



aktiv.

Frankendalsveien 36B, 3258 LARVIK

**Byskogen - Lys og pen 3 roms
leilighet i 1. etasje med stor
balkong - Pent flislagt bad**



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 875 000,-
Fellesgjeld: Kr 426 377,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 302 767,-
Felleskostn.: Kr 6 868,-
Selger: Kriztell Dahl Kristiansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 61/73 kvm
Tomtstr.: 3989 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 485
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1303260010

Byskogen - Lys og pen 3 roms leilighet i 1. etasje med stor balkong - Pent flislagt bad

Leilighet med fin sentral beliggenhet i Byskogen.

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Gang, 2 soverom, bad/wc, kjøkken og stue/spisestue. Fra stuen er det utgang til balkong og til terrasseplattning. Deler av balkongen har skyvedører i glass.

Godt med lagringsplass i 2 kjellerboder samt bod på loftet. Felles vaskerom i kjeller.

Leiligheten har en normal standard og fremstår lys og trivelig med en god planløsning. På gulvene er det nyere laminatgulv i de fleste rom. Veggene har tapet, panel og panelpater som er malt. Badet er totalrenovert i regi av borettslaget i 2019 og har fliser på gulv og vegger.

Parkering på borettslagets tomt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	105
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 kvm Bod 1, bod 2

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré, kjøkken, bad, stue, soverom 1, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romfordeling:

Entré: 4,3 m²

Bad: 2,7 m²

Kjøkken: 8,4 m².

Stue: 23,3 m²

Soverom 1: 13,2 m²

Soverom 2: 6,5 m²

Balkong på m²: 22,7 (TBA)

Platting på mark: 7,4 m² (TBA)

Disponerer to kjellerboder: (BRA-e)

Bod 1: 7,4 m²

Bod 2: 4,8 m²

Nettingbod på loftet: med gulvareal på 4,7 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3989 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt som er eiet av borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med plen og gårds plass. Det er opparbeidet felles uteplass på borettslagets tomt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i Byskogen - veletablert, ett attraktivt boligområde med kort vei til skoler, barnhage, idrettsanlegg, fine turområder, kjøpesenter m.m.

Adkomst

Eiendommen har innkjøring fra Frankendalsveien og inn på felles parkeringsområde.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Borgejordet barnehage (0-5 år)

71 barn 0.5 km

Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år)

27 barn 0.5 km

Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)

25 barn 0.6 km

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)

507 elever, 37 klasser 1.2 km

Fagerli skole (1-7 kl.)

604 elever, 30 klasser 2.1 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)

388 elever, 24 klasser 1.3 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 1.6 km

Offentlig kommunikasjon

Buss

Horgsvingen

Linje 208 0 km

Tog
Larvik stasjon 15 min
Linje RE11, RX11 1.3 km

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Veggkonstruksjon: Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning.

Kledningen er luftet med 23 mm.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene har aluminium utside og toppsving.

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

Inngangsdøren er byttet i senere til, men jeg har ingen opplysninger om årstal.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Til leiligheten er det en 22,7 kvm balkong med tilkomst fra stuen.

10 kvm av arealet er overbygget av balkongen i 2. etasje, og har to aluminum og glass, skyvedører.

Balkongen gir tilkomst til boligens 7,4 kvm store treplatting som er bygget på mark og gir tilkomst til eiendommens plenareal.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Armaturjonsson.no, 2019

Beskrivelse: Renovert badet helt

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Armaturjonsson.no, 2019

Beskrivelse: Vann les nye rør og kran på kjøkkenet

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Gang, 2 soverom, bad/wc, kjøkken og stue/spisestue. Fra stuen er det utgang til balkong og til terrasseplatting. Deler av balkongen har skyvedører i glass.

Godt med lagringsplass i 2 kjellerboder samt bod på loftet. Felles vaskerom i kjeller.

Standard

Leiligheten har en normal standard og fremstår lys og trivelig med en god planløsning.

På gulvene er det nyere laminatgulv i de fleste rom. Parkett på gulv på soverom 2.

Veggene har tapet, panel og panelpater som er malt. Badet er totalrenovert i regi av borettslaget i 2019 og har fliser på gulv og vegger.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprekker og skjevheter i utvendig trepanel under soveromsvinduet.

Skjevheter og sprekkdannelser i kledning kan skyldes:

fuktpåvirkning over tid, bevegelser i konstruksjone, alder og vedlikeholdsetterslep

Sprukket trepanel er spesielt utsatt for vannpåvirkning, og skader her kan være begynnende fuktbelastning i konstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert en løs og en manglende aluminiumslist i underkant av vinduene på soverom og kjøkken.

Når listen er løs og mangler reduseres beskyttelsen mot vanninntrengning, og det foreligger økt risiko for fuktpåvirkning på vinduskarm.

- Utvendig - Inngangsdør

Avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi eier har utført en midlertidig utbedring på hengselsiden for å hindre at døren tar i karmen i toppen.

Løsningen fremstår ikke som en permanent eller fagmessig justering.

Dette indikerer skjevhet i dørblad eller karm, eller bevegelser i konstruksjonen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert malingsavflassing og sprekker i treverk på balkongen og plattingen på mark, noe som indikerer vedlikeholdsbehov.

Videre er det benyttet MDF-panelplater innvendig over innglassingen.

MDF er et fuktømfintlig materiale og anses lite egnet i denne typen, utvendig konstruksjon, hvor det er temperatur- og fuktvariasjoner.

Skyvedør mot gaten har registrerte skader, og terrassebordene har behov for vedlikehold/beising.

Forholdene samlet viser vedlikeholdsetterslep.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi trappen fremstår bratt og værslitt, med malingsavflassing og generelt vedlikeholdsbehov.

Forholdet indikerer normal aldersslitasje kombinert med behov for overflatebehandling og oppfølging.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi veggoverflatene på soverommet ikke er ferdig malt. Det er registrert sprekker og merker i parketten på soverommet, samt skader i laminatgulvet i stue og kjøkken.

Videre er det registrert spekk og ufagmessig utførelse i overgangen mellom dører og laminatgulv i entréen. Det er også ufagmessig avslutning mellom garderobeskap og takflate på soverommet.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren til soverommet subber på dørterskelen, og døren til entreen subber på dørkarmen. Videre er det registrert løs finer og svelling ved håndtaket på soveromsdøren. Forholdene indikerer skjevhet og fuktpåvirkning, samt nedsatt funksjon og vedlikeholdsbehov.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er vindu plassert bak dusjkabinettet, samt registrert hull i fliser og fuger etter tidligere innredning eller oppheng.

Hull i flis og fug kan svekke overflatens fuktmotstand dersom de ikke er forsvarlig tettet. Vindu i våtsone krever at dusjløsningen fungerer som forutsatt.

Det opplyses at dusjkabinettet er tett og fungerer som vannavskjerming.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet ikke har tilstrekkelig fall eller dokumentert oppkant på dørterskelen.

En mulig vannlekkasje vil kunne renne til entreen fordi døråpningen er uten oppkant, oppkanten 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.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er ikke dokumentert membran og ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av vanntett sjikt ved døråpningen.

Forholdet innebærer økt risiko for fuktskader

- Våtrom - Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik ved sanitærutstyr og innredning:

Sprekk i speil til skap

Tre hakk i servant

Avflassing/slitasje på overflate (krumbelegg) på dusjkran i kabinett
Sprekk i toalettskål
Servantskuffer er foliert, håndtak er løse og fôring løsner
Dusjkabinettet mangler slukrist
Forholdene viser vesentlig slitasje, overflateskader

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik og skader på kjøkkenet:

Døren til oppvaskmaskinen mangler håndtak

Glippe i laminatgulvet mot sokkellist

Løs folie på benkeplate og skapfronter

Ufagmessig utførelse på sokkel mot yttervegg og under innredning

Skader på laminatgulvet og gliper i skjøtene

Forholdene viser vesentlig slitasje, utførelsesavvik og begynnende nedbrytning av materialer.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi ventilatoren er skadet. Den uttrekbare delen lar seg løsne/fjerne når den trekkes ut, noe som indikerer defekt innfesting eller slitasje i mekanismen.

Forholdet medfører redusert funksjon og fremstår ikke som sikker i bruk.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det mangler dokumentasjon på utførelse av drenering og fuktsikring (fuktsperre/kapillærbrytende sjikt). Konstruksjonen er etablert med støpt gulv i kjelleren, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi dagens regelverk sier:

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi septiktanken tilstand er ukjent, og det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende dokumentasjon og høy alder gir usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkongdør

Avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren har betydelig slitasje og svelling i nedkant som følge av fuktpåvirkning. Håndtaket er defekt, og det er registrert sprekk i dørkarmen i toppen.

Forholdet indikerer nedsatt funksjon og vedlikeholdsbehov.

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:

2020:

- Nye gulv i stue, kjøkken, entreen og et soverom.
- Malt overflatene på vegg i stuen og soverom
- Lydisolasjon i garderobeskap mot naboen

2019:

- Veggene har fliser og taket er malt.
- Gulvet er flislagt.
- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- I rommet er det vaskeservant i innredning, dusjkabinett, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet. Det er tilrettelagt for vaskemaskin ved siden av døren
- Baderommet har ventilasjon gjennom vifte i vegg, luft spalte under døren og vindu som kan åpnes.
- Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør)

2013:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene har aluminium utside og toppsving.

2002:

- Bygningen har en malt, to-fløyet balkongdør i tre med glassfelt.
- Ovnene er montert i 2002 (tidligere salgsannonse)

Parkering

Parkering på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000562028

Radonmåling

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

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

Elektrisk oppvarming. Leiligheten er oppvarmet med elektriske ovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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 1 875 000

Omkostninger kjøper

1 875 000 (Prisantydning)

426 377 (Andel av fellesgjeld)

2 301 377 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 302 767 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 311 667 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 314 467 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 597 471 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 389 883 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkl.: Bredbånd/internett, snøbrøyting, plenklipping, forretningsførsel, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring på bygningen, strøm i fellesarealer, kabel-tv og annen drift. I tillegg til felleskostnadene kommer akonto beløp for varmtvann. Nåværende eier har satt av kr. 200,- pr. måned. Forbruk avregnes en gang i året.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 868

Andel Fellesgjeld

Kr 426 377

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 25107004745, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 329

Saldo per 11.03.2026: 15 346 624

Andel av saldo: 426 378

Første termin: 30.08.2020 Første avdrag: 30.08.2023 (siste termin 30.07.2053)

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

Andel fellesformue

Kr 32 613

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Byskogen 4 borettslag

Organisasjonsnummer

952825429

Andelsnummer

9

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 485 i Larvik kommune. Andelsnr. 9 i Byskogen 4 borettslag med orgnr. 952825429

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/485:

28.04.1972 - Dokumentnr: 1905 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1952 - Dokumentnr: 2149 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2561

01.01.2018 - Dokumentnr: 253176 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:485

01.01.2020 - Dokumentnr: 117148 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:485

01.01.2024 - Dokumentnr: 746076 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:485

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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 er tilknyttet septiktank av betong plassert på hjørnet av bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 13 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 1 359 m

KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur

KPHensynsonenavnH540_1

Delareal 3 976 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 10.12.2025

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf>

Delarealer Delareal 13 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 1 359 m

KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur

KPHensynsonenavnH540_1

Delareal 3 976 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er 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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- markedsplan kr 15 500,- og visninger kr 2 300,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 841,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr til forretningsfører kr 6 725,- tinglysningsgebyr urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 2 746,- oppgjørshonorar kr 4 875,- opplysninger fra forretningsfører kr 4 850,- utskrift av heftelser/servitutter kr 1 850,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

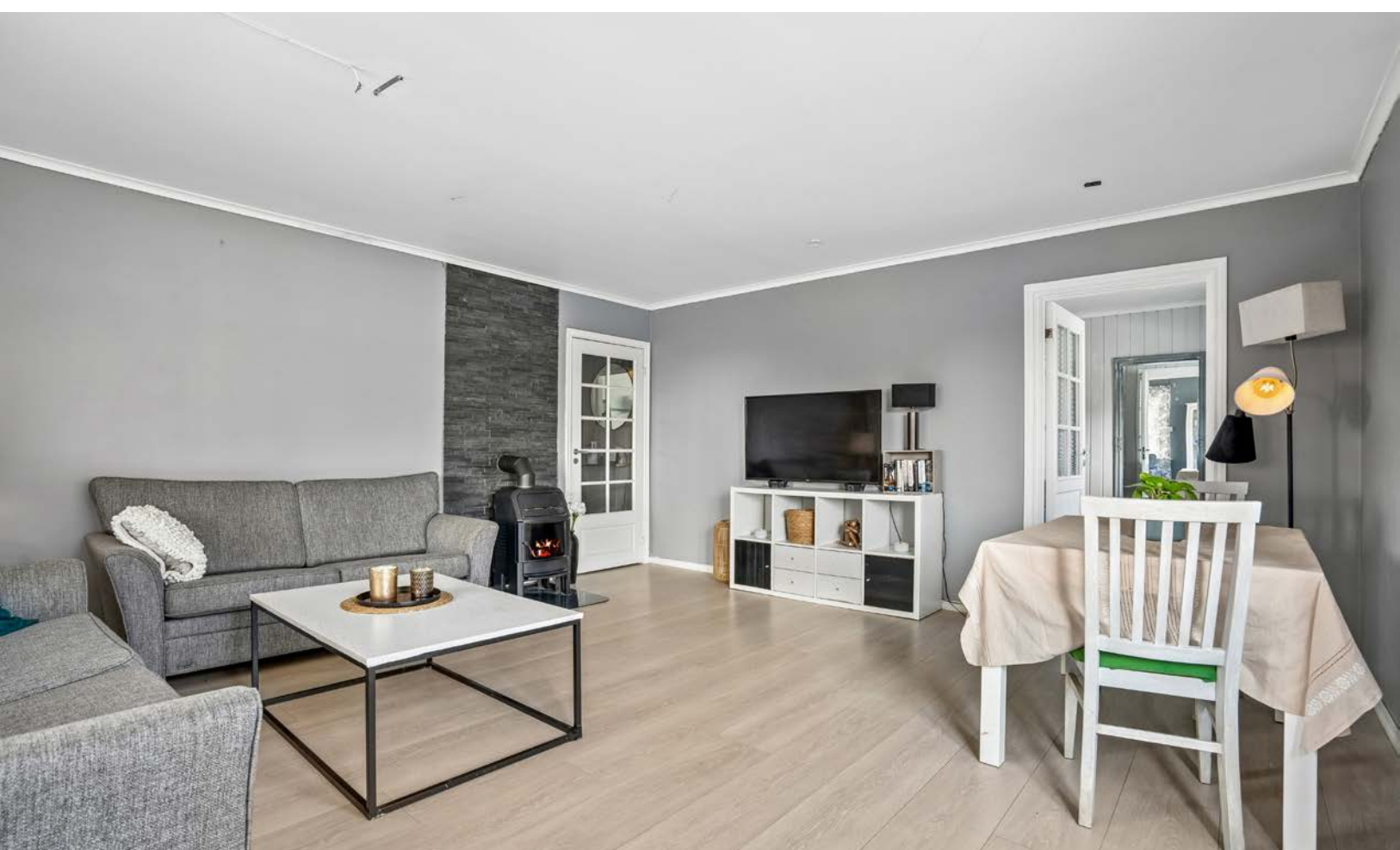
Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

24.03.2026



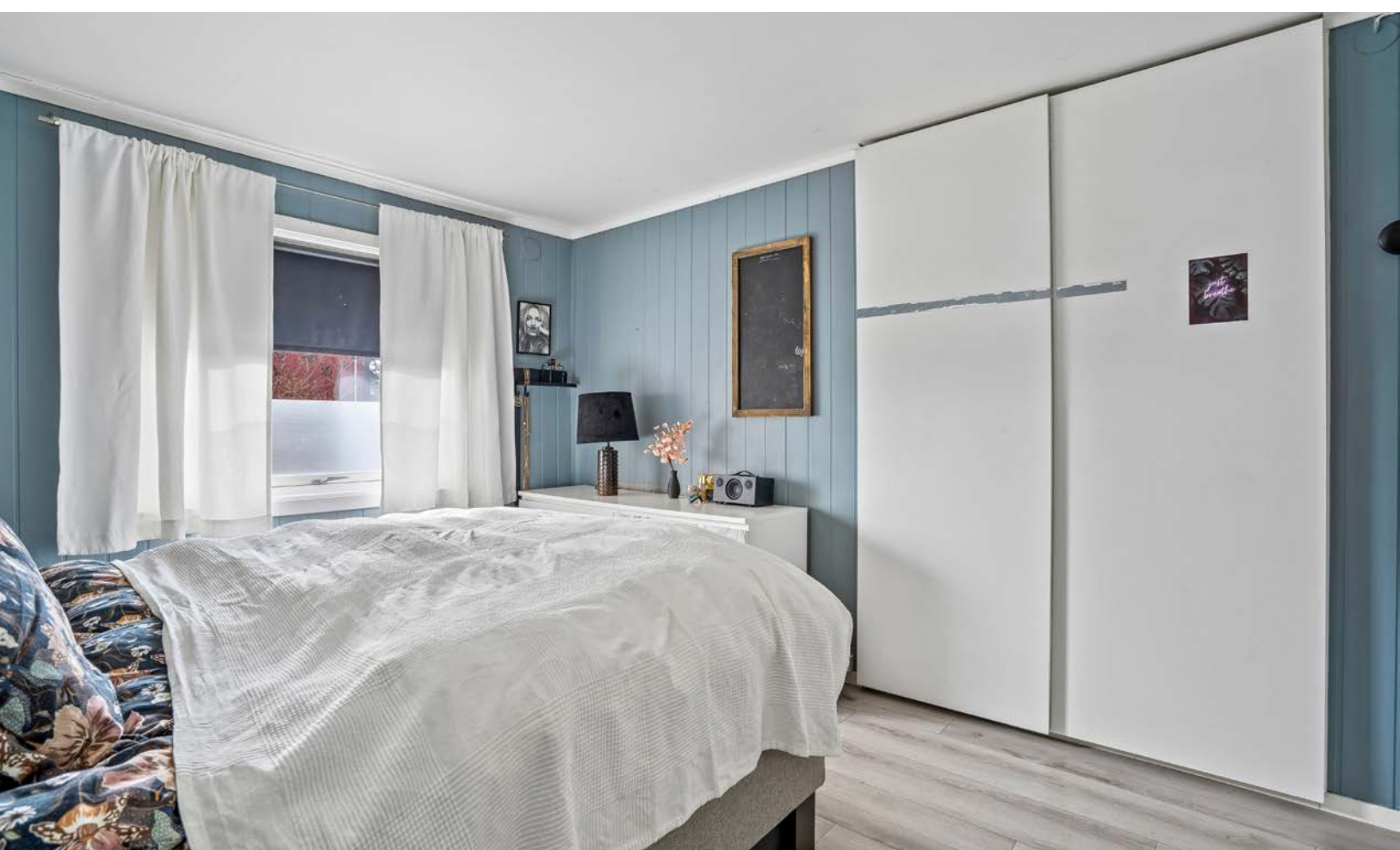






















Plantegning



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
-  Frankendalsveien 36B, 3258 LARVIK
-  LARVIK kommune
-  gnr. 3020, bnr. 485
-  Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 21510-1146

Eiendomsverdi ref nr: JO8754

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

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 4 borettslag og Frankendalsveien 36B er bygget i 1953 og bygningen er en korsdelt 4-mannsbolig med to etasjer

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

Planløsningen består av: Entre, bad, kjøkken, stue, to soverom, en overbygget balkong med tilkomst fra stuen og en tre-platting på mark utenfor soverommet.

I tillegg disponerer leiligheten to bodar i kjelleren og en nettingbod på loftet

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

Felles platting ved parkeringsareal, til bruk for borettslaget.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:

Elektriske ovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet

Varmtvann forsynes av felles beredere montert i vaskerommet i kjelleren.

Frankendalsveien 36B 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: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har betong grunnmur og støpt gulv i kjelleren fra byggeår. Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning.

Bygningen har saltak tekket med betongtakstein

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene har aluminium utside og toppsving.

Boligen har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør og en to-fløyet balkongdør i tre med glassfelt.

Til leiligheten er det en balkong med tilkomst fra stuen og en tre-platting som er bygget på mark.

To tre-trapper gir tilkomst til eiendommens plenareal.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat parkett

Vegg: malte plater, trepanel

Tak: malte plater, malte mdf panelbord

Leilighetens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner

Til boligen er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn og sotluken er plassert i kjelleren.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler.

Døren fra entreen til stuen og fra stuen til soverommet har glass med småruter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet har tilkomst fra entreen

I rommet er det vaskeservant i innredning, dusjkabinett, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet. Det er tilrettelagt for vaskemaskin ved siden av døren

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen, og det er luftespalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk under dusjkabinetter

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 folierte slette fronter

Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum, utslagsvask og avrenning, det er fliser fra kjøkkenbenk og opp til overskapene.

Rommet har kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og vannstoppventil i benkeskapet.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malte plater

Tak: malte mdf panelbord

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har to røykvarslere, montert i stuen og på soverommet. Brannslukningsapparatet er plassert på kjøkkenet

Boligen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast. Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene.

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 40 ampere hovedsikring og 7automatsikringer, er montert i felles trappegang

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

Jeg har ingen opplysninger om fuksikringen og dreneringen rundt bygningen, men det er synlig Platon/vorteplast til venstre for inngangspartiet

Bygningen har betong grunnmur og støpt gulv i kjelleren fra byggeår.
Terrenget rundt boligen faller vekk fra bygningen til sluk på gårdsplass og nedover mot nabobygget på nedsiden av huset

Det er septiktank av betong plassert på hjørnet av bygningen

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

El-anlegg
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.

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

Åpninger
Rekkverket og opptrinn på trapp tilfredsstiller ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

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

Branncelleinndeling
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 ivarettet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

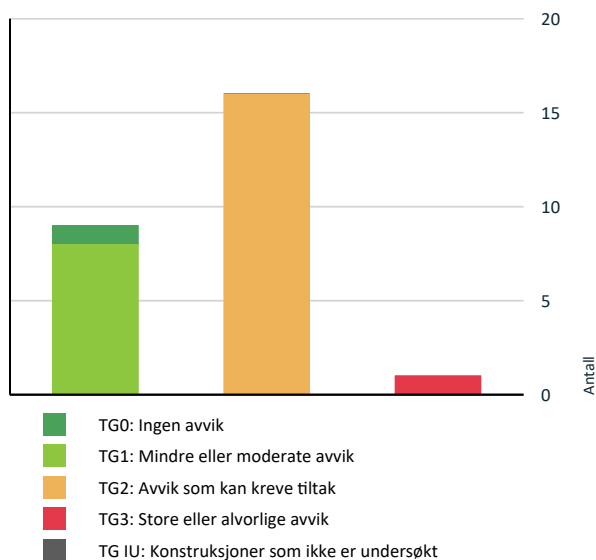
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

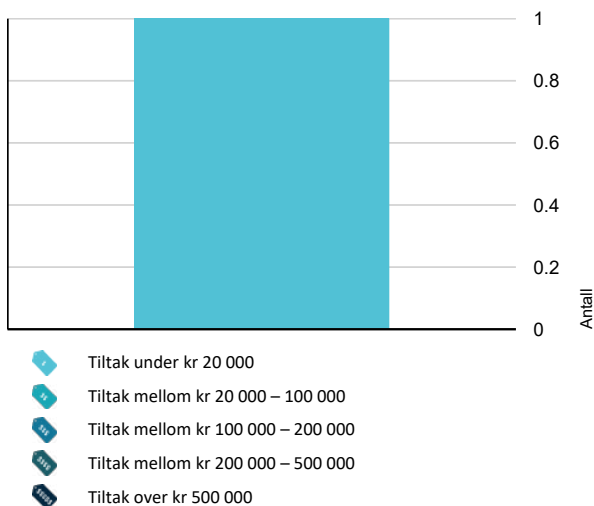
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1953

Kommentar
Opplysninger fra eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

Tilbygg / modernisering		
2020	Modernisering	Nye gulv i stue, kjøkken, entreen og et soverom.
2020	Modernisering	Malt overflatene på vegg i stuen og soverom
2020	Modernisering	Lydisolasjon i garderoberom mot naboen

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning.

Kledningen er luftet med 23 mm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprekker og skjevheter i utvendig trepanel under soveromsvinduet.

Skjevheter og sprekkeformasjoner i kledning kan skyldes: fuktpåvirkning over tid, bevegelser i konstruksjonen, alder og vedlikeholdsetterslep

Sprukket trepanel er spesielt utsatt for vannpåvirkning, og skader her kan være begynnende fuktbelastning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

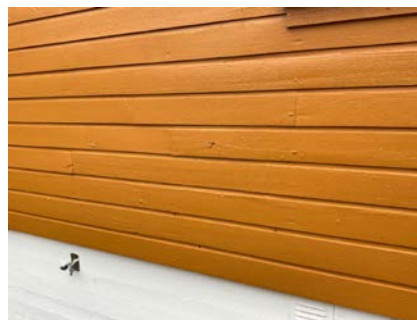
Tiltak

Kontrollere om skadene kun gjelder overflate/kledning eller om bakenforliggende konstruksjon er påvirket.

Skadet panel bør skiftes ut og overflatebehandles

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan fukt trenge inn i veggkonstruksjonen, det kan utvikles råteskader i trepanel og bakenforliggende treverk, isolasjon og innvendige overflater kan bli skadet.



Utvendig trepanel

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduene har aluminium utside og toppsving.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert en løs og en manglende aluminiumslist i underkant av vinduene på soverom og kjøkken.

Når listen er løs og mangler reduseres beskyttelsen mot vanninntrengning, og det foreligger økt risiko for fuktpåvirkning på vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Aluminiumslistene bør erstattes med ny og festes forskriftsmessig.

Konsekvens

Forholdet representerer ikke akutt fare, men gir forhøyet risiko for fuktskader dersom det ikke følges opp, forholdet påvirker estetikk og verdi.

Tilstandsrapport



Kjøkken og baderomsvindu

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør med kikkehull kikkert. Inngangsdøren er byttet i senere til, men jeg har ingen opplysninger om årstal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi eier har utført en midlertidig utbedring på hengselsiden for å hindre at døren tar i karmen i toppen.

Løsningen fremstår ikke som en permanent eller fagmessig justering. Dette indikerer skjevhet i dørbblad eller karm, eller bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

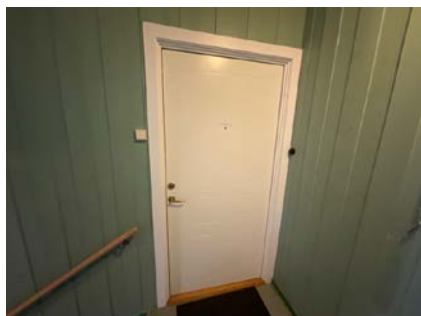
Døren bør justeres fagmessig.

Hengsler og karm bør kontrolleres og eventuelt rettes opp.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan døren bli ytterligere skjev, det kan oppstå økt slitasje på hengsler og karm, døren kan bli vanskelig å lukke, tetthet og lydisolasjon kan bli redusert

Forholdet anses ikke som akutt, men bør utbedres for å sikre normal funksjon og hindre videre slitasje.



Inngangsdør

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har en malt, to-fløyet balkongdør i tre med glassfelt.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren har betydelig slitasje og svelling i nedkant som følge av fuktpåvirkning. Håndtaket er defekt, og det er registrert sprekk i dørkarmen i toppen.

Forholdet indikerer nedsatt funksjon og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Tiltak

Midlertidig, utbedre eller skifte håndtak.

Vurder utbedring eller utskifting av dør dersom svellingen er omfattende.

Sprekk i karm bør repareres og kontrolleres for videre bevegelser.

Avklare og redusere eventuell fuktpåvirkning i området under døren.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan døren bli vanskelig å åpne/lukke, døren vil miste sin funksjon, skadene kan forverres og påvirke tilleggende konstruksjoner ved videre fuktbelastning, funksjon og tetthet kan bli redusert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til leiligheten er det en 22,7 kvm balkong med tilkomst fra stuen. 10 kvm av arealet er overbygget av balkongen i 2. etasje, og har to aluminium og glass, skyvedører.

Balkongen gir tilkomst til boligens 7,4 kvm store treplattning som er bygget på mark og gir tilkomst til eiendommens plenareal.

Gulvet på balkongen er av beisete terrassebord

Rekkverket er av stående tett trepanel og med flat håndløper.

Rekkverkshøyden er 0.9 m.

To tre-trapper gir tilkomst til eiendommens plenareal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert malingsavflassing og sprekker i treverk på balkongen og plattingen på mark, noe som indikerer vedlikeholdsbehov.

Videre er det benyttet MDF-panelplater innvendig over innglassingen. MDF er et fuktømfintlig materiale og anses lite egnet i denne typen, utvendig konstruksjon, hvor det er temperatur- og fuktvariasjoner.

Skyvedør mot gaten har registrerte skader, og terrassebordene har behov for vedlikehold/beising.

Forholdene samlet viser vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak

Skrape og overflatebehandle treverk.

Vurdere utskifting av skadet trevirke.

Erstatte MDF-plater med mer fuktbestandig materiale.

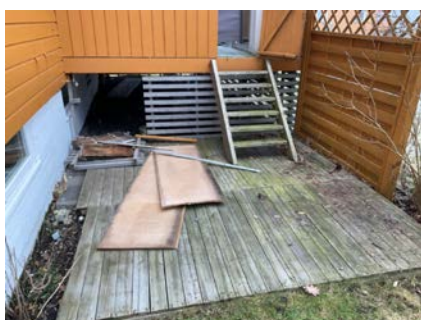
Reparere eller justere skadet skyvedør.

Rengjøre og beise terrassebord.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke utføres kan treverket utvikle råteskader, MDF-plater kan svelle og brytes ned ved fuktpåvirkning, konstruksjonens levetid kan reduseres

Forholdene krever vedlikehold og oppfølging i nær fremtid.



Platting på mark



Balkong

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har 2 utvendige trapper, en ned til platting på mark og en som gir tilkomst til plen og parkeringsareal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi trappen fremstår bratt og værslitt, med malingsavflassing og generelt vedlikeholdsbehov.

Forholdet indikerer normal aldersslitasje kombinert med behov for overflatebehandling og oppfølging.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak

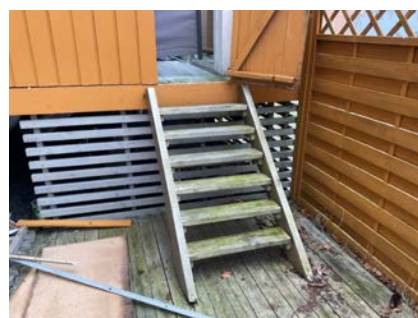
Skrape løs maling.

Overflatebehandle/male på nytt.

Kontrollere for eventuelle begynnende råteskader.

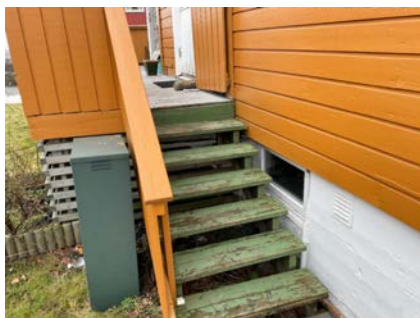
Konsekvens

Dersom vedlikehold utsettes kan treverket få økt fuktbelastning, risiko for råteskader øker, evetiden på konstruksjonen reduseres.



Utvendig trapp til platting

Tilstandsrapport



Utvendig trapp til plen og parkering

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat parkett

Vegg: malte plater, trepanel

Tak: malte plater, malte mdf panelbord

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi veggoverflatene på soverommet ikke er ferdig malt. Det er registrert sprekker og merker i parketten på soverommet, samt skader i laminatgulvet i stue og kjøkken.

Videre er det registrert sprekk og ufagmessig utførelse i overgangen mellom dører og laminatgulv i entréen. Det er også ufagmessig avslutning mellom garderobeskap og takflate på soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Ferdigstille maling av vegger.

Utbedre eller skifte skadet parkett/laminat.

Reetablere fagmessige overganger ved dørkarmen og gulv.

Utbedre avslutning mellom garderobeskap og tak for korrekt finish.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres:

kan gulvskader forverres ved videre bruk, åpne overganger kan gi økt slitasje og risiko for fuktopptrekk, den estetiske kvaliteten og bruksmessige standarden reduseres

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell fra døren til entreen til yttervegg og 10 mm høydeforskjell på soverommet, fra garderobeskapet på til punkt foran pipen.

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.

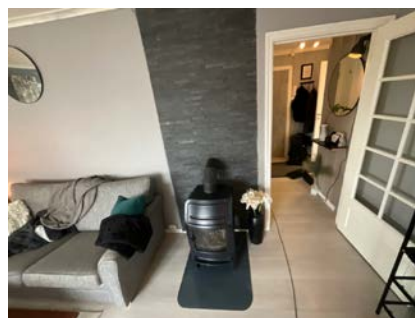
TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Til boligen er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn og sotluken er plassert i kjelleren.

Pipen og er kledd med skifer fliser/skaller

Ovnen er montert i 2002 (tidligere salgsannonse)



Ved ovn og brannmur i stuen

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler.

Døren fra entreen til stuen og fra stuen til soverommet har glass med småruter.

På befaring tidspunktet er ikke dørbladet til kjøkkenet montert, jeg har ingen opplysninger om dørblad er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren til soverommet subber på dørterskelen, og døren til entreen subber på dørkarmen. Videre er det registrert løs finer og svelling ved håndtaket på soveromsdøren.

Forholdene indikerer skjevhet og fuktpåvirkning, samt nedsatt funksjon og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

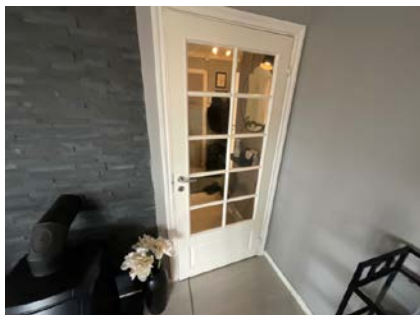
Tiltak

Justere hengsler, dør og karm, reparere eller vurdere utskifting av dør med svelling/løs finer.

Kontrollere om skjevheten skyldes bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan slitasjen øke, dørene kan bli vanskelig å lukke, hengsler, dør og karm kan skades over tid.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet har tilkomst fra entreen
I rommet er det vaskeservant i innredning, dusjkabinett, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet. Det er tilrettelagt for vaskemaskin ved siden av døren

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen, og det er luftespalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk under dusjkabinetter

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: mdf panelbord

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring



Bader

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er vindu plassert bak dusjkabinettet, samt registrert hull i fliser og fuger etter tidligere innredning eller oppheng.

Hull i flis og fug kan svekke overflatens fuktmotstand dersom de ikke er forsvarlig tettet. Vindu i våtsone krever at dusjløsningen fungerer som forutsatt.

Det opplyses at dusjkabinettet er tett og fungerer som vannavskjerming.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Kontrollere at hull i fliser/fuger er forsvarlig tettet.

Sikre at dusjkabinettet er tett og korrekt montert slik at viduet unngår fukt påvirkning.

Konsekvens

Dersom tetting ikke er tilfredsstillende kan fukt trenge inn bak fliser, inn i veggkonstruksjonen og oppstå skjulte fuktskader over tid

Forholdet vurderes som en risikofaktor, men ikke som påvist funksjonssvikt så lenge det er dusjkabinettet i rommet som fungerer som forutsatt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 5 mm på 1 m.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet ikke har tilstrekkelig fall eller dokumentert oppkant på dørterskelen.

En mulig vannlekkasje vil kunne renne til entreen fordi døråpningen er uten oppkant, oppkanten 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.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak

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

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til entreen, fordi døråpningene er uten dokumenter/synlig membranoppkant, oppkanten 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.

Ny eier bør være oppmerksom på at membranens tilstand ved dørterskel ikke er dokumentert.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan det foreligge skjulte svakheter i membranen uten at dette oppdages,
- eventuell lekkasje kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er ikke dokumentert membran og ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av vannnett sjiakt ved døråpningen.

Forholdet innebærer økt risiko for fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

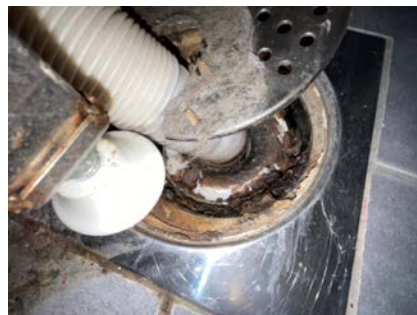
Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at membranløsningen er uavklart. Innhent informasjon om mulig.

Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til fukt eller lekkasje.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjevann renne til tilstøtende rom og føre til fukt- og vannskader.



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant i innredning, dusjkabinett, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet. Det er tilrettelagt for vaskemaskin ved siden av døren

Rommet er ventilert med avtrekksventil i vegg, og det er luftespalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk under dusjkabinetter

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik ved sanitærutstyr og innredning:

Sprekk i speil til skap

Tre hakk i servant

Avflassing/slitasje på overflate (krumbelegg) på dusjkran i kabinett

Sprekk i toalettsskål

Servantskuffer er foliert, håndtak er løse og føring løsner

Dusjkabinettet mangler slukrist

Forholdene viser vesentlig slitasje, overflateskader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Vurdere utskifting av toalett med sprekk.
Reparere eller skifte servant ved behov.
Stramme eller skifte håndtak og utbedre løs føring.
Montere korrekt slukrist i dusjkabinett.
Vurdere generell oppgradering av innredning ved videre oppussing.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan sprekken i toalettet utvikle seg og medføre lekkasje, manglende slukrist kan gi redusert sikkerhet og funksjon, løse fronter og håndtak kan føre til ytterligere skade og levetiden på innredningen reduseres.



Skadet speil

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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: 2019 Kilde: Egenerklæring



Fuktmåling i kjøkkenvegg 10. mars 2026

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har tilkomst fra entreen og har innredning med folierte slette fronter

Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum, utslagsvask og avrenning, det er fliser fra kjøkkenbenk og opp til overskapene.

Rommet har kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og vannstoppventil i benkeskapet.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat
Vegg: malte plater
Tak: malte mdf panelbord

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik og skader på kjøkkenet:

Døren til oppvaskmaskinen mangler håndtak

Glipe i laminatgulvet mot sokkellist

Løs folie på benkeplate og skapfronter

Ufagmessig utførelse på sokkel mot yttervegg og under innredning

Skader på laminatgulvet og gliper i skjøtene

Forholdene viser vesentlig slitasje, utførelsesavvik og begynnende nedbrytning av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Tiltak

Montere nytt håndtak på oppvaskmaskindør.
Reetablere korrekt overgang mellom gulv og sokkel.
Reparere eller skifte fronter og benkeplate med løs folie.
Utbedre sokkel med fagmessig løsning.
Vurdere utskifting av skadet laminatgulv ved videre oppussing.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan gliper i gulv gi økt risiko for fuktopptrekk, løs folie kan utvikle seg til større skader, sokkelutførelse kan medføre at levetid og funksjon reduseres, estetisk opplevelse vil være redusert..

Forholdet vurderes som vedlikeholds- og utførelsesrelatert, men ikke akutt kritisk.



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi ventilatoren er skadet. Den uttrekkbare delen lar seg løsne/fjerne når den trekkes ut, noe som indikerer defekt innfesting eller slitasje i mekanismen.

Forholdet medfører redusert funksjon og fremstår ikke som sikker i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Kontrollere og reparere innfesting og glideskinner.
Vurdere utskifting av ventilator dersom reparasjon ikke er hensiktsmessig. Funksjonsteste avtrekk etter utbedring.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan ventilatoren løsne helt under bruk, funksjonen for avtrekk reduseres, økt risiko for fett- og fuktbelastning i kjøkkenet

Forholdet vurderes som funksjonssvekkelse, men ikke akutt farlig, og bør utbedres i nær fremtid.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør)
Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i baderommet.
Skapet er drenert til baderommet som har sluk.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i rør i rør skapet.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring



Rør i rør

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet og på baderommet.
Forventet brukstid plast 40-50 år

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufterventiler i veggene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 40 ampere hovedsikring og 7 automatsikringer, er montert i felles trappegang

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:
Elektriske ovner, 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.
1953 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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.

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.

Generell kommentar

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.

Elektrisk anlegg

Takstingeniøren har ikke el-faglig kompetanse og foretar ikke teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover en enkel visuell observasjon av tilgjengelige og synlige komponenter. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

Vurderingen omfatter derfor ikke anleggets forskriftsmessighet, kapasitet eller sikkerhetsnivå. Dersom det er av vesentlig betydning for kjøper å få avklart tilstanden på det elektriske anlegget, anbefales det å innhente kontroll og tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagkyndig.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i felles trappegang

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Jeg har ingen opplysninger om fuktsikringen og dreneringen rundt bygningen, men det er synlig Platon/vorteplast til venstre for inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det mangler dokumentasjon på utførelse av drenering og fuktsikring (fuktsperre/kapillærbrytende sjikt). Konstruksjonen er etablert med støpt gulv i kjelleren, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak

Det anbefales å montere overgangslist for korrekt avslutning av knotteplasten.

Ny eier bør 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur og støpt gulv i kjelleren fra byggeår.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen faller vekk fra bygningen til sluk på gårdsplass og nedover mot nabobygget på nedsiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi dagens regelverk sier:

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak

Dette kravet har som formål å lede overvann bort fra bygget og redusere risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.

Konsekvenser av manglende eller utilstrekkelig terrengfall kan være:

- Økt belastning på dreneringssystem
- Fuktopptrekk i konstruksjoner
- Dårligere innelima
- Økt risiko for råte, mugg og andre fuktskader



Terrengforhold

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank av betong plassert på hjørnet av bygningen

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi septiktanken tilstand er ukjent, og det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende dokumentasjon og høy alder gir usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Tiltak

Innhente dokumentasjon fra kommune eller borettslag om alder og type.

Gjennomføre tilstandsvurdering/tetthetskontroll ved behov.

Vurdere oppgradering eller utskifting dersom tanken er eldre og ikke tilfredsstillende dagens krav.

Konsekvens

Dersom tanken er svekket kan det oppstå lekkasje til grunn, det kan medføre forurensning og pålegg fra kommune, utbedring kan bli kostbar.

Det er ikke påvist funksjonssvikt, men alder og manglende dokumentasjon gir forhøyet risiko.



Septiktank

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

El-anlegg

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

Rekkverk

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

Åpninger

Rekkverket og opptrinn på trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Radon

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

Branncelleinnndeling

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 ivarettatt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Rekkverket og trapper tilfredsstillende ikke dagens regelverk på 1 meters høyde, åpninger opp til 10 cm. Radon

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen. Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Elektrisk

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

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

Radon

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

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

Trap bør utbedres eller bygges om slik at avstanden mellom trinn reduseres til forskriftsmessig nivå.

Trappen bør utbedres, for eksempel ved montering av tette trinn, barnesikring eller annen godkjent løsning.

Konsekvens

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

Branncelleinndeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen opp mot krav i gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller kontroll av skjulte bygningsdeler, og dokumentasjon på utførelse og brannteknisk prosjektering er ikke forevist.

Ved befaringen ble det ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra byggeårets forskrift. Skjulte forhold kan imidlertid ikke vurderes, og avvik kan derfor ikke utelukkes.

Bygningen er oppført i 1953, før dagens krav trådte i kraft. Det er erfaringsmessig at branncelleinndelingen mellom boenheter ikke tilfredsstiller dagens krav. Faktisk brannmotstand kan ikke verifiseres uten dokumentasjon eller inngrep.

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

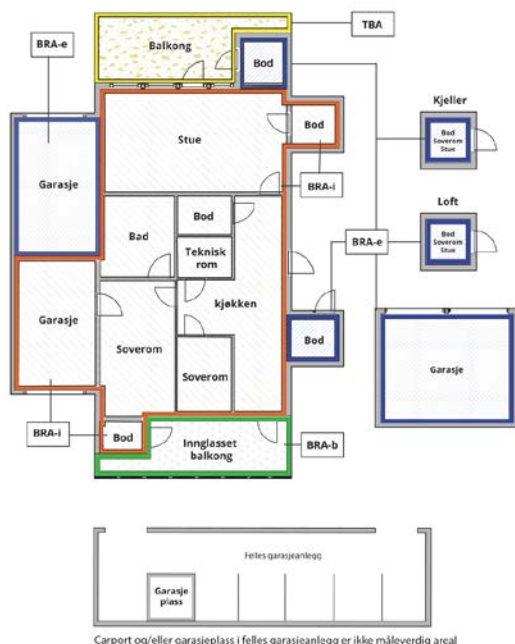
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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	61	12		73	30
SUM	61	12			30
SUM BRA	73				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten ligger i 1 etg. og har tilkomst via felles inngangsparti,

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 4,3 m²

Bad: 2,7 m²

Kjøkken: 8,4 m².

Stue: 23,3 m²

Soverom 1: 13,2 m²

Soverom 2: 6,5 m²

Balkong på m²: 22,7 (TBA)

Platting på mark: 7,4 m² (TBA)

Disponerer to kjellerboder: (BRA-e)

Bod 1: 7,4 m²

Bod 2: 4,8 m²

Nettingbod på loftet: med gulvareal på 4,7 m²

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via:

Elektriske ovner, vedovn og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Krizzell Dahl Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	485		0	3989.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frankendalsveien 36B

Hjemmelshaver

Byskogen Iv Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BYSKOGEN IV BORETTSLAG	952825429	H0101	Larvik Boligbyggelag	Kristiansen Krizzell Dahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje i Byskogen 4 Borettslag, sentralt plassert i Byskogen nord med ca 800 meter til dagligvare, kjøpesenter og ca 100 meter til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Frankendalsveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank av betong plassert på hjørnet av bygningen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Branncelleindeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen opp mot krav i gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller kontroll av skjulte bygningsdeler, og dokumentasjon på utførelse og brannteknisk prosjektering er ikke forevist.

Ved befaringen ble det ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra byggeårets forskrift. Skjulte forhold kan imidlertid ikke vurderes, og avvik kan derfor ikke utelukkes.

Bygningen er oppført i 1953, før dagens krav trådte i kraft. Det er erfaringsmessig at branncelleinndelingen mellom boenheter ikke tilfredsstiller dagens krav. Faktisk brannmotstand kan ikke verifiseres uten dokumentasjon eller inngrep.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026	Tegninger og ferdigattest er ikke forevist	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Oppmåling/skisser	10.03.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	03.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

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.



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

Krizzell Dahl Kristiansen

Boligen

Frankendalsveien 36B
3258 LARVIK

3909-3020/485/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Armaturlonsson.no

Beskrivelse av arbeidet: Renovert badet helt

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

♦ **Ja**

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

Alt ble strippet ned til bare planker og ble gjort grundig arbeid. Men fukt test og grader på gulv for drenering av vann

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Armaturjonsson.no

Beskrivelse av arbeidet: Vann les nye rør og kran på kjøkkenet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Frankendalsveien 36B, 3258 LARVIK

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269620

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

163020041

Gårdsnummer

3020

Bruksnummer

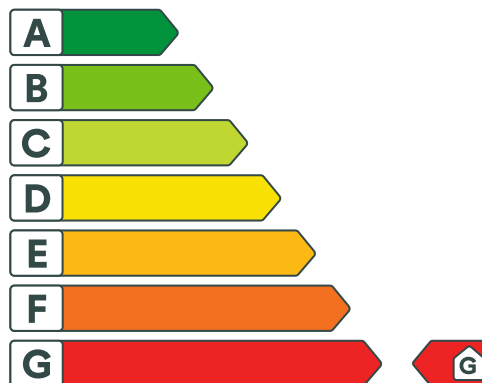
485

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1953

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

350,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

355,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 057 kWh



Frankendalsveien 36B, 3258 LARVIK



Detaljering

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



Frankendalsveien 36B, 3258 LARVIK



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles med 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostad skiftes ut med nye termostadregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostad / 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 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostad kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostad- 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 termostader også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

ORDENSREGLER
FOR
BYSKOGEN IV BORETTSLAG

1. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio og TV må brukes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22.00.
2. Hvert hus har ansvar for å velge en kontaktperson, som skal være et bindeledd mellom beboere og styret.
3. Hver husstand har ordensuke hver 4 uke i 4 mannsbolig og hver 6 uke i 6 mannsbolig. De som har ordensuke skal holde gårdsrommet i orden og strå sand når det er glatt .Fortauet sopes, og ytterdøren skal låses senest kl. 22.00.
4. Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka. Beboerne i 2. etasje vasker ned til 1. etasje, og beboerne i 1. etasje vasker fra og med 1. etasje og ned kjellertrappen. Hovedrengjøring av trappeoppgang, loft, kjeller besørges av beboerne minst en gang i året.
5. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper på veranda, trappeoppganger eller i vinduer. Slik at det er til sjenanse for naboene.
6. Klesvask må ikke henge ute på søn- og helligdager eller 1. og den 17. mai.
7. Staking av vasker og badesluk til egen vannlås besørges av beboerne.
8. Sykler, barnevogner o.l. må ikke settes i oppganger.
9. 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.
10. Det tillates ikke å ha opplag på borettslagets eiendom uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle .Det skal søkes skriftlig til styre på eget skjema hvis man ønsker å ha opplag av båter , uregistrerte biler , campingvogner og lignende på borettslagets eiendom
11. Andelseiere som ved flytting s ikke tar med sitt fra loft og kjeller vil bli belastet for den kostnaden borettslaget har for å få fjernet det fra huset inkl. bortkjøring og avfallsavgift.
12. I tillegg til dette reglement, kan styret vedta supplerende bestemmelser.

Ordensregler vedtatt på generalforsamling
Larvik 26 mars 2008

Vedtekter

for Byskogen IV borettslag org nr 952 825 429

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.04.1961, sist endret den 25.03.2025
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.08.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Byskogen IV 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 varmtvannsbereder, 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, 4 andre medlemmer og 3 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 forretningsfører 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 fire 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.

Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være levert skriftlig til styret senest 14 dager før generalforsamlingen.

(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) Stemmeliikhet 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.

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Byskogen IV Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Byskogen IV Borettslag:

tirsdag 25.03.2025 17:00 på Bøkekroa

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterreferent

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 Vedtektsendring pkt. 8-1 (1)

5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5.4 Valg av valgkomité

6 Godtgjørelse til styret

7 Omlegg av tak

8 El bil lading

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. Vedtektsendring pkt. 8-1 (1)

Antall varamedlemmer reduseres fra 5 til 3. Vedtektenes pkt. 8-1 (1) får da følgende ordlyd:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 3 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Vedtar å endre vedtekter slik at det kun blir behov for 3 stk vararepresentanter i styret. Dette fordi vi sjeldent benytter vararepresentanter.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anne-Lise Løve Andersen og Kjetil Jonsmyr ble begge valgt i 2023 og er i år på valg.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kari Anne Arnesen, Thor Halden, Rikke Wiik Johannessen, Glenn Arthur Strand og Simen Svingen er på valg.

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5.4 Valg av valgkomité

Andreas Dreng og Thor Halden er på valg.

6. Godtgjørelse til styret

7. Omlegg av tak

Takene i byskogen IV (7 av 8) nærmer seg med stormskritt 40 år og da bortfaller forsikringen.

Foreslår å øke utenom vanlig økning av felleskostnader før vi begynner på prosjektet slik at det er mindre økning enn en akutt økning når vi må bytte tak om ca. 3 år.

Forslag til vedtak: Øke på en slik måte vi gjorde før rehabilitering av badene.

Foreslår 250 kr første året. Kr. 250 andre året og kr. 250 kr tredje året. Det vil gi oss en "extra" start på 360.000 til prosjektet.

Styrets innstilling: styret er positiv til dette forslaget.

8. El bil lading

Styret har innhentet pris fra 2 selskaper for el bil lading.

Styrets innstilling: Styret legger frem flere alternativ.

Informasjon fra styret for året 2024 Byskogen IV Borettslag

Generelle opplysninger om Byskogen IV Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 40 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952825429.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Kim Andre Winger

Styremedlem, Kjetil Jonsmyr

Styremedlem, Anne-Lise Løve Andersen

Styremedlem, Andreas Dreng

Styremedlem, Siv Jeanette Kristiansen

Varamedlem, Rikke Wiik Johannessen

Varamedlem, Thor Halden

Varamedlem, Kari Anne Arnesen

Varamedlem, Simen Svingen

Varamedlem, Glenn Arthur Strand

Valgkomité

Valgkomité har bestått av: Andreas Dreng og Thor Halden

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: kim_winger@hotmail.no eller telefon: 47959625.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter. Mye kommunikasjon digitalt gjennom hele året.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Maling av alle blokkene.
- b) Plantet blomster og ryddet opp i skogen.
- c) Maling av garasjene.
- d) Planlegging av el bil lading, innhenting av priser.
- e) Utbedring av parkeringsplass.
- f) Utskifting av ringe anlegg i en blokk, da dette var defekt.

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

- a) Sosial plass ute.
- b) Utskifting av tak i borettslaget da de er 37 år samt utskifting av dører.
- c) el bil anlegget.

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 4 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 underskudd dekkes av lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 31.01.2025

Styret i Byskogen IV Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	2 474 430	2 343 135	2 474 430	1 408 461
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-843 527	253 967	245 000	292 000
Avdrag langsiktig gjeld	-222 442	-122 672	-213 000	-243 000
B. Årets endring disponible midler	-1 065 969	131 295	32 000	49 000
C. Disponible midler	1 408 461	2 474 430	2 506 430	1 457 461

Resultatregnskap 2024 for Byskogen IV Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 668 224	2 350 848	2 668 000	2 775 000
Innkrevde garasjekostnader		4 400	4 800	7 000	7 000
Andre driftsinntekter	1	146 879	106 231	135 000	120 000
Sum inntekter		2 819 503	2 461 879	2 810 000	2 902 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	6 627	6 345	7 000	7 000
Styrehonorar		47 000	45 000	47 000	49 000
Revisjonshonorar		6 864	6 534	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		106 092	101 040	107 000	112 000
Kontingent LABO / NBBL		15 996	15 996	16 000	16 000
Vedlikehold	3	1 399 017	272 505	240 000	280 000
Kabel-tv og bredbånd		258 477	237 237	249 000	271 000
Forsikring		75 803	70 191	75 000	85 000
Kommunale avgifter	4	609 344	496 918	596 000	652 000
Eiendomsskatt		32 077	28 391	60 000	0
Energi og strøm		146 217	141 013	175 000	154 000
Andre driftskostnader	5	161 351	148 104	150 000	165 000
Sum kostnader		2 864 864	1 569 274	1 729 000	1 798 000
Driftsresultat		-45 361	892 605	1 081 000	1 104 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		61 020	67 344	76 000	13 000
Rentekostnader		859 186	705 982	912 000	825 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-798 166	-638 638	-836 000	-812 000
Årsresultat		-843 527	253 967	245 000	292 000

Balanse pr 31.12.24 for Byskogen IV Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	4 448 312	4 448 312
Påkostninger	6	1 404 220	1 404 220
Sum anleggsmidler		5 852 531	5 852 531
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		31 409	0
Forskuddsbetalte kostnader		113 203	103 881
Andre fordringer		6 497	909
Sum fordringer		151 109	104 790
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 451 175	2 524 375
Sum bankinnskudd og kontanter		1 451 175	2 524 375
Sum omløpsmidler		1 602 284	2 629 165
SUM EIENDELER		7 454 815	8 481 696

Balanse pr 31.12.24 for Byskogen IV Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	4 000	4 000
Opptjent egenkapital	7	-8 571 847	-7 728 320
Sum opptjent egenkapital		-8 567 847	-7 724 320
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	15 632 128	15 854 570
Borettsinnskudd	9	196 712	196 712
Sum langsiktig gjeld		15 828 840	16 051 282
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	42 247
Leverandørgjeld		140 150	93 706
Påløpte renter		4 656	4 604
Annen kortsiktig gjeld		49 016	14 178
Sum kortsiktig gjeld		193 822	154 734
Sum gjeld		16 022 662	16 206 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 454 815	8 481 696
Pantestillelser	10	15 828 840	16 051 282

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
Bomiljøprisen 2024	30 000	0	0	0
Vannmålere varmt tappevann	116 879	106 231	135 000	120 000
Sum	146 879	106 231	135 000	120 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	6 627	6 345
Sum	6 627	6 345

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold VVS	9 106	16 955
Vedlikehold elektro	60 819	17 245
Vedlikehold uteanlegg	16 368	107 550
Vedlikehold snekkerarbeid	60 922	0
Vedlikehold malerarbeid	1 179 144	1 992
Vedlikehold dører	7 919	1 657
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	0	93 694
Vedlikehold tak	0	23 412
Vedlikehold brann/alarm/nødløys/sprinkleranlegg	22 676	0
Vedlikehold porttelefoner	42 063	0
Egenandel forsikringskader	0	10 000
Sum	1 399 017	272 505

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
Innkjøp av inventar og utstyr	3 036	20 919
Driftsmateriell	1 830	766
Opprydding / bortkjøring av søppel	15 570	6 580
Snørydding/sandstrøing	44 122	39 038
Hage/plenklipping	48 206	39 005
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	16 531
Kostnader vedr. styrearbeid	13 022	1 143
Generalforsamling	7 616	7 070
Servering/tilstelning beboere	3 950	1 892
Kurs for tillitsvalgte	20 809	12 500
Bank- og betalingsgebyr	3 190	2 660
Sum	161 351	148 104

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1953
Kostpris	1 120 000
Rehabiliteringer 1988	3 328 312
Rehabiliteringer 2002 - lydisolering	1 156 527
Rehabiliteringer 2010 - ventiler i kjeller	135 398
Rehabiliteringer 2011 - Porttelefoner	112 295
Bokført verdi 31.12	5 852 532

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	4 000	4 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-7 728 320	-7 982 287
+/- Årets resultat	-843 527	253 967
Sum egenkapital pr 31.12	-8 567 847	-7 724 320

Innskutt andelskapital består av 40 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:	Eika Boligkreditt AS
Lånenummer:	25107004745
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.07.2053
Opprinnelig lånebeløp:	15 950 000
Lånesaldo 01.01:	15 854 570
Avdrag i perioden:	222 442
Lånesaldo 31.12:	15 632 128
Saldo 5 år frem i tid:	14 324 539

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	16	434 310	6 948 960
	24	361 799	8 683 176

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	196 712	196 712
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	196 712	196 712

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 15 828 840,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 5 852 532,-.

Resultat og balanse med noter for Byskogen IV Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Byskogen IV Borettslag

Styreleder	Kim Andre Winger (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Anne-Lise Løve Andersen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Kjetil Jonsmyr (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Andreas Dreng (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Siv Jeanette Kristiansen (sign.)	25.02.2025



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 IV Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byskogen IV 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	

Penneo Dokumentnøkkel: S1151-MTL6Y-7IEH1-XHO6C-8BVG8-KKFVK



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 Dokumentnøkkel: 51151-MTL6Y-7IEH1-XHO6C-8BVG8-KKFVK

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

2025-02-26 09:43:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S1151-MTL6Y-7IEH1-XHO6C-8BVG8-KKFVK

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 tillitsjenesteleverandør.

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 IV Borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 17:00 - Bøkekroa.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 19

Antall stemmeberettigede tilstede: 18

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 20

Fra Labo: ingen

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Andreas Dreng

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt:

Kim André Winger

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Eva Christiansen

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

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

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Vedtektsendring pkt. 8-1 (1)

Antall varamedlemmer reduseres fra 5 til 3. Vedtektenes pkt. 8-1 (1) får da følgende ordlyd:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 3 varamedlemmer.

Vedtak:

Vedtar å endre vedtekter slik at det kun blir behov for 3 stk vararepresentanter i styret. Dette fordi vi sjeldent benytter vararepresentanter.

Enstemmig vedtatt på generalforsamlingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anne-Lise Løve Andersen og Kjetil Jonsmyr ble begge valgt i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:

(Husk valgt for antall år)

Anne-Lise Løve Andersen 2 nye år, til 2027

May Klev valgt inn for Kjetil Jonsmyr til 2027

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kari Anne Arnesen, Thor Halden, Rikke Wiik Johannessen, Glenn Arthur Strand og Simen Svingen er på valg.

Vedtak:

(Husk valgt for antall år)

Simen svingen til 2026

Glenn Arthur Strand til 2026

Thor Halden valgt til 2026

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Kim André Winger ble valgt, med Andreas dreng som vara.

5.4 Valg av valgkomité

Andreas Dreng og Thor Halden er på valg.

Vedtak:

(Husk valgt for antall år)

Vibeke Fjeldskår til 2027

Kjetil Jonsmyr til 2027

6. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk 49000kr. i honorar.

7. Omlegg av tak

Takene i byskogen IV (7 av 8) nærmer seg med stormskritt 40 år og da bortfaller forsikringen.

Foreslår å øke utenom vanlig økning av felleskostnader før vi begynner på prosjektet slik at det er mindre økning enn en akutt økning når vi må bytte tak om ca. 3 år.

Vedtak:

Alle var enige om at vi skulle gå videre å jobbe med denne saken.

8. El bil lading

Styret har innhentet pris fra 2 selskaper for el bil lading.

Vedtak:

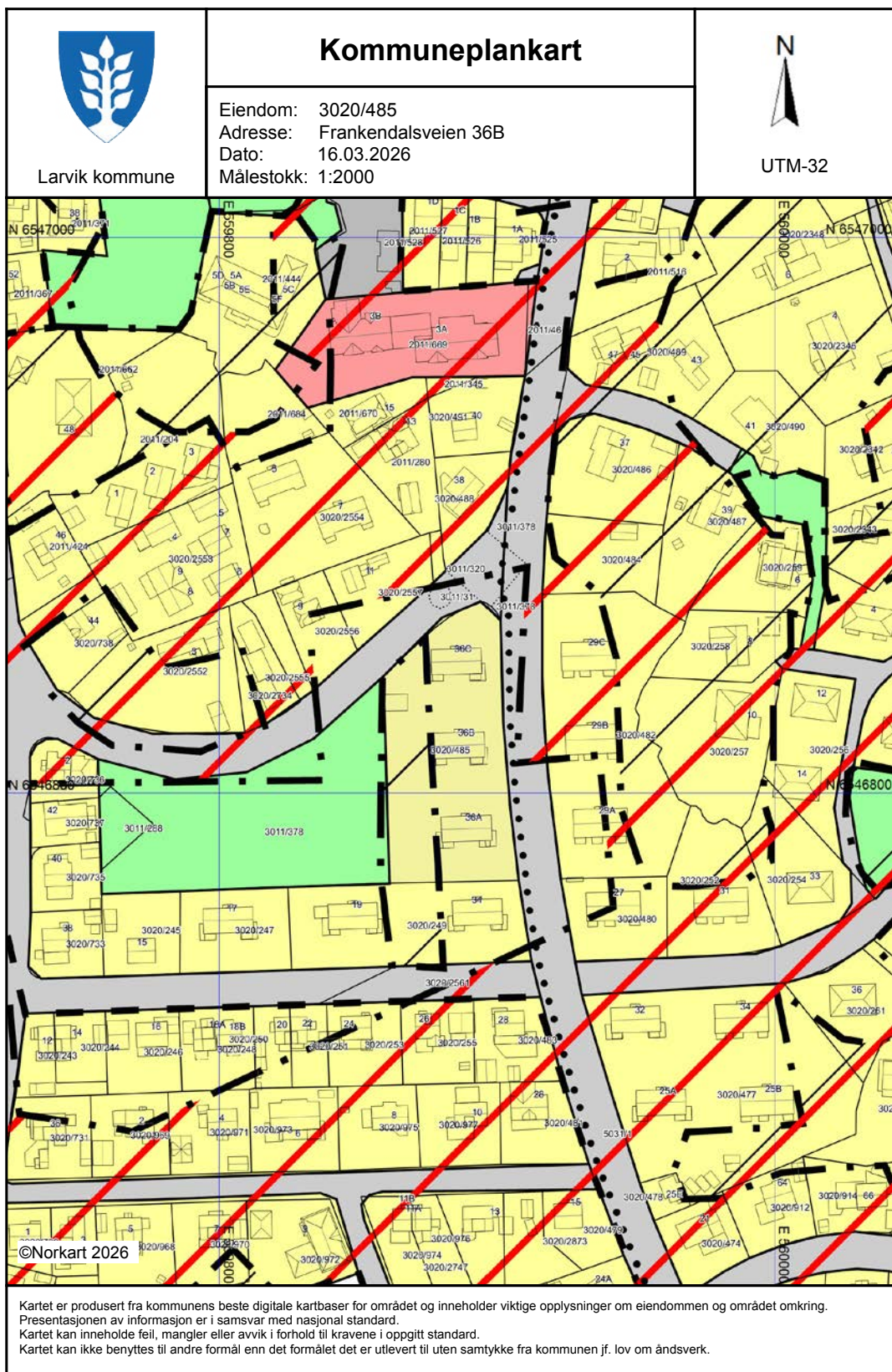
Styret legger frem flere alternativ.

Ble enige om å jobbe videre med å få satt opp el bil lading ved våres garasje, en felles lade plass. Plass til 2 biler med mulighet for å utvide til 1 til.

Protokoll for Byskogen IV Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andreas Dreng (sign.)	26.03.2025
Sekretær	Kim Andre Winger (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Eva Christiansen (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Andreas Dreng (sign.)	26.03.2025



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
-  Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

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

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

Frankendalsveien 36B - Nabolaget Mesterfjellet/Byskogen vest - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Horgsvingen Linje 208	0 min 0 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 1.2 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	5 min 2.1 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	18 min 1.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 14.6 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Nansetgata	10 min
Larvik Bibliotek	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

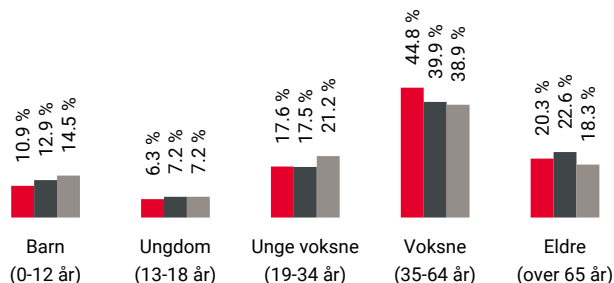
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mesterfjellet/Byskogen ve...	918	440
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	6 min 0.5 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 25 barn	6 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Larvik Sentrum	12 min
Rema 1000 Olavsgate Post i butikk	12 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

⚽ Bøkeløkka Ballbane	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Borgejordet balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 Spenst Larvik Sentrum	12 min	🚶
🚴 EVO Larvik	14 min	🚶

Boligmasse



60% enebolig
24% rekkehus
16% annet

Varer/Tjenester



AMFI Larvik

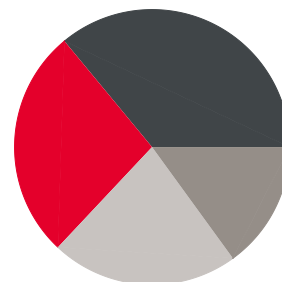
14 min 🚶



Vitusapotek Svanen - Larvik

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
36% 6-12 år
15% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



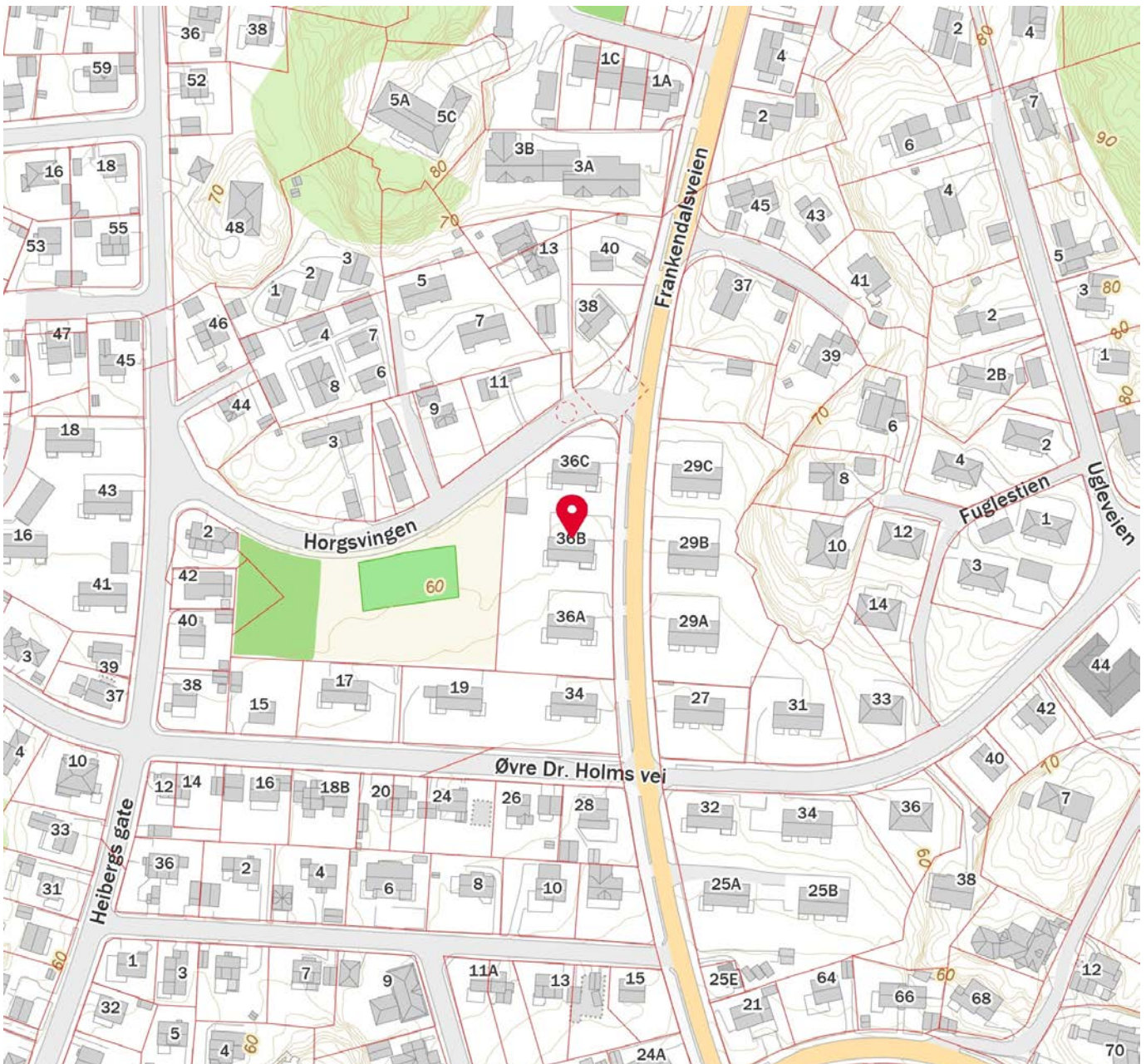
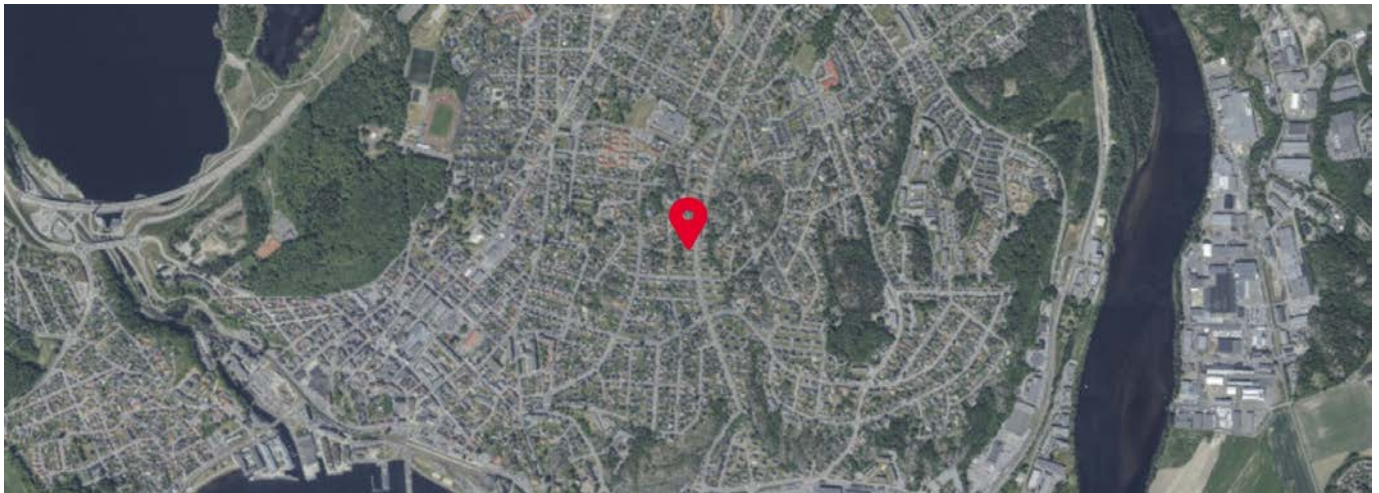
0%

47%

Mesterfjellet/Byskogen vest
Larvik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Frankendalsveien 36B
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