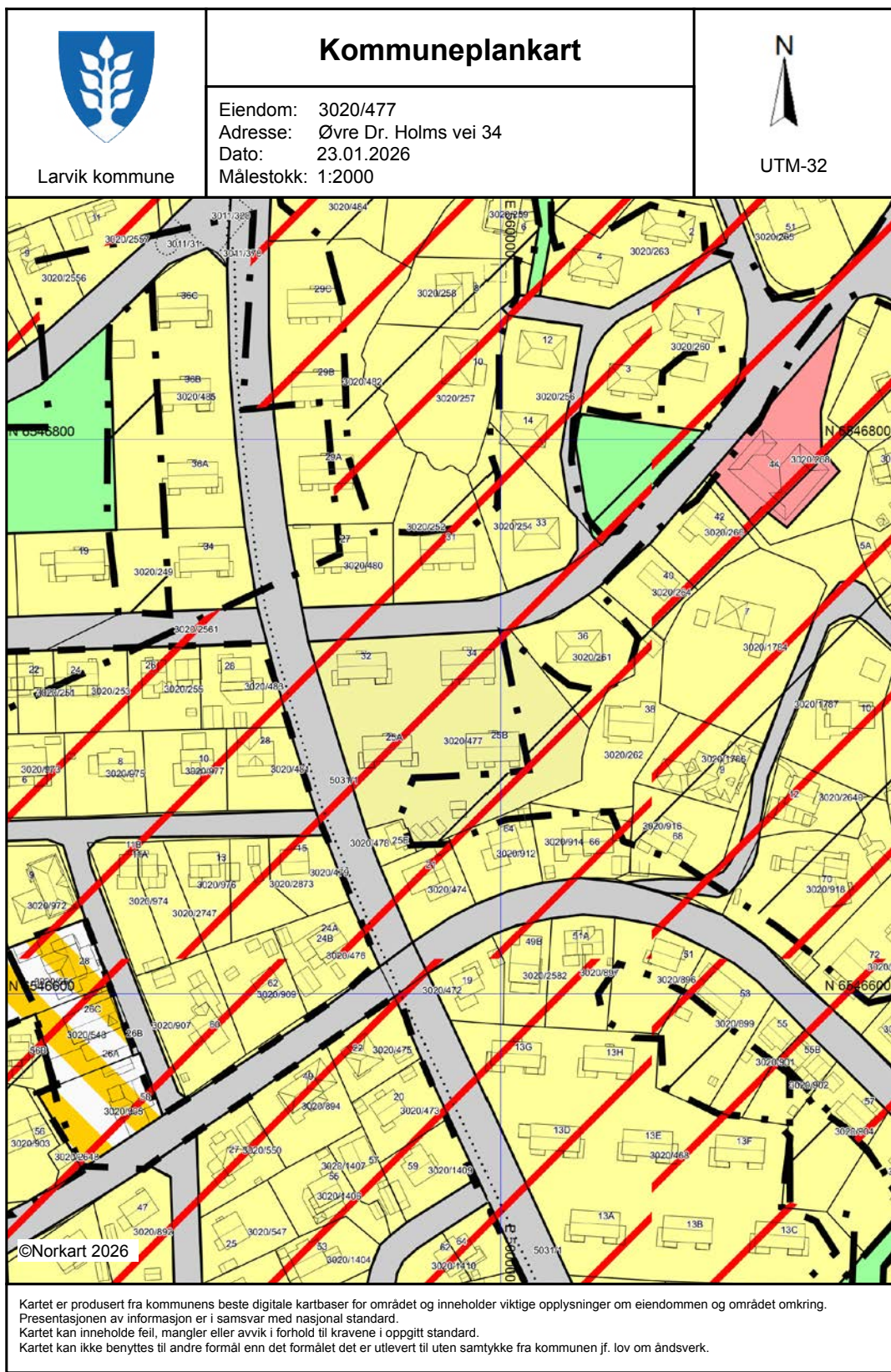


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		5 554,00 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6546698,14	Øst	559978,32
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6546685,4	560029,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,41			
2	6546677,06	560029,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,34			
3	6546669,01	560010,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,67			
4	6546666,96	560006,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,26			
5	6546656,49	559981,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,46			
6	6546651,23	559969,74	15 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,56			
7	6546659,95	559966,45	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,32			
8	6546659,73	559965,86	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,63			
9	6546663,14	559964,56	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,65			
10	6546659,35	559951,3	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,79			
11	6546727,22	559930,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	70,97			
12	6546731,46	560003,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	72,94			
13	6546695,48	560032,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,99			



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Park - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru.

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Nabolagsprofil

Øvre Dr. Holms vei 34 - Nabolaget Skrenten vest/Byskogen nord - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Horgsvingen Linje 208	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	15 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	17 min 1.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 14.8 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Nansetgata	10 min
Larvik Bibliotek	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

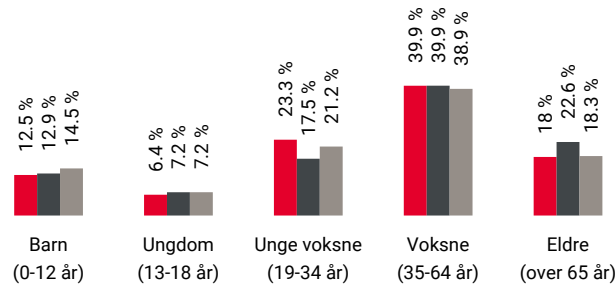
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	8 min 0.7 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 25 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Meny Larvik Sentrum	11 min
Rema 1000 Olavsgate Post i butikk	12 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Bøkeløkka Ballbane	8 min	
	Ballspill	0.7 km	
	Borgejordet balløkke	10 min	
	Ballspill	0.9 km	
	Spenst Larvik Sentrum	11 min	
	Family Sports Club Torstrand	15 min	

Boligmasse



61% enebolig
23% blokk
16% annet

Varer/Tjenester



AMFI Larvik

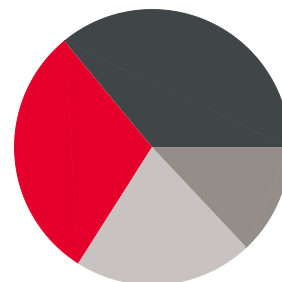
14 min



Vitusapotek Svanen - Larvik

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



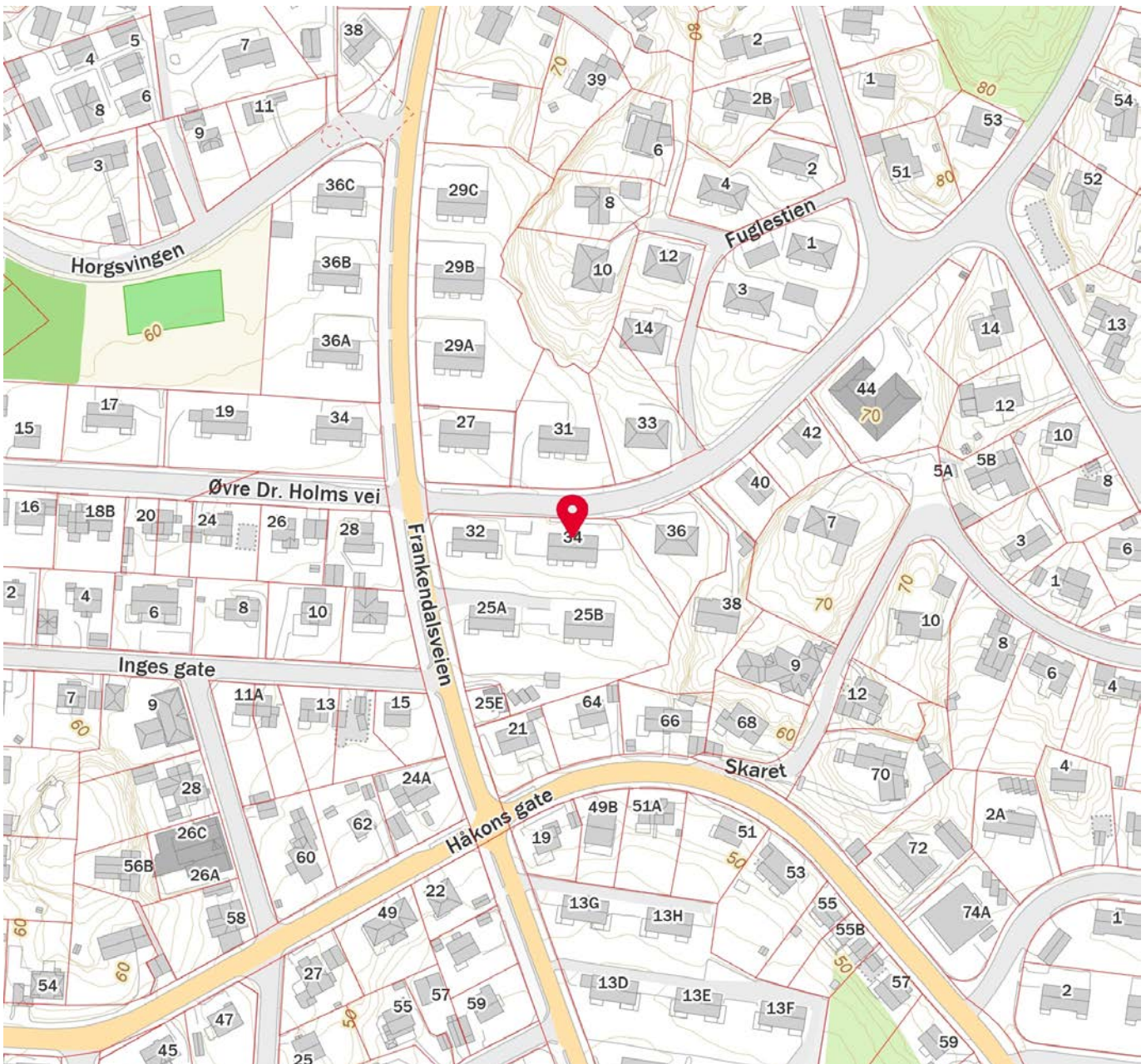
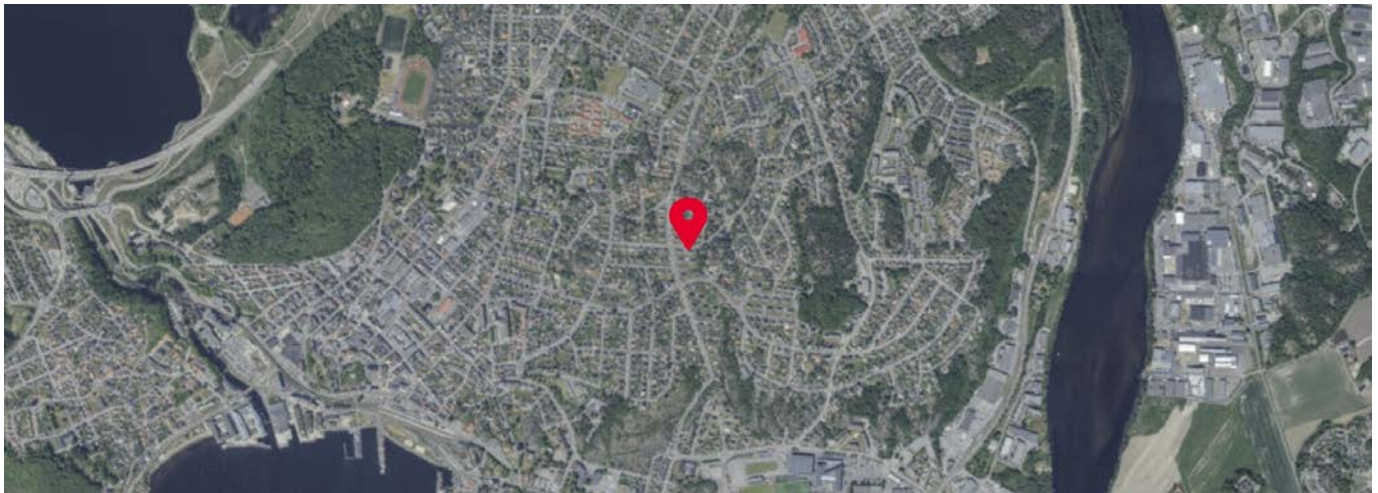
0%

51%

Skrenten vest/Byskogen nord
Larvik
Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Dr. Holms vei 34
3258 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre