

**aktiv.**



Dronning Gydas vei 79, 3269 LARVIK

**Månejordet - Pen 1/2 part av  
tomannsbolig m/solrik  
beliggenhet. Pent nyere kjøkken.  
Trappefritt. Garasje.**



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 3 150 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 363 273,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 514 663,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 712,-  
**Selger:** Astrid H. L. Farstad v/

Per Egil Jansen Farstad og  
Siv Kristi Farstad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1987  
**BRA-i/BRA Total** 83/102 kvm  
**Tomtstr.:** 8331 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 2010, bnr. 138  
**Andelsnr.:** 5  
**Oppdragsnr.:** 1303260057

# Månejordet - Pen 1/2 part av tomannsbolig m/solrik beliggenhet. Pent nyere kjøkken. Trappefritt.

Lys og pen 1/2 part av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Månejordet. Vestvendt terrasse med gode solforhold. Fin intern beliggenhet i øverste rekke. Sentral beliggenhet i forhold til sentrum og Nordbyen. Nærhet til Bøkeskogen og Vestmarka med flotte turområder. Boligene er tilrettelagt for eldre og kjøper må være fylt 55 år.

Boligen har alt på en flate og har følgende innh: Gang, kjøkken med spiseplass, stue m/ utgang til solrik balkong, 2 soverom, bod, bad/wc/vaskerom og separat toalettrom. Loft med lagringsplass

Parkering i garasje i tilknytning til boligen. Lagringsplass innerst i garasje.

Lys bolig med praktisk planløsning og normal standard. Pen nyere kjøkkeninnredning. På gulvene er det parkett, laminat og gulvbelegg. På veggene er det tapet. Flislagt bad.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	74
Nabolagsprofil .....	108
Andre vedlegg .....	111
Budskjema .....	152

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 83 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 102 kvm

TBA: 12 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Entré, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, toalettrom, soverom 2, stue, bod

BRA-e: 19 kvm Garasje

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1 ETG:

Entre: 6,0

Kjøkken: 9,8

Toalettrom: 3,7

Bad/vaskerom: 7,4

Soverom 1: 12,3

Soverom 2: 9,0

Stue: 26,5

Bod: 5,3 (s-rom)

Garasje: 18,9 (s-rom og BRA-e)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

8331 kvm

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede fellesarealer. Opparbeidet med plen, prydbusker, bedd, garasje og

parkeringsplasser. Tomten er solrik.

### **Beliggenhet**

Månejordet - attraktiv og veletablert boligområde på Nanset med kort vei til butikker, Nordbyen kjøpesenter, idrettsanlegg, skoler, barnehager og flotte turområder i Bøkeskogen og Vestmarka. Fra Månejordet er det ikke langt ned til sentrum og Indre havn m/ kulturhus og strender.

### **Adkomst**

Direkte fra Dronning Gydasvei. Denne boligen ligger i øverste rekke.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.)

602 elever, 28 klasser 1.1 km

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)

515 elever, 40 klasser 2 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)

363 elever, 23 klasser 1.4 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 2.9 km

Barnehager

Borgejordet barnehage (0-5 år)

68 barn 0.8 km

Villa-Kulla barnehage (1-5 år)

23 barn 0.8 km

Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)

27 barn 0.9 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss

Nanset skole 4 min

Linje 03, 011, 214, 215

Tog

Larvik stasjon

Linje RE11, RX11 1.8 km

### **Bygningssakkyndig**

Ageria AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Det er støpt dekke i kjeller. Grunnmur av betongblokker som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående kledning på fasader. Takkonstruksjon med halv valmet tak og oppløft, det er takstein som tekking.

## **Innhold**

Boligen har alt på en flate og har følgende innhold:

Gang, kjøkken med spiseplass, stue m/ utgang til solrik balkong, 2 soverom, bod, bad/wc/vaskerom og separat toalettrom. Loft med lagringsplass.

Garasje i tilknytning til boligen. Lagringsplass innerst i garasjen.

## **Standard**

Lys bolig med praktisk planløsning og normal standard. Pen nyere kjøkkeninnredning. På gulvene er det parkett, laminat og gulvbelegg. På veggene er det tapet. Flislagt bad.

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

Forhold som har fått TG2:

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik.: Andre avvik:

Stedvis sprekker og vridning på kledningsbord på gavl vegg.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ytterligere slitasje og vridning på kledning

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik.: Noe utettheter mellom loftstrapp og himling entre.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Varmetap og kondens mot loft

Konsekvens/anbefalte tiltak:  
Tette åpning/utbedre loftsluke.

#### Vinduer

Det er påvist andre avvik.: slitasje.  
Konsekvens/tiltak: Risiko:  
Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:  
Vedlikehold.

#### Dører - balkongdør

Det er påvist andre avvik.: Noe slitasje.  
Konsekvens/tiltak: Risiko:  
Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:  
Vedlikehold.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik.: Noe slitasje nederst på rekkverk.  
Konsekvens/tiltak: Risiko:  
Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:  
Vedlikehold.

#### Overflater

Det er påvist andre avvik.: Skade på himling v/loftsrapp i entre  
Merker på gulv i stue.  
Konsekvens/tiltak: Risiko:  
Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:  
Vedlikehold.

#### Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Slitasje/avflassing på brannmur bak vedovn og lite riss på pipe.  
Konsekvens/tiltak: Risiko:  
Ytterligere riss/sprekker og slitasje

Konsevens/anbefalte tiltak:

#### Vedlikehold

Lage større avstand fra ildsted til brannmur.

#### Innvendige dører

Det er påvist andre avvik: Noe slitasje.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold.

#### 1 Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: TG2 settes ut fra alder.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ytterligere elde

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det bør påregnes oppussing på sikt.

#### 1 Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det mangler 15 mm membran oppkant v/dør da det ikke er 1:100 fall på gulv utenfor nisje.

TG2 settes også ut fra alder.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ytterligere elde

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det bør påregnes oppussing på sikt.

Det må foretas utbedring av fallforhold.

#### 1 Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Feil plassering og montering av plastfolie iht. type konstruksjon. Det ble ikke observert fukt i konstruksjonen eller på overflater v/bruk av fuktmåler på befaringen.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Dersom fuktskader i konstruksjonen, så vil fukt bli liggende i konstruksjonen

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Utbedre (fjerne plast) når bad/vaskerom renoveres.

#### 1 Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Lite luft sirkulasjon i rommet

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Lage bedre ventilering ved å montere elektrisk vifte.

#### Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ytterligere elde

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ytterligere elde og slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangler ventil på soverom v/entre

Ventil i vindu på soverom v/stue.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Lite luftsirkulasjon, kondens og dårlig inneklima

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Service på varmpumpe.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ytterligere elde

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Forhold som har fått TG3:

1 Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Risiko:

Ytterligere elde

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig

Pusse opp rommet på sikt.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Radon:

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

**Brannteknisk:**

Det er montert røykvarslere og brannslukker i boligen.

**Brannceller:**

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

**Rømningsvei:**

Det er ikke avvik iht. rømningsveier.

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

**Konsekvens/tiltak:**

Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

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

2026 - Nytt utvendig vann og avløpsanlegg (pågår utbedringer v/befaring)

2020 - Ny luft-luft varmepumpe

- \* Nyere vv-tank
- \* Nyere takteking
- \* Ett nyere vindu på soverom v/entre
- \* Nyere ytterdører
- \* Nyere innredning m/vask, speil, skap og dører til dusjnise på bad/vaskerom
- \* Pusset opp kjøkken

### **Parkering**

Garasje i tilknytning til boligen. Lagringsplass innerst i garasjen. Gjesteparkering på borettslagets tomt.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000562132

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

- \* Elektriske varmekabler på bad/vaskerom og entre
- \* Vedovn i stue
- \* Luft-luft varmepumpe i stue
- \* Panelovn

### **Informasjon om strømforbruk**

Det er ikke bestilt Norgespris på denne boligen.

### **Energimerke**

D

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 3 150 000

### **Omkostninger kjøper**

3 150 000 (Prisantydning)

---

363 273 (Andel av fellesgjeld)

---

3 513 273 (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)

---

3 514 663 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 523 563 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 526 363 (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 558 974 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 235 895 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](https://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**

Forsikring, forretningsfører, kommunale avgifter, kabel-tv, internett, renter og avdrag på fellesgjelden, brøyting, plenklipp og annen drift og vedlikehold.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 712

### **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 26017612564, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 292

Saldo per 11.05.2026: 13 833 719

Andel av saldo: 363 274

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 31.08.2050 )

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 363 273

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

11.05.2026

### **Andel fellesformue**

Kr 58 950

**Andel fellesformue dato**

01.05.2026

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Månejordet Borettslag A/I

**Organisasjonsnummer**

943294623

**Andelsnummer**

5

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett. (Forkjøpsretten gjelder kun andelseiere i Månejordet BRL og ikke LABO medlemmer).

Forkjøpsretten vil bli avklart når selger har akseptert bud. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende for øvrige andelseiere er 10 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjennelse**

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Larvik Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2010, bruksnummer 138 i Larvik kommune. Andelsnr. 5 i Månejordet Borettslag A/I med orgnr. 943294623

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3909/2010/138:

15.12.1841 - Dokumentnr: 900019 - Erklæring/avtale  
NOE AREAL UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK

17.07.1987 - Dokumentnr: 6366 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3909 Gnr:2010 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 257186 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2010 Bnr:138

01.01.2020 - Dokumentnr: 119153 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2010 Bnr:138

01.01.2024 - Dokumentnr: 318216 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2010 Bnr:138

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 10.11.87

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.11.1987.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201811

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype Kommunedelplan

Status 5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Ikrafttredelse 06.10.2021

Delarealer Delareal 8 303 m

BestemmelseOmrådenavnENH\_1

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 8 332 m

KPHensynsonenavnH310\_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 6 884 m

KPHensynsonenavnH110\_1

KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Delareal 16 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 8 316 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 6 884 m

KPHensynsonenavnH740\_1

KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover

#### Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 8 316 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 6 884 m

KPHensynsonenavn H740\_1

KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover

Delareal 6 884 m

KPHensynsonenavn H110\_1

KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Delareal 16 m

Arealbruk Veg, Nåværende

Delareal 8 332 m

KPHensynsonenavn H310\_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 8 303 m

Bestemmelse Områdenavn ENH\_1

KPBestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

#### Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 179.01

Navn Lovisenlund - Månejordet

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.06.1987

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 8 296 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Felt navn B2

Delareal 34 m

Formål Kjørevei

#### Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id 202206

Navn Furuheim sykehjem

Status Planforslag

## Plantype Detaljregulering

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 54 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- markeds pakke kr 17 000,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 2 150,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 141,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr kr 6 725,- fotograf kr 4 250,- tinglysing av urådighet kr 545,- oppgjørshonorar kr 4 875,- 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**

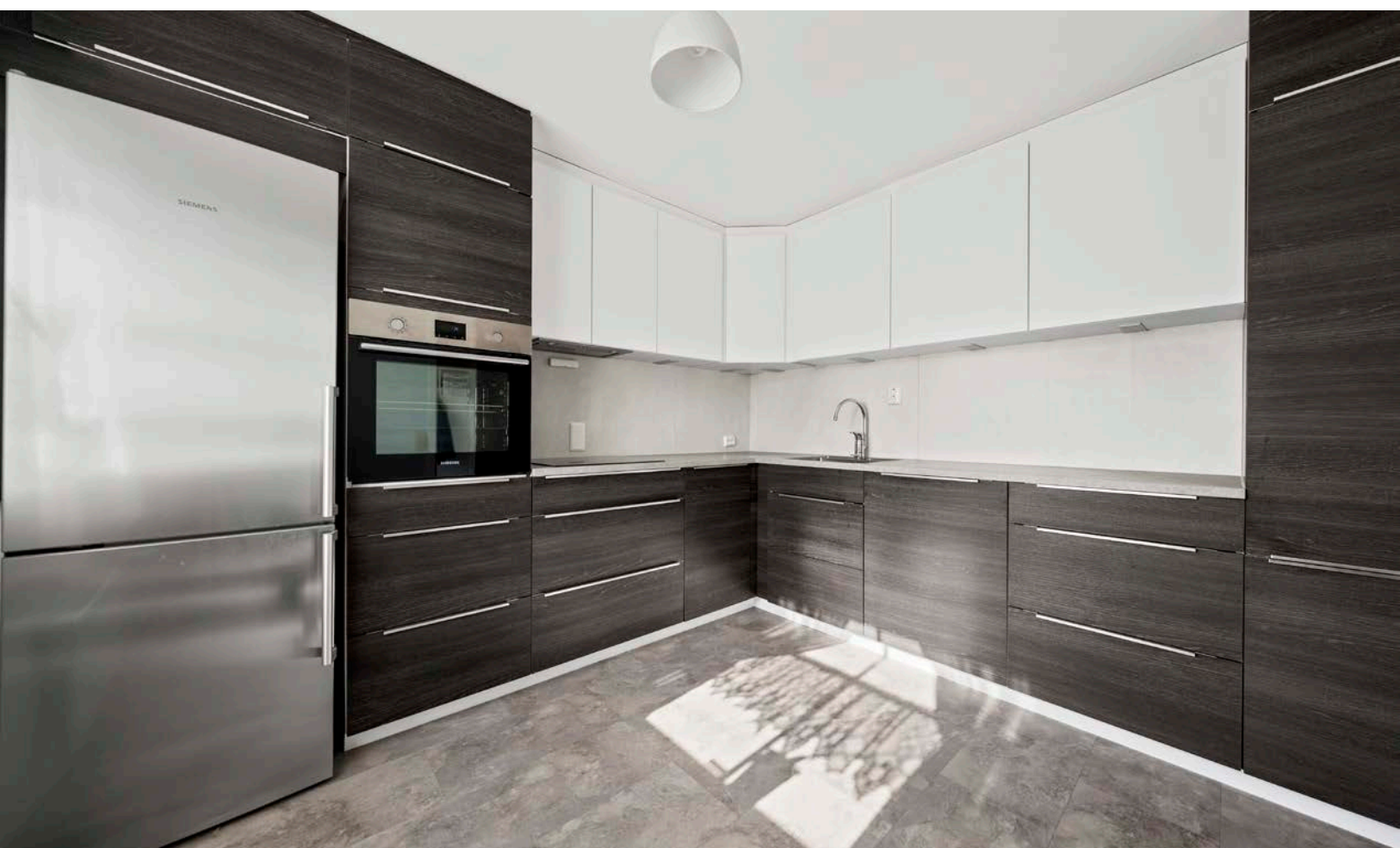
Larvikmeqlern AS, organisasjonsnummer 879155622  
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

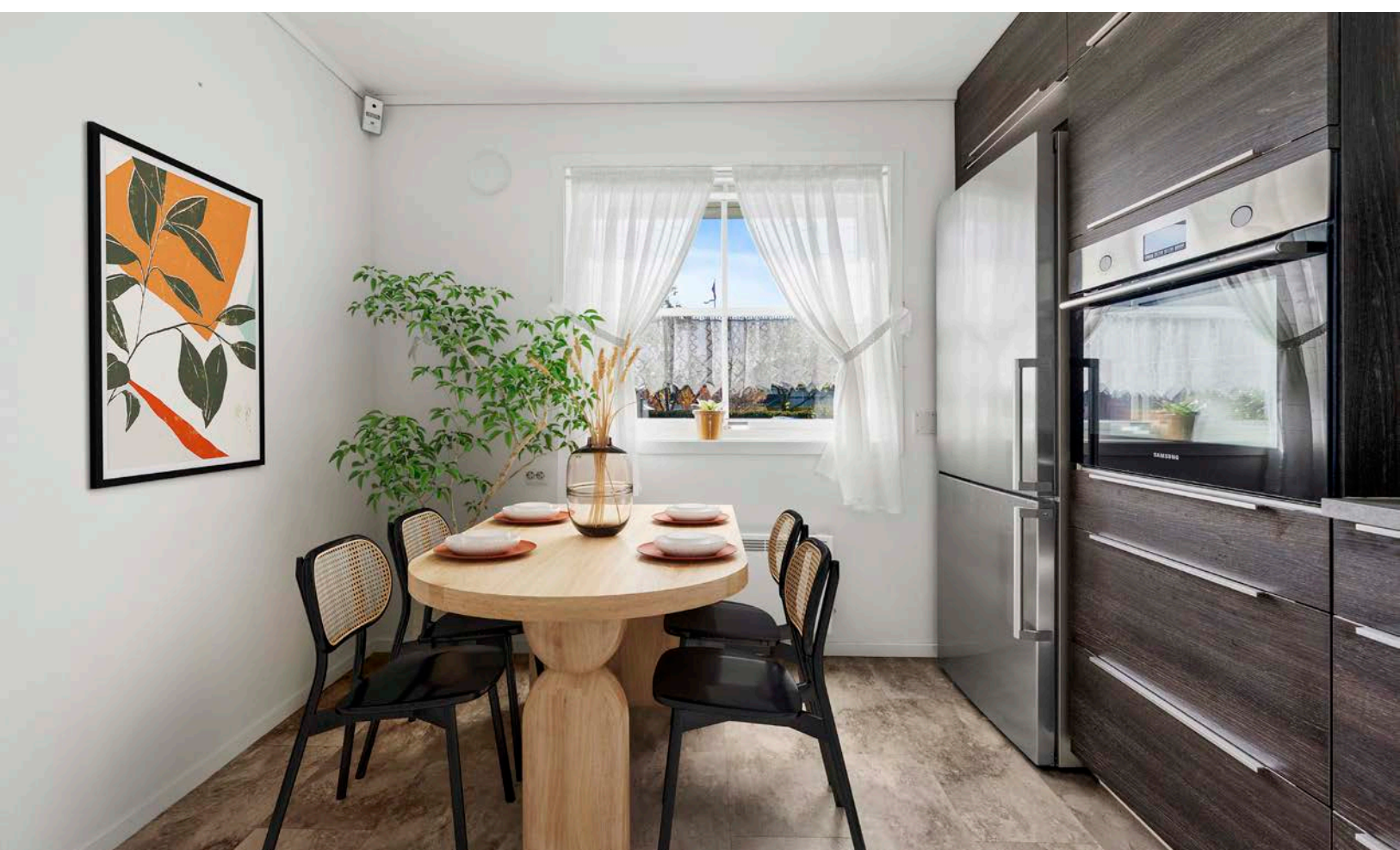
### **Salgsoppgavedato**

15.05.2026

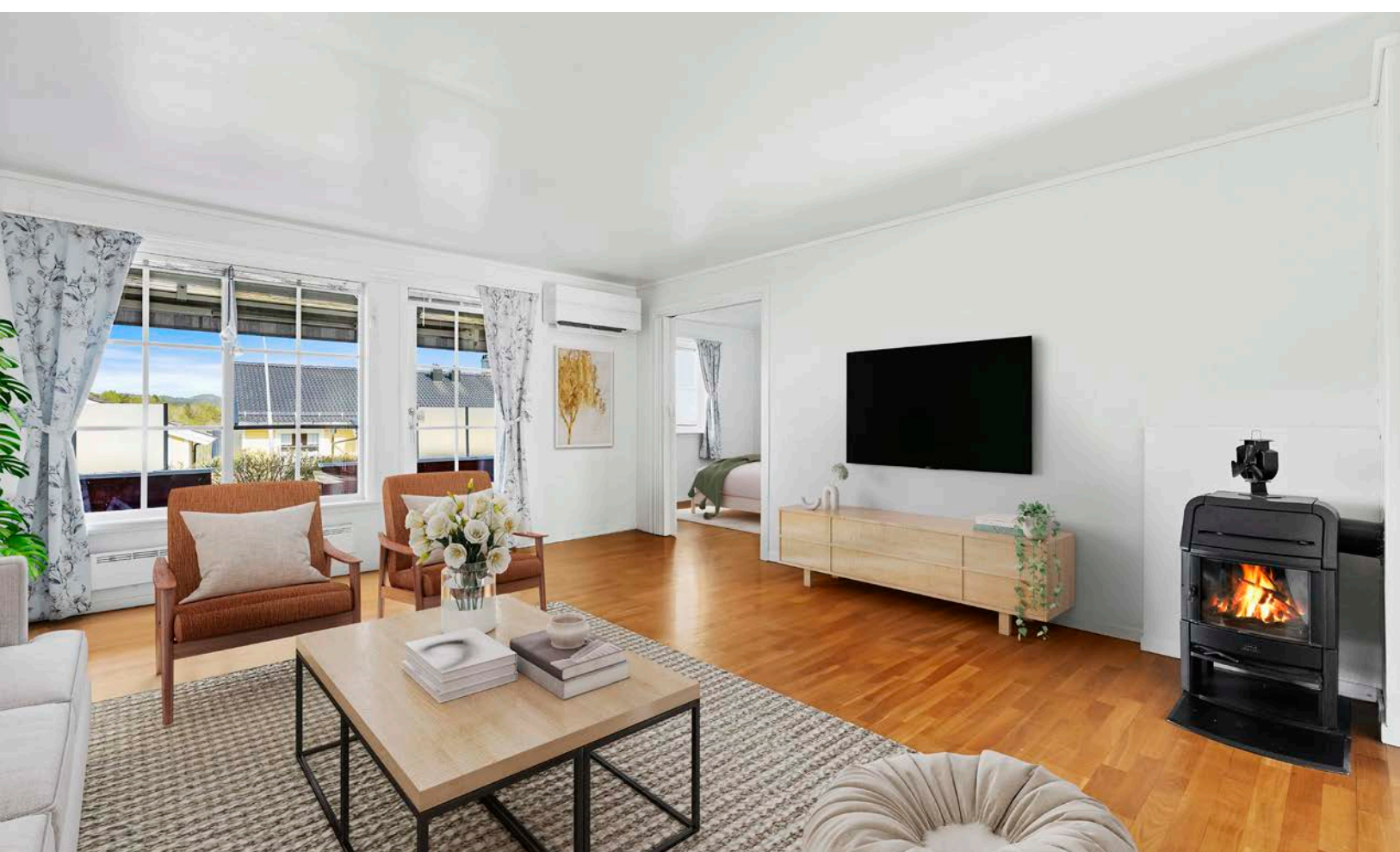


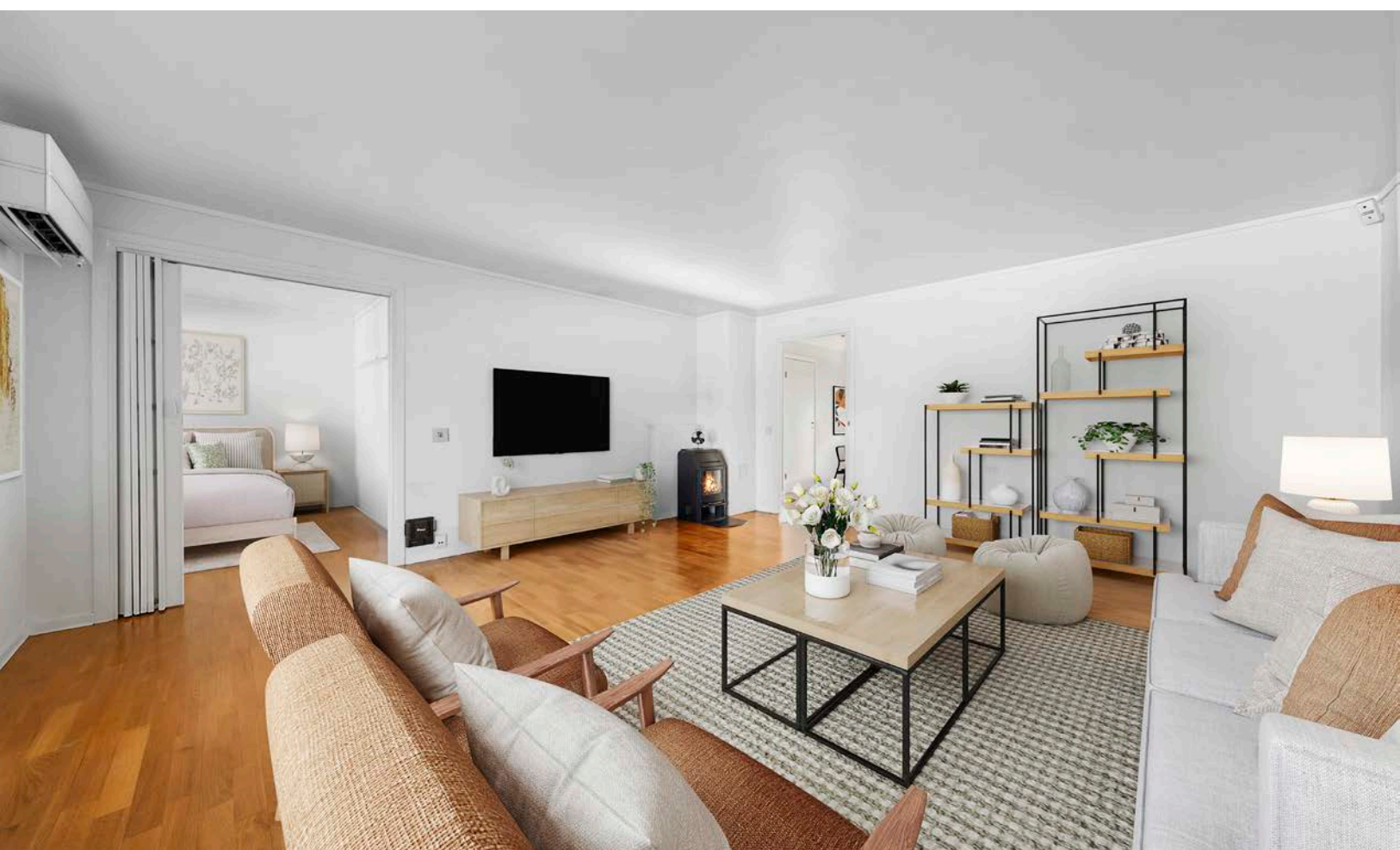






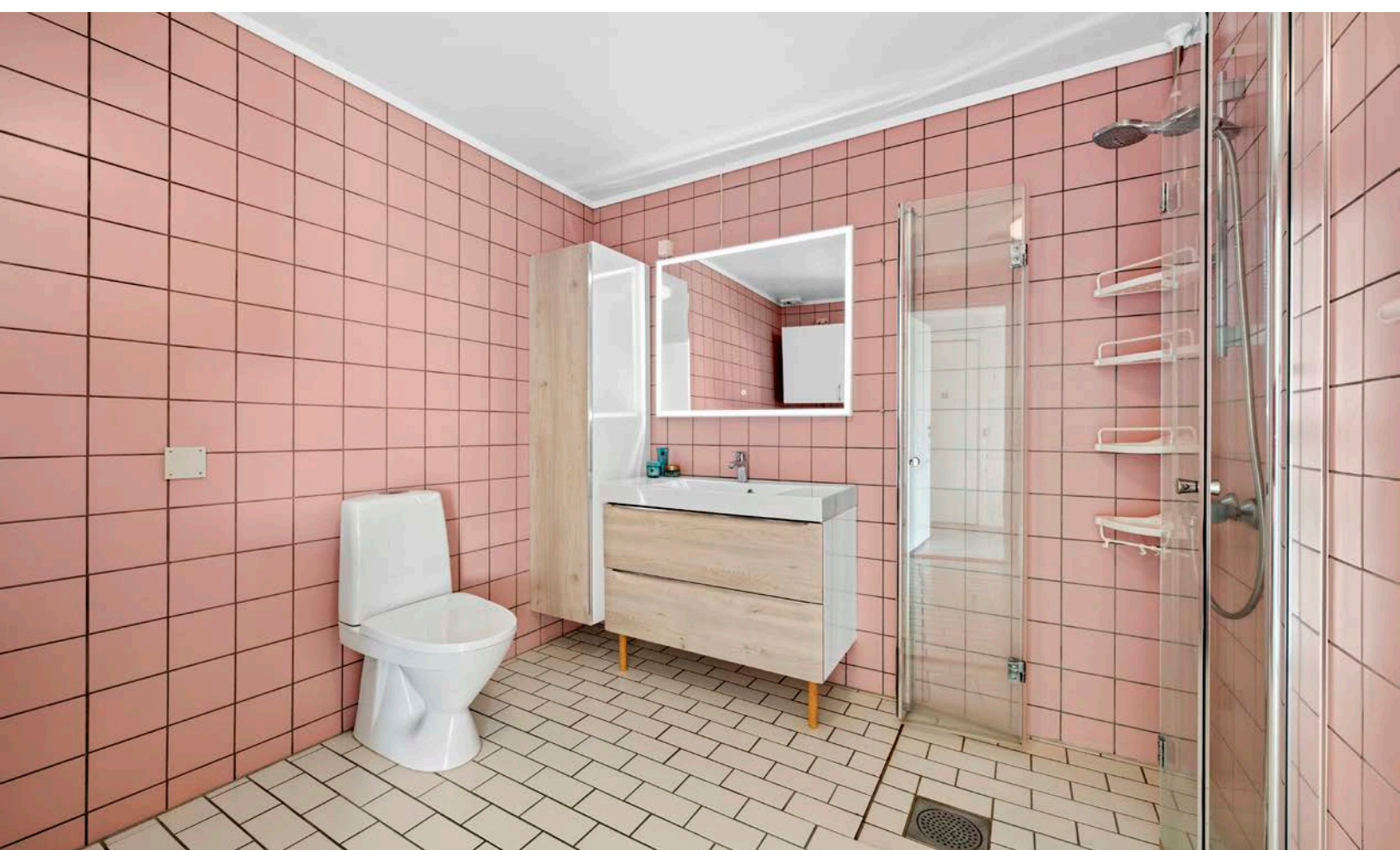












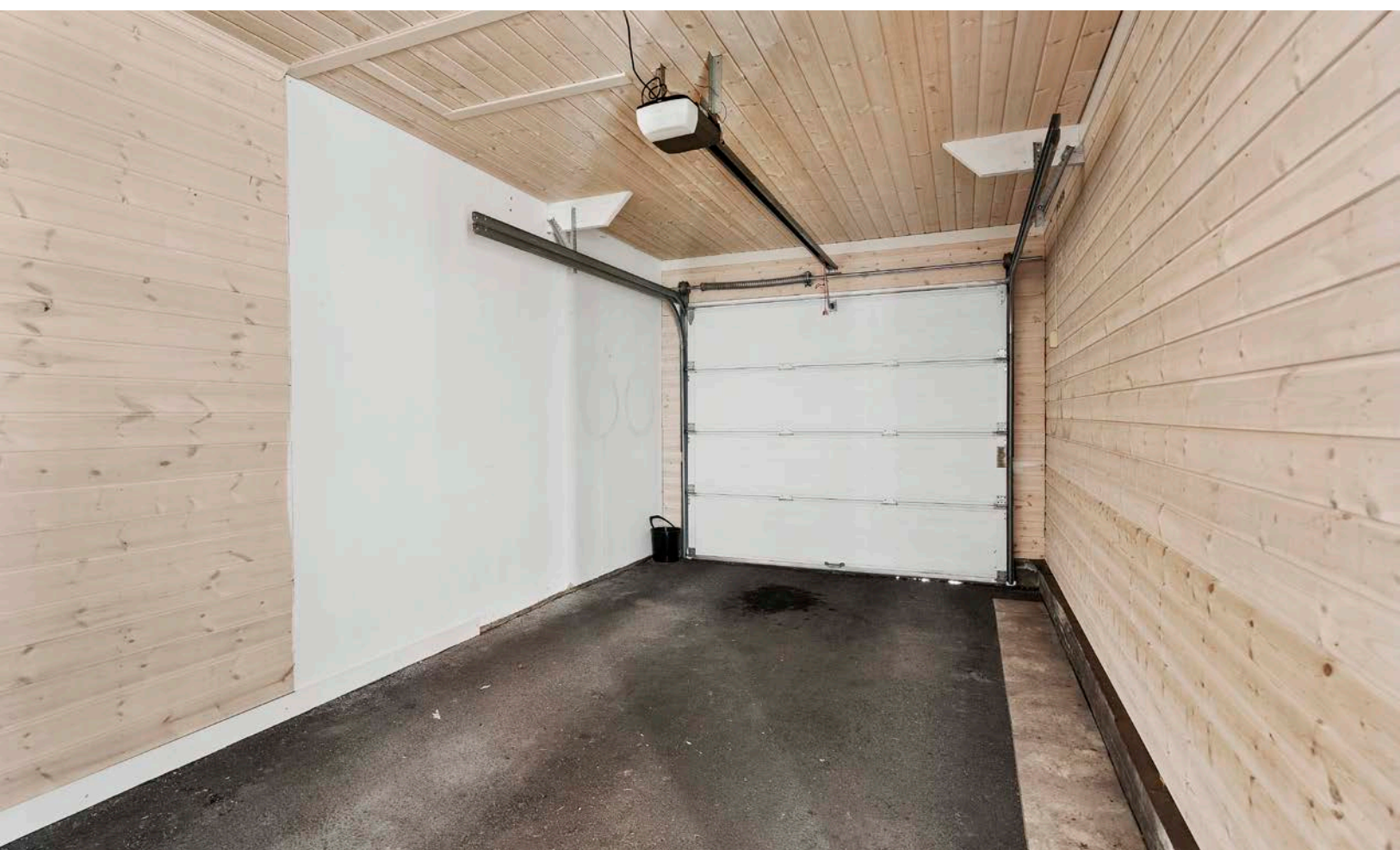













# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Dronning Gydas vei 79 , 3269 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 2010, bnr. 138

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 19959-2483

Eiendomsverdi ref nr: EV1527

Autorisert foretak: Ageria Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



**AGERIA**  
takst-bygg-rådgiving

Medlem av  
**NIT**  
Norsk takst



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

## Ageria Takst AS

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

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

### Rapportansvarlig



Petter Christiansen

petter@ageria.no

414 91 855



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TILSTAND:

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

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

2026 - Nytt utvendig vann og avløpsanlegg (pågår utbedringer v/befaring)

2020 - Ny luft-luft varmepumpe

- \* Nyere vv-tank
- \* Nyere takteking
- \* Ett nyere vindu på soverom v/entre
- \* Nyere ytterdører
- \* Nyere innredning m/vask, speil, skap og dører til dusjnise på bad/vaskerom
- \* Pusset opp kjøkken

## BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i kjeller. Grunnmur av betongblokker som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående kledning på fasader. Takkonstruksjon med halv valmet tak og oppløft, det er takstein som tekking.

## OPPVARMING:

- \* Elektriske varmekabler på bad/vaskerom og entre
- \* Vedovn i stue
- \* Luft-luft varmepumpe i stue
- \* Panelovn

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

- \* Ikke noe avvik/kommentarer iht. dette.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1987

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Det er av nyere dato.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Det er av nyere dato

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falsset kledning av ukjent alder. Ukjent iht. isolasjon i yttervegger da konstruksjonen er lukket.

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i entre. Besiktigelse ble utført fra loft. God lifting. Brannskille mot nabo del. Delvis platet loftsgulv.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Ett nyere vindu på soverom v/entre, resterende fra byggeår.

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Nyere ytterdører, balkongdør fra byggeår. Balkongdør settes for seg til TG2.

Terrasse på ca. 12 m2 med tilkomst fra stue og hage. Oppført i trekonstruksjoner og med glass på rekkverk.

Det er bygget en garasje på ca. 19 m2 i tilknytning til boligen med tilkomst fra dør utvendig. Det er asfalt som dekke og det er samme utførelse på fasader og takteking som på boligen. Det er montert stål/aluminium leddport og elektrisk portåpner, på siden av garasje er det montert en ytterdør. Det er panel på innervegger og himling. Loft ble ikke besiktiget pga. manglende tilkomst.

### INNENDIG [Gå til side](#)

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og beleg

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

For det meste normal slitasje

Det er støpt betong på grunn.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feieluke ble observert i stue. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue.

Dører av forskjellig type.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Det er fra byggeår/eldre dato.

Det er flis på vegger og malt himling. Fall mot sluk og nisje. 1:100 fall i nisje. Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Av installasjoner finnes toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, speil, skap og innredning/vask. Det meste er av nyere dato. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det er utført hulltaking på soverom og det ble observert at det er montert plastfolie på vegg mot bad.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken ligger med tilkomst fra entre. Det er laminat på gulv, plater og malte vegger, og malt himling. Innredning fra KVIK av MDF/spon/kryssfiner og med glatte fronter. Benkeplate av laminert MDF/spon. Det er innebygde hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrysenskap. Vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre. Det er beleg på gulv, malte vegger og himling. Det er montert toalett, innredning m/vask, speil og vv-tank. Ser ut som dette er av nyere dato. Det er naturlig avtrekk og det er tilluft v/dør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår. Hovedkran er plassert på toalettrom.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom. Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue.

HØIAX VV-tank på 113 liter av nyere dato. Den står plassert på toalettrom.

Det er montert utvendige markiser på fasade v/terrasse og garasje. Normal slitasje.

# Beskrivelse av eiendommen

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

Varmekabler:  
Bad/vaskerom og entre

Downlights:  
Nei

El-opplegg:  
Forskjellig alder

El-kontroll:  
Ukjent

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering fra byggeår. Ikke montert fuksikring da det er støpt plate på grunn.

Ringmur av ringmurselementer. Normal slitasje.

Overflatevann føres for det meste bort fra bygning på utsatte områder.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nytt i 2026 (holder på i gate v/befaring).

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

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

Radon:  
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling og radonsperre.  
Det er ikke utført iht. alder.

Brannteknisk:  
Det er montert røykvarslere og brannslukker i boligen.

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

Rømningsvei:  
Det er ikke avvik iht. rømningsveier.

**Arealer** [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

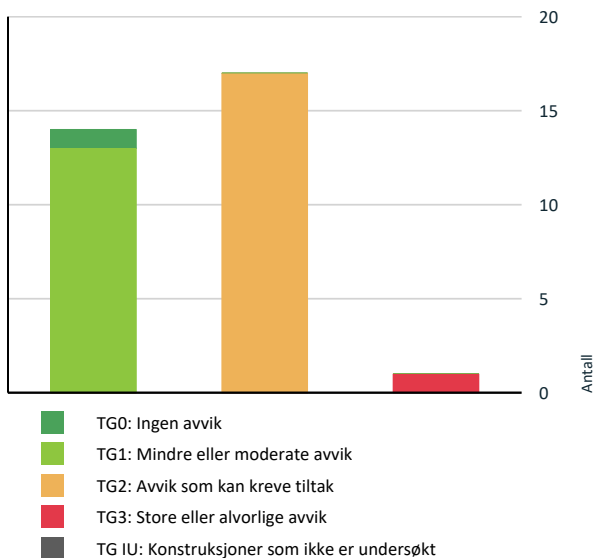
### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger (datert 01.09.1986) er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

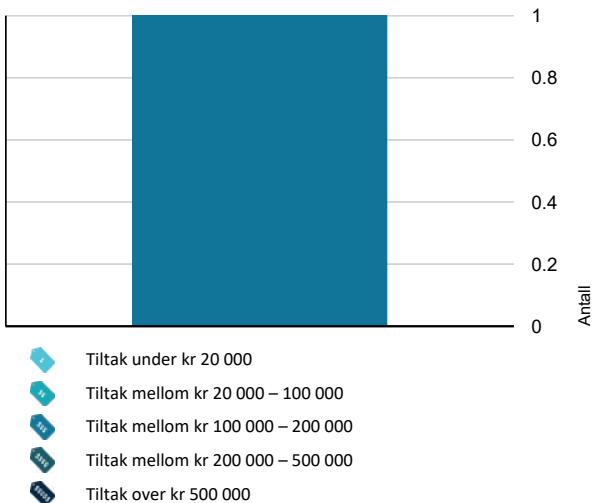
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - balkongdør [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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


! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Beregning ut fra byggeår, TEK og installasjoner (oppvarmingsmetoder)

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1987

### Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

### Anvendelse

Vertikaldelt tomannsbolig på en etasje

### Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Det er av nyere dato.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Det er av nyere dato.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning av ukjent alder. Ukjent iht. isolasjon i yttervegger da konstruksjonen er lukket.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

#### Andre avvik:

Stedvis sprekker og vridning på kledningsbord på gavli vegg

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

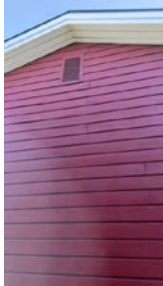
#### Risiko:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Ytterligere slitasje og vridning på kledning

#### Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.  
Vedlikehold

# Tilstandsrapport



gavl vegg



gavl vegg

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i entre. Besiktigelse ble utført fra loft. God lufting. Brannskille mot nabo del. Delvis platet loftsgulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe utettheter mellom loftstrapp og himling entre

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Varmetap og kondens mot loft

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Tette åpning/utbedre lofts Luke

## Vinduer

### Beskrivelse

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Ett nyere vindu på soverom v/entre, resterende fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold

## Dører

### Beskrivelse

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Nyere ytterdører.

## Dører - balkongdør

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er montert balkongdør i stue. Den er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse på ca. 12 m2 med tilkomst fra stue og hage. Oppført i trekonstruksjoner og med glass på rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje nederst på rekkverk

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold



slitasje

## TG 1 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Det er bygget en garasje på ca. 19 m2 i tilknytning til boligen med tilkomst fra dør utvendig. Det er asfalt som dekke og det er samme utførelse på fasader og taktekkning som på boligen. Det er montert stål/aluminium leddport og elektrisk portåpner, på siden av garasje er det montert en ytterdør. Det er panel på innervegger og himling. Loft ble ikke besiktiget pga. manglende tilkomst.

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

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

Innvendige overflater er kontrollert. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og belegg

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

For det meste normal slitasje

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade på himling v/loftsrrapp i entre

Merker på gulv i stue

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere slitasje

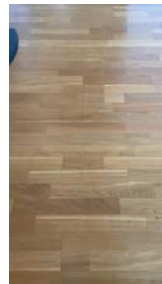
Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold

# Tilstandsrapport



merke himling entre



slitasje gulv stue



merker på gulv stue

## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det er støpt betong på grunn.

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feiluke ble observert i stue. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Slitasje/avflassing på brannmur bak vedovn og lite riss på pipe

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere riss/sprekker og slitasje

Konsevens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold

Lage større avstand fra ildsted til brannmur

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Dører av forskjellig type.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Vedlikehold

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Det er fra byggeår/eldre dato.



### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er flis på vegger og malt himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG2 settes ut fra alder.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:  
Ytterligere elde

Konsekvens/anbefalte tiltak:  
Det bør påregnes oppussing på sikt.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fall mot sluk og nisje. 1:100 fall i nisje.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler 15 mm membran oppkant v/dør da det ikke er 1:100 fall på gulv utenfor nisje.  
TG2 settes også ut fra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:  
Ytterligere elde

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens/anbefalte tiltak:  
Det bør påregnes oppussing på sikt.  
Det må foretas utbedring av fallforhold

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Risiko:  
Ytterligere elde

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/anbefalte tiltak:  
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.  
Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig  
Pusse opp rommet på sikt

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Av installasjoner finnes toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, speil, skap og innredning/vask. Det meste er av nyere dato.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utført hulltaking på soverom og det ble observert at det er montert plastfolie på vegg mot bad.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Feil plassering og montering av plastfolie iht. type konstruksjon. Det ble ikke observert fukt i konstruksjonen eller på overflater v/bruk av fuktmåler på befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Risiko:

Dersom fuktskader i konstruksjonen, så vil fukt bli liggende i konstruksjonen

#### Konsekvens/anbefalte tiltak:

Utbedre (fjerne plast) når bad/vaskerom renoveres



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken ligger med tilkomst fra entre. Det er laminat på gulv, plater og malte vegger, og malt himling. Innredning fra KVIK av MDF/spon/kryssfiner og med glatte fronter. Benkeplate av laminert MDF/spon. Det er innebygde hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap. Vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

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

## SPESIALROM

## 1 ETASJE > TOALETTRROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre. Det er belegg på gulv, malte vegger og himling. Det er montert toalett, innredning m/vask, speil og vv-tank. Ser ut som dette er av nyere dato. Det er naturlig avtrekk og det er tilluft v/dør.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Risiko:

Lite luft sirkulasjon i rommet

#### Konsekvens/anbefalte tiltak:

Lage bedre ventilering ved å montere elektrisk vifte

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår. Hovedkran er plassert på toalettrom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Risiko:

Ytterligere elde

#### Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport



hovedkran

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere elde og slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangler ventil på soverom v/entre

Ventil i vindu på soverom v/stue

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Lite luftsirkulasjon, kondens og dårlig inn klima

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Risiko:  
Slitasje

Konsekvens/anbefalte tiltak:  
Service på varmepumpe



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

HØIAX VV-tank på 113 liter av nyere dato. Den står plassert på toalettrom.



## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Det er montert utvendige markiser på fasade v/terrasse og garasje. Normal slitasje.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

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

Varmekabler:  
Bad/vaskerom og entre

Downlights:  
Nei

El-opplegg:  
Forskjellig alder

El-kontroll:  
Ukjent

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1987 Byggeår**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

Anbefales el-sjekk



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere elde

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Ringmur av ringmurselementer. Normal slitasje.

# Tilstandsrapport

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Overflatevann føres for det meste bort fra bygning på utsatte områder.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nytt i 2026 (holder på i gate v/befaring).

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Synlig i gate

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

#### Radon:

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

#### Brannteknisk:

Det er montert røykvarslere og brannslukker i boligen.

#### Brannceller:

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

#### Rømningsvei:

Det er ikke avvik iht. rømningsveier.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	83	19		102	12
<b>SUM</b>	<b>83</b>	<b>19</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

#### 1 ETG:

Entre: 6,0

Kjøkken: 9,8

Toalettrom: 3,7

Bad/vaskerom: 7,4

Soverom 1: 12,3

Soverom 2: 9,0

Stue: 26,5

Bod: 5,3 (s-rom)

Garasje: 18,9 (s-rom og BRA-e)

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger (datert 01.09.1986) er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Petter Christiansen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2010	138		0	8331.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Dronning Gydas vei 79

### Hjemmelshaver

Månejordet Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
943294623			Farstad Astrid Helene Løveseter

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

5

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig fra 1987. Den ligger i et rolig område på Nanset/Månejordet, med kort avstand til bl.a. offentlig transport, idrettsanlegg, barnehage, skole, kjøpesenter, dagligvare og fine naturområder. Det er ca. 1-3 km til Larvik sentrum og indre havn m/kulturhus. Det er gode solforhold på terrasse og uteområder.

### Adkomstvei

Tilkomst fra Dronning Gydas vei. Det er gode parkeringsmuligheter i garasje og i innkjøring.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, blomster, etc. Det er asfaltert innkjøring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.04.2026	Fra Ageria Takst AS	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	13.05.2026	Fra Ageria Takst AS	Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

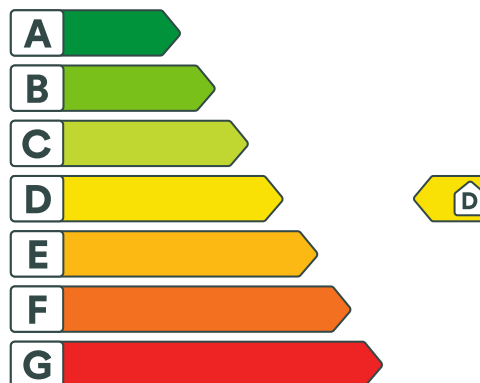
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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



Adresse <b>Dronning Gydas vei 79, 3269 LARVIK</b>	
Dato for energimerking <b>13.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-295158</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>8388296</b>
Gårdsnummer <b>2010</b>	Bruksnummer <b>138</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1987</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>102,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>77,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**228,86 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**232,04 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**17 867 kWh**



## Dronning Gydas vei 79, 3269 LARVIK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Dronning Gydas vei 79, 3269 LARVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

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

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

##### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 11: Fyr riktig med ved**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

### Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Siv Kristi Farstad

Per Egil Jansen Farstad

---

## Boligen

Dronning Gydas vei 79

3269 LARVIK

3909-2010/138/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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 brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Husordensregler



## Månejordet Borettslag.

Husorden innebærer ikke bare plikter, men skal først og fremst sikre borettslagers medlemmer orden, ro og trivsel i og rundt boligene.

Hver enkelt borettslagers medlem kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leilighetene benyttes slik at det ikke sjenerer andre.

1. Lydisolasjonen mellom leilighetene er god, men TV, radio og stereoanlegg må dempes slik at vi ikke forstyrrer naboen.  
Etter kl. 23:00 skal spesielle hensyn utvises.
2. Blomsterkasser etc. skal ikke festes utvendig på veranda i 2. etasje.  
Biler skal parkeres i garasje eller på leilighetenes parkeringsplass.
3. Det må ikke kastes avfall, plast eller lign. i toalettene. Det kan forårsake unødvendige stakeutgifter. Ved påviselige feilbruk, vil slike utgifter bli belastet den enkelte borettslagers medlem.
4. Det skal holdes god orden i og omkring søppelstativene. Benytt plastposer til avfall for å unngå lukt og at dyr tiltrekkes.
5. Det tillates ikke å holde husdyr uten skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle.  
Skriftlig søknad med begrunnelse for dyreholdet må sendes styret. Dersom tillatelse gis, må borettslagers medlem forplikte seg til å overholde lagets Regler for dyrehold.
6. Klager over brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret. Det samme gjelder mangler ved eiendommens ytre vedlikehold som er borettslagets ansvar.
7. Styret har ansvar for at husene er fullverdiforsikret (som villaforsikring). Innbo og løsøre må hver husstand selv forsikre. Oppstår skader som antas dekket av bygningsforsikringen, må borettslagets leder øyeblikkelig varsles.
8. Styret sørger for at plenklipping og snørydding blir utført. Utgiftene fordeles mellom borettslagers medlemmer.



# Vedtekter

## For Månejordet Borettslag

org. nr: 943 294 623

Godkjent 30. April 1987. Sist endret på ordinær generalforsamling 27. april 2023

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Månejordet Borettslag er et frittstående borettslag for eldre. Borettslaget har som formål å gi andelseierne bruksrett til bolig i lagets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette, samt forvalte lagets eiendom gnr. 2010 bnr. 138 og 139 i Larvik, som består av 38 boenheter og samme antall garasjer, samt bod bestående av redskapsrom og styrerom.

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

Borettslaget ligger i Larvik Kommune og har forretningskontor i Larvik Kommune

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) eller ektefeller/samboere kan bli andelseier i borettslaget. Dertil må personen(e) være over 55 år. 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) Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler.

#### **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 en andel ønskes overdratt, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) 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 10 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) Borettslagets styre bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere med lik ansiennitet,
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (3) 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. Borett 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) Andelseieren kan ikke foreta endringer av fasader og veranda eller montere gjenstander som antenner, varmpumper, markiser, o l på fasader eller utvendig på verandaer uten styrets eventuelt generalforsamlingens godkjenning. Får andelseieren godkjent tiltak som i tillegg krever bygningsmyndighetens godkjenning, må andelseieren selv innhente denne samt dekke alle kostnader knyttet til innhenting av godkjenningen.
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (6) 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 har bodd i boligen i minst ett av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle
  - 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) 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 – herunder utskifting av termoruter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder 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 oppfylder pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
  2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd
  3. Salg eller kjøp av fast eiendom
  4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
  5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

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

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet minst 30 dager forut for dette og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(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 framtreende 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**

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

### **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.

# Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Månejordet Borettslag

## Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Månejordet Borettslag:

mandag 13.04.2026 16:00 på Bøkekroa

## Til behandling:

### 1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

### 2 Informasjon fra styret

### 3 Årsregnskap

### 4 Valg

4.1 Valg av leder for 1 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.4 Valg av valgkomité

### 5 Godtgjørelse til styret

## 1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2026.

### 1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:

Antall fremmøtte stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra LABO:

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

### 1.2 Valg av møteleder

### 1.3 Valg av møtereferent

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

### 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

**Forslag til vedtak:** Innkallingen og sakslisten godkjent.

## 2. Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap

## 4. Valg

### 4.1 Valg av leder for 1 år

Jan Helge H Johansen er på valg.

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Finn Johbraaten ble valgt for 1 år i 2025 og er i år på valg.

Sissel Harda Torgrimsen ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ann May Odberg og Evelyn Tafjord er på valg.

#### **4.4 Valg av valgkomité**

Ingebjørg Farnen Pedersen og Ann Barbro Foldvik ble valgt for 1 år i 2025 og er i år på valg.

### **5. Godtgjørelse til styret**

## Informasjon fra styret for året 2025 Månejordet Borettslag

### Generelle opplysninger om Månejordet Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 38 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 943294623.

### Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Jan Helge H Johansen  
Styremedlem, Sissel Harda Torgrimsen  
Styremedlem, Jan Aage Moe  
Styremedlem, Ragnhild Synnøve Sande  
Styremedlem, Finn Johbraaten  
Varamedlem, Ann May Odberg  
Varamedlem, Evelyn Tafjord

### Valgkomité

Valgkomité har bestått av: Ann Foldvik og Ingebjørg Farmen Pedersen

### 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: esa@aaasgaardnorden.no eller telefon: 911 18 871.

### Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter.

### Saker som styret har arbeidet med

- a) Bytte av tak på alle boenheter.
- b) Bekjempelse av veggdyr i DG vei 65 i varetas av anticimex.
- c) Sommerfest med 30 beboere tilstede.
- d) Dreneringslekkasje i Gopledalsveien 19. Reparert av Herald Miljø.
- e) Pårørendeliste.
- f) Kontroll av bygningsmassen.
- g) Ny avtale med Telenor.

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

- a) Garasjetak blir vasket og malt på forsommeren.
- b) Brannvern og HMS blir fulgt opp av to stk fra styret.
- c) Jobber med vedlikehold som ligger 4-7 år fram i tid.

## Forretningsførsel og revisjon

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

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i IF Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

## Boligomsetning

I 2025 har det blitt omsatt 1bolig i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

## Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

## Min Side

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

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

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

## Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2026. 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, 31.12.2025 / 27.01.2026  
Styret i Månejordet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Informasjon om årsregnskapet

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

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

## Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	1 998 628	2 159 418	1 998 628	2 244 837
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-4 987 690	260 959	444 000	151 000
Opptak Langsiktig gjeld	14 025 000	0	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-8 791 101	-421 748	-444 000	-298 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>246 209</b>	<b>-160 789</b>	<b>0</b>	<b>-147 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 244 837</b>	<b>1 998 628</b>	<b>1 998 628</b>	<b>2 097 837</b>

## Resultatregnskap 2025 for Månejordet Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 823 146	2 602 896	2 823 000	3 067 000
Andre driftsinntekter	1	3 789	181	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 826 935</b>	<b>2 603 077</b>	<b>2 823 000</b>	<b>3 067 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	10 293	9 306	10 000	28 000
Styrehonorar		73 000	66 000	69 000	76 000
Revisjonshonorar		8 418	6 804	7 000	9 000
Forretningsførerhonorar		116 442	111 216	117 000	121 000
Kontingent LABO / NBBL		3 798	3 798	4 000	4 000
Vedlikehold	3	5 617 170	289 291	266 000	378 000
Kabel-tv og bredbånd		240 996	212 499	221 000	259 000
Forsikring		143 597	131 864	144 000	154 000
Kommunale avgifter	4	692 136	662 333	709 000	744 000
Eiendomsskatt		0	45 022	0	0
Energi og strøm		5 000	0	0	5 000
Andre driftskostnader	5	442 053	386 162	300 000	460 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 352 904</b>	<b>1 924 295</b>	<b>1 847 000</b>	<b>2 238 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 525 969</b>	<b>678 782</b>	<b>976 000</b>	<b>829 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		95 100	68 895	20 000	8 000
Rentekostnader		556 821	486 718	552 000	686 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-461 721</b>	<b>-417 823</b>	<b>-532 000</b>	<b>-678 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 987 690</b>	<b>260 959</b>	<b>444 000</b>	<b>151 000</b>

## Balanse pr 31.12.25 for Månejordet Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6	982 000	982 000
Bygninger	6	22 878 848	22 878 848
Påkostninger	6	222 022	222 022
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 082 870</b>	<b>24 082 870</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		215 326	196 721
Andre fordringer		909	909
<b>Sum fordringer</b>		<b>216 235</b>	<b>197 630</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		3 478 947	2 031 668
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>3 478 947</b>	<b>2 031 668</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 695 182</b>	<b>2 229 298</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 778 052</b>	<b>26 312 168</b>

## Balanse pr 31.12.25 for Månejordet Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	3 800	3 800
Opptjent egenkapital	7	2 976 823	7 964 513
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 980 623</b>	<b>7 968 313</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	13 932 084	8 698 185
Borettsinnskudd	9	9 415 000	9 415 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 347 084</b>	<b>18 113 185</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	10 109
Leverandørgjeld		1 446 567	217 970
Påløpte renter		3 778	2 590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 450 345</b>	<b>230 670</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 797 429</b>	<b>18 343 855</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 778 052</b>	<b>26 312 168</b>
Pantestillelser	10	23 347 084	18 113 185

Larvik, 31.12.2025

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

## Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	3 789	181	0	0
<b>Sum</b>	<b>3 789</b>	<b>181</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Arbeidsgiveravgift	10 293	9 306
<b>Sum</b>	<b>10 293</b>	<b>9 306</b>

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Vedlikehold

	<b>Regnskap 31.12.25</b>	<b>Regnskap 31.12.24</b>
Vedlikehold VVS	44 394	0
Vedlikehold elektro	1 392	0
Vedlikehold snekkerarbeid	0	75 878
Vedlikehold malerarbeid	0	91 750
Vedlikehold garasjer/parkering	0	105 853
Vedlikehold murerarbeid	5 375	0
Vedlikehold blikkenslager	0	778
Vedlikehold tak	5 566 010	8 795
Vedlikehold - vask av bygning / fasade	0	6 238
<b>Sum</b>	<b>5 617 170</b>	<b>289 291</b>

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

### Note 4 - Kommunale avgifter

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innkjøp av inventar og utstyr	0	899
Driftsmateriell	0	1 292
Snørydding/sandstrøing	235 687	256 826
Hage/plenklipping	188 100	110 677
Kontorrekvisita	2 619	3 567
Gaver, fradragsberettiget	1 574	2 008
Generalforsamling	7 380	6 992
Servering/tilstelning beboere	3 129	1 005
Bank- og betalingsgebyr	3 020	2 896
Andre gebyrer og driftskostnader	545	0
<b>Sum</b>	<b>442 053</b>	<b>386 162</b>

### Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Tomten er kjøpt i 1987 for kr. 982 000,-

Anskaffet år:	1987
Kostpris	22 878 848
2003 - Tomt	158 992
2003 - Bod	63 030
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>24 082 870</b>

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

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innskutt andelskapital	3 800	3 800
Opp tjent egenkapital pr. 01.01	7 964 513	7 703 554
+/- Årets resultat	-4 987 690	260 959
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>2 980 623</b>	<b>7 968 313</b>

Innskutt andelskapital består av 38 andeler pålydende kr. 100,-.

### Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS	Eika Boligkreditt AS
Lånenummer:	<b>26017612564</b>	<b>25107000480</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2012
Rentesats:	4.95 %	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.08.2050	04.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	14 025 000	11 720 000
Lånesaldo 01.01:	0	8 698 185
Avdrag i perioden:	92 916	8 698 185
Opptak i perioden:	14 025 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>13 932 084</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	12 292 079	0

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	386 661	3 093 288
	18	365 857	6 585 426
	12	354 448	4 253 376

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	9 415 000	9 415 000
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>9 415 000</b>	<b>9 415 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 23 347 084,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 24 082 870,-.

## Resultat og balanse med noter for Månejordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Månejordet Borettslag**

Styreleder	Jan Helge H Johansen (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Ragnhild Synnøve Sande (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Finn Johbraaten (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Jan Aage Moe (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Sissel Harda Tøgrimsen (sign.)	12.03.2026

Til generalforsamlingen i Månejordet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.

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

Larvik, 12. Mars 2026  
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signering)

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

## Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-17 08:44:05 UTC+01:00

**Lars Egill Olavesen**

 **bankID**

NO BankID - ece7ca91-0f86-49a4-b8ca-903e185bc74e

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Månejordet Borettslag mandag 13.04.2026 kl. 16:00 - Bøkekroa.

## 1. Konstituering

### 1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 18  
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 14  
Antall fullmakter: 1  
Totalt antall stemmeberettigede: 15

Fra LABO: Vibeke Knutsen

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

### 1.2 Valg av møteleder

#### **Vedtak:**

Til møteleder ble valgt: Jan Helge H. Johansen

### 1.3 Valg av møterefereent

#### **Vedtak:**

Til møterefereent ble valgt: Vibeke Knutsen.

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

#### **Vedtak:**

Til å signere protokollen ble valgt: Ragnhild S. Sande.

### 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 Finn Johbraaten og Jan Helge H. Johansen.  
Informasjon fra styret tatt til orientering.

### **3. Årsregnskap**

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble referert av Vibeke Knutsen. Årsregnskapet godkjent.

### **4. Valg**

#### **4.1 Valg av leder for 1 år**

Jan Helge H Johansen er på valg.

**Vedtak:**

Jan Helge H. Johansen ble gjenvalgt for 1 år.

#### **4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Finn Johbraaten ble valgt for 1 år i 2025 og er i år på valg.

Sissel Harda Torgrimsen ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

**Vedtak:**

Finn Johbraaten og Sissel Harda Torgrimsen ble gjenvalgt for 2 år.

#### **4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Ann May Odberg og Evelyn Tafjord er på valg.

**Vedtak:**

Ann May Odberg og Evelyn Tafjord ble gjenvalgt for 1 år.

#### **4.4 Valg av valgkomité**

Ingebjørg Farnen Pedersen og Ann Barbro Foldvik ble valgt for 1 år i 2025 og er i år på valg.

**Vedtak:**

Ann Barbro Foldvik og Karl-Einar Knudsen ble valgt for 1 år.

### **5. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok honorar på kr. 73.000,- som styret selv fordeler.

Møtet hevet kl. 16.35

## Protokoll for Månejordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Helge H Johansen (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Vibeke Knutsen (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Ragnhild Synnøve Sande (sign.)	15.04.2026

# Nabolagsprofil

Dronning Gydas vei 79 - Nabolaget Nanset vest - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Nanset skole Linje 03, 011, 214, 215	4 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	21 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

## Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	23 min 2 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	6 min 2.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 17.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Alti Nordbyen	9 min
Circle K Nansetgata	11 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

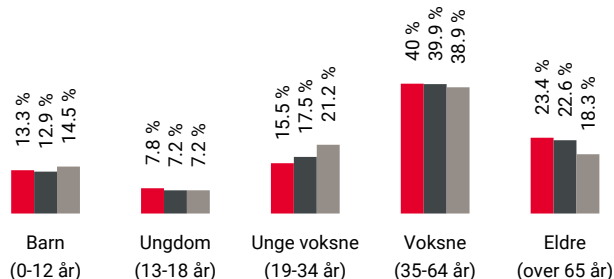
Bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nanset vest	1 299	583
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Borgejordet barnehage (0-5 år) 68 barn	10 min 0.8 km
Villa-Kulla barnehage (1-5 år) 23 barn	9 min 0.8 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 27 barn	11 min 0.9 km


## Dagligvare


Rema 1000 Larvik PostNord	5 min 0.5 km
Kiwi Nanset PostNord	7 min 0.6 km



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

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Gateparkering



Lett 87/100





### Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

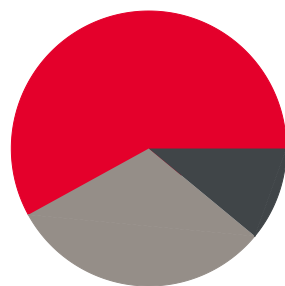
 Månejordet ballbane 5 min   
Fotball 0.4 km




 Lovisenlund idrettsplass 6 min   
Ballspill, fotball, friidrett 0.6 km

 Spenst Larvik Nanset 4 min 

 EVO Larvik 15 min 

## Boligmasse



 58% enebolig  
 11% rekkehus  
 31% annet

«Allsidig nabolag med uendelige muligheter»

Sitat fra en lokalkjent

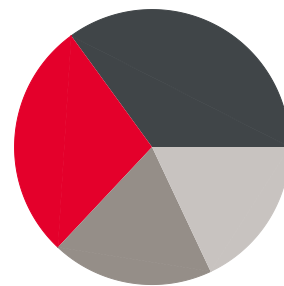






## Varer/Tjenester

 Nordbyen 11 min 

 Apotek 1 Nordbyen 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



 28% i barnehagealder  
 35% 6-12 år  
 19% 13-15 år  
 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

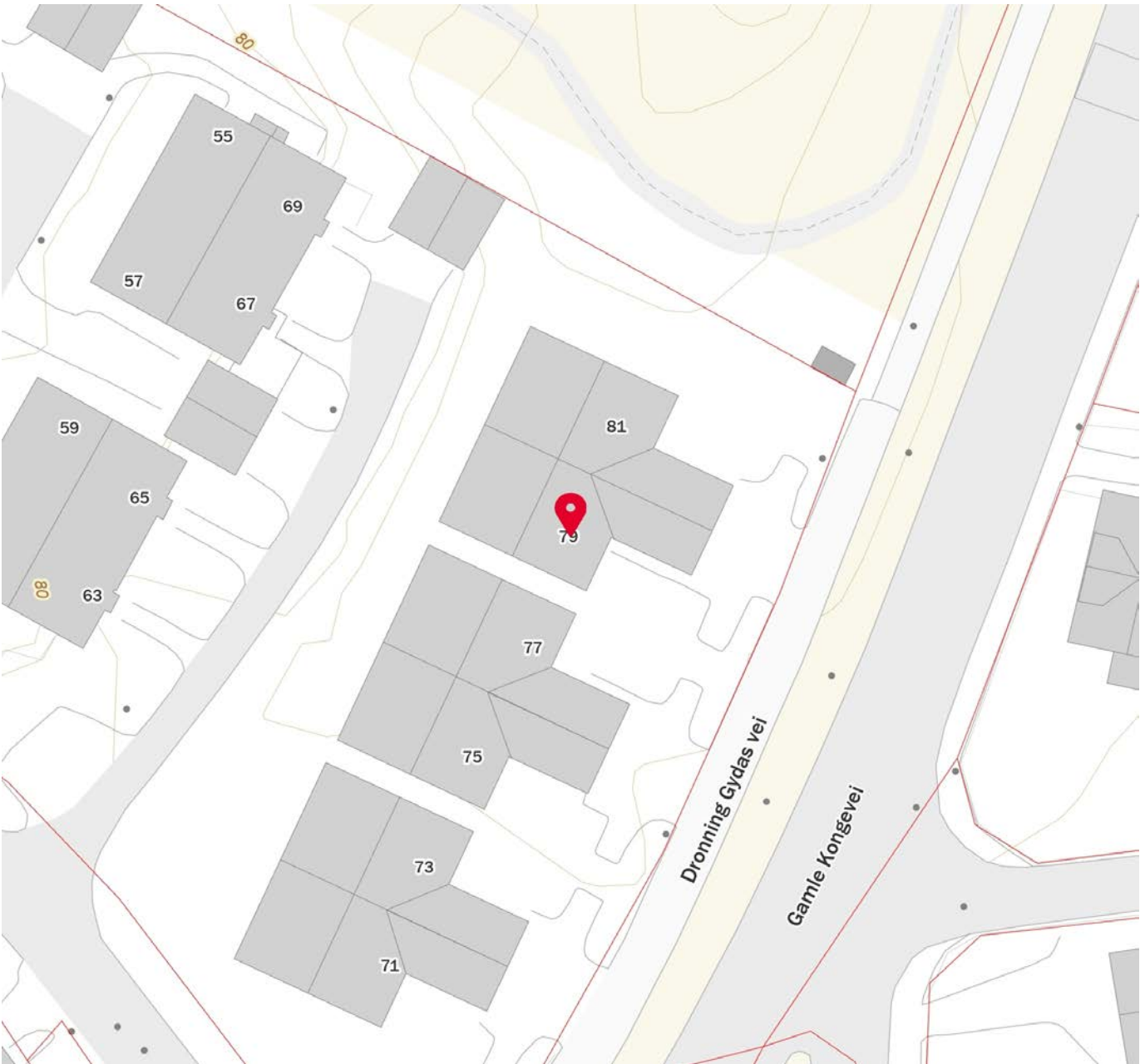
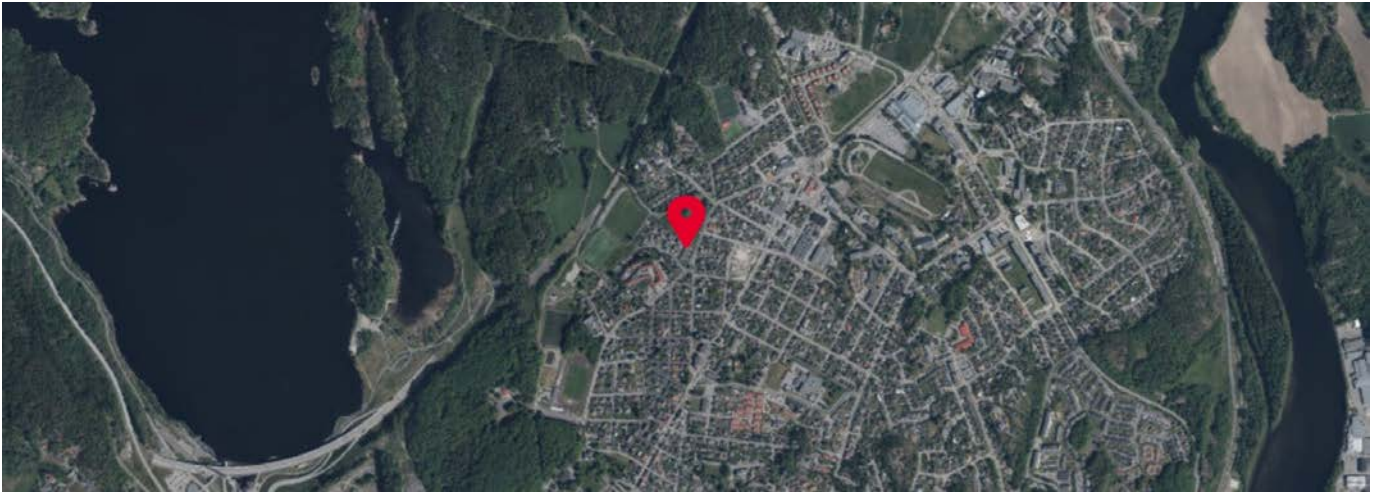



0% 45%

 Nanset vest  
 Larvik  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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

# Husordensregler



## Månejordet Borettslag.

Husorden innebærer ikke bare plikter, men skal først og fremst sikre borettslagers medlemmer orden, ro og trivsel i og rundt boligene.

Hver enkelt borettslagers medlem kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leilighetene benyttes slik at det ikke sjenerer andre.

1. Lydisolasjonen mellom leilighetene er god, men TV, radio og stereoanlegg må dempes slik at vi ikke forstyrrer naboen.  
Etter kl. 23:00 skal spesielle hensyn utvises.
2. Blomsterkasser etc. skal ikke festes utvendig på veranda i 2. etasje.  
Biler skal parkeres i garasje eller på leilighetenes parkeringsplass.
3. Det må ikke kastes avfall, plast eller lign. i toalettene. Det kan forårsake unødvendige stakeutgifter. Ved påviselige feilbruk, vil slike utgifter bli belastet den enkelte borettslagers medlem.
4. Det skal holdes god orden i og omkring søppelstativene. Benytt plastposer til avfall for å unngå lukt og at dyr tiltrekkes.
5. Det tillates ikke å holde husdyr uten skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle.  
Skriftlig søknad med begrunnelse for dyreholdet må sendes styret. Dersom tillatelse gis, må borettslagers medlem forplikte seg til å overholde lagets Regler for dyrehold.
6. Klager over brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret. Det samme gjelder mangler ved eiendommens ytre vedlikehold som er borettslagets ansvar.
7. Styret har ansvar for at husene er fullverdiforsikret (som villaforsikring). Innbo og løsøre må hver husstand selv forsikre. Oppstår skader som antas dekket av bygningsforsikringen, må borettslagets leder øyeblikkelig varsles.
8. Styret sørger for at plenklipping og snørydding blir utført. Utgiftene fordeles mellom borettslagers medlemmer.



# Vedtekter

## For Månejordet Borettslag

org. nr: 943 294 623

Godkjent 30. April 1987. Sist endret på ordinær generalforsamling 27. april 2023

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Månejordet Borettslag er et frittstående borettslag for eldre. Borettslaget har som formål å gi andelseierne bruksrett til bolig i lagets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette, samt forvalte lagets eiendom gnr. 2010 bnr. 138 og 139 i Larvik, som består av 38 boenheter og samme antall garasjer, samt bod bestående av redskapsrom og styrerom.

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

Borettslaget ligger i Larvik Kommune og har forretningskontor i Larvik Kommune

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) eller ektefeller/samboere kan bli andelseier i borettslaget. Dertil må personen(e) være over 55 år. 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) Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler.

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

- (1) Dersom en andel ønskes overdratt, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) 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 10 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) Borettslagets styre bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere med lik ansiennitet,
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (3) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Andelseieren kan ikke foreta endringer av fasader og veranda eller montere gjenstander som antenner, varmpumper, markiser, o.l.på fasader eller utvendig på verandaer uten styrets eventuelt generalforsamlingens godkjenning. Får andelseieren godkjent tiltak som i tillegg krever bygningsmyndighetens godkjenning, må andelseieren selv innhente denne samt dekke alle kostnader knyttet til innhenting av godkjenningen.
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (6) 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 har bodd i boligen i minst ett av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle
  - 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) 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 – herunder utskifting av termoruter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder 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 oppfylder pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
  2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd
  3. Salg eller kjøp av fast eiendom
  4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
  5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

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

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet minst 30 dager forut for dette og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(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 framtrødende 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**

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

### **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.

# **Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Månejordet Borettslag**

## **Generalforsamling**

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Månejordet Borettslag:

mandag 13.04.2026 16:00 på Bøkekroa

## **Til behandling:**

### 1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

### 2 Informasjon fra styret

### 3 Årsregnskap

### 4 Valg

4.1 Valg av leder for 1 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.4 Valg av valgkomité

### 5 Godtgjørelse til styret

## 1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2026.

### 1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:

Antall fremmøtte stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra LABO:

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

### 1.2 Valg av møteleder

### 1.3 Valg av møterefereent

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

### 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

**Forslag til vedtak:** Innkallingen og sakslisten godkjent.

## 2. Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap

## 4. Valg

### 4.1 Valg av leder for 1 år

Jan Helge H Johansen er på valg.

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Finn Johbraaten ble valgt for 1 år i 2025 og er i år på valg.

Sissel Harda Torgrimsen ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ann May Odberg og Evelyn Tafjord er på valg.

#### **4.4 Valg av valgkomité**

Ingebjørg Farnen Pedersen og Ann Barbro Foldvik ble valgt for 1 år i 2025 og er i år på valg.

### **5. Godtgjørelse til styret**

# Informasjon fra styret for året 2025 Månejordet Borettslag

## Generelle opplysninger om Månejordet Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 38 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 943294623.

## Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Jan Helge H Johansen  
Styremedlem, Sissel Harda Torgrimsen  
Styremedlem, Jan Aage Moe  
Styremedlem, Ragnhild Synnøve Sande  
Styremedlem, Finn Johbraaten  
Varamedlem, Ann May Odberg  
Varamedlem, Evelyn Tafjord

## Valgkomité

Valgkomité har bestått av: Ann Foldvik og Ingebjørg Farmen Pedersen

## 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: esa@aaasgaardnorden.no eller telefon: 911 18 871.

## Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter.

## Saker som styret har arbeidet med

- a) Bytte av tak på alle boenheter.
- b) Bekjempelse av veggdyr i DG vei 65 i varetas av anticimex.
- c) Sommerfest med 30 beboere tilstede.
- d) Dreneringslekkasje i Gopledalsveien 19. Reparert av Herald Miljø.
- e) Pårørendeliste.
- f) Kontroll av bygningsmassen.
- g) Ny avtale med Telenor.

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

- a) Garasjetak blir vasket og malt på forsommeren.
- b) Brannvern og HMS blir fulgt opp av to stk fra styret.
- c) Jobber med vedlikehold som ligger 4-7 år fram i tid.

## Forretningsførsel og revisjon

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

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i IF Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

## Boligomsetning

I 2025 har det blitt omsatt 1bolig i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

## Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

## Min Side

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

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

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

## Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2026. 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, 31.12.2025 / 27.01.2026  
Styret i Månejordet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Informasjon om årsregnskapet

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

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

## Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	1 998 628	2 159 418	1 998 628	2 244 837
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-4 987 690	260 959	444 000	151 000
Opptak Langsiktig gjeld	14 025 000	0	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-8 791 101	-421 748	-444 000	-298 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>246 209</b>	<b>-160 789</b>	<b>0</b>	<b>-147 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 244 837</b>	<b>1 998 628</b>	<b>1 998 628</b>	<b>2 097 837</b>

## Resultatregnskap 2025 for Månejordet Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 823 146	2 602 896	2 823 000	3 067 000
Andre driftsinntekter	1	3 789	181	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 826 935</b>	<b>2 603 077</b>	<b>2 823 000</b>	<b>3 067 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	10 293	9 306	10 000	28 000
Styrehonorar		73 000	66 000	69 000	76 000
Revisjonshonorar		8 418	6 804	7 000	9 000
Forretningsførerhonorar		116 442	111 216	117 000	121 000
Kontingent LABO / NBBL		3 798	3 798	4 000	4 000
Vedlikehold	3	5 617 170	289 291	266 000	378 000
Kabel-tv og bredbånd		240 996	212 499	221 000	259 000
Forsikring		143 597	131 864	144 000	154 000
Kommunale avgifter	4	692 136	662 333	709 000	744 000
Eiendomsskatt		0	45 022	0	0
Energi og strøm		5 000	0	0	5 000
Andre driftskostnader	5	442 053	386 162	300 000	460 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 352 904</b>	<b>1 924 295</b>	<b>1 847 000</b>	<b>2 238 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 525 969</b>	<b>678 782</b>	<b>976 000</b>	<b>829 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		95 100	68 895	20 000	8 000
Rentekostnader		556 821	486 718	552 000	686 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-461 721</b>	<b>-417 823</b>	<b>-532 000</b>	<b>-678 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 987 690</b>	<b>260 959</b>	<b>444 000</b>	<b>151 000</b>

## Balanse pr 31.12.25 for Månejordet Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6	982 000	982 000
Bygninger	6	22 878 848	22 878 848
Påkostninger	6	222 022	222 022
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 082 870</b>	<b>24 082 870</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		215 326	196 721
Andre fordringer		909	909
<b>Sum fordringer</b>		<b>216 235</b>	<b>197 630</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		3 478 947	2 031 668
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>3 478 947</b>	<b>2 031 668</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 695 182</b>	<b>2 229 298</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 778 052</b>	<b>26 312 168</b>

## Balanse pr 31.12.25 for Månejordet Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	3 800	3 800
Opptjent egenkapital	7	2 976 823	7 964 513
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 980 623</b>	<b>7 968 313</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	13 932 084	8 698 185
Borettsinnskudd	9	9 415 000	9 415 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 347 084</b>	<b>18 113 185</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	10 109
Leverandørgjeld		1 446 567	217 970
Påløpte renter		3 778	2 590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 450 345</b>	<b>230 670</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 797 429</b>	<b>18 343 855</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 778 052</b>	<b>26 312 168</b>
Pantestillelser	10	23 347 084	18 113 185

Larvik, 31.12.2025

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

## Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	3 789	181	0	0
<b>Sum</b>	<b>3 789</b>	<b>181</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Arbeidsgiveravgift	10 293	9 306
<b>Sum</b>	<b>10 293</b>	<b>9 306</b>

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold VVS	44 394	0
Vedlikehold elektro	1 392	0
Vedlikehold snekkerarbeid	0	75 878
Vedlikehold malerarbeid	0	91 750
Vedlikehold garasjer/parkering	0	105 853
Vedlikehold murerarbeid	5 375	0
Vedlikehold blikkenslager	0	778
Vedlikehold tak	5 566 010	8 795
Vedlikehold - vask av bygning / fasade	0	6 238
<b>Sum</b>	<b>5 617 170</b>	<b>289 291</b>

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

### Note 4 - Kommunale avgifter

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innkjøp av inventar og utstyr	0	899
Driftsmateriell	0	1 292
Snørydding/sandstrøing	235 687	256 826
Hage/plenklipping	188 100	110 677
Kontorrekvisita	2 619	3 567
Gaver, fradragsberettiget	1 574	2 008
Generalforsamling	7 380	6 992
Servering/tilstelning beboere	3 129	1 005
Bank- og betalingsgebyr	3 020	2 896
Andre gebyrer og driftskostnader	545	0
<b>Sum</b>	<b>442 053</b>	<b>386 162</b>

### Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Tomten er kjøpt i 1987 for kr. 982 000,-

Anskaffet år:	1987
Kostpris	22 878 848
2003 - Tomt	158 992
2003 - Bod	63 030
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>24 082 870</b>

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

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innskutt andelskapital	3 800	3 800
Opp tjent egenkapital pr. 01.01	7 964 513	7 703 554
+/- Årets resultat	-4 987 690	260 959
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>2 980 623</b>	<b>7 968 313</b>

Innskutt andelskapital består av 38 andeler pålydende kr. 100,-.

### Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS	Eika Boligkreditt AS
Lånenummer:	<b>26017612564</b>	<b>25107000480</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2012
Rentesats:	4.95 %	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.08.2050	04.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	14 025 000	11 720 000
Lånesaldo 01.01:	0	8 698 185
Avdrag i perioden:	92 916	8 698 185
Opptak i perioden:	14 025 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>13 932 084</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	12 292 079	0

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	386 661	3 093 288
	18	365 857	6 585 426
	12	354 448	4 253 376

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	9 415 000	9 415 000
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>9 415 000</b>	<b>9 415 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 23 347 084,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 24 082 870,-.

## Resultat og balanse med noter for Månejordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Månejordet Borettslag**

Styreleder	Jan Helge H Johansen (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Ragnhild Synnøve Sande (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Finn Johbraaten (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Jan Aage Moe (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Sissel Harda Tøgrimsen (sign.)	12.03.2026

Til generalforsamlingen i Månejordet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.

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

Larvik, 12. Mars 2026  
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signering)

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

## Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-17 08:44:05 UTC+01:00

**Lars Egill Olavesen**

 **bankID**

NO BankID - ece7ca91-0f86-49a4-b8ca-903e185bc74e

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Månejordet Borettslag mandag 13.04.2026 kl. 16:00 - Bøkekroa.

## 1. Konstituering

### 1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 18  
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 14  
Antall fullmakter: 1  
Totalt antall stemmeberettigede: 15

Fra LABO: Vibeke Knutsen

#### Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

### 1.2 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Jan Helge H. Johansen

### 1.3 Valg av møtereferent

#### Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Vibeke Knutsen.

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

#### Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Ragnhild S. Sande.

### 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 Finn Johbraaten og Jan Helge H. Johansen.  
Informasjon fra styret tatt til orientering.

### **3. Årsregnskap**

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble referert av Vibeke Knutsen. Årsregnskapet godkjent.

### **4. Valg**

#### **4.1 Valg av leder for 1 år**

Jan Helge H Johansen er på valg.

**Vedtak:**

Jan Helge H. Johansen ble gjenvalgt for 1 år.

#### **4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Finn Johbraaten ble valgt for 1 år i 2025 og er i år på valg.

Sissel Harda Torgrimsen ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

**Vedtak:**

Finn Johbraaten og Sissel Harda Torgrimsen ble gjenvalgt for 2 år.

#### **4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Ann May Odberg og Evelyn Tafjord er på valg.

**Vedtak:**

Ann May Odberg og Evelyn Tafjord ble gjenvalgt for 1 år.

#### **4.4 Valg av valgkomité**

Ingebjørg Farmen Pedersen og Ann Barbro Foldvik ble valgt for 1 år i 2025 og er i år på valg.

**Vedtak:**

Ann Barbro Foldvik og Karl-Einar Knudsen ble valgt for 1 år.

### **5. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok honorar på kr. 73.000,- som styret selv fordeler.

Møtet hevet kl. 16.35

## Protokoll for Månejordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Helge H Johansen (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Vibeke Knutsen (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Ragnhild Synnøve Sande (sign.)	15.04.2026



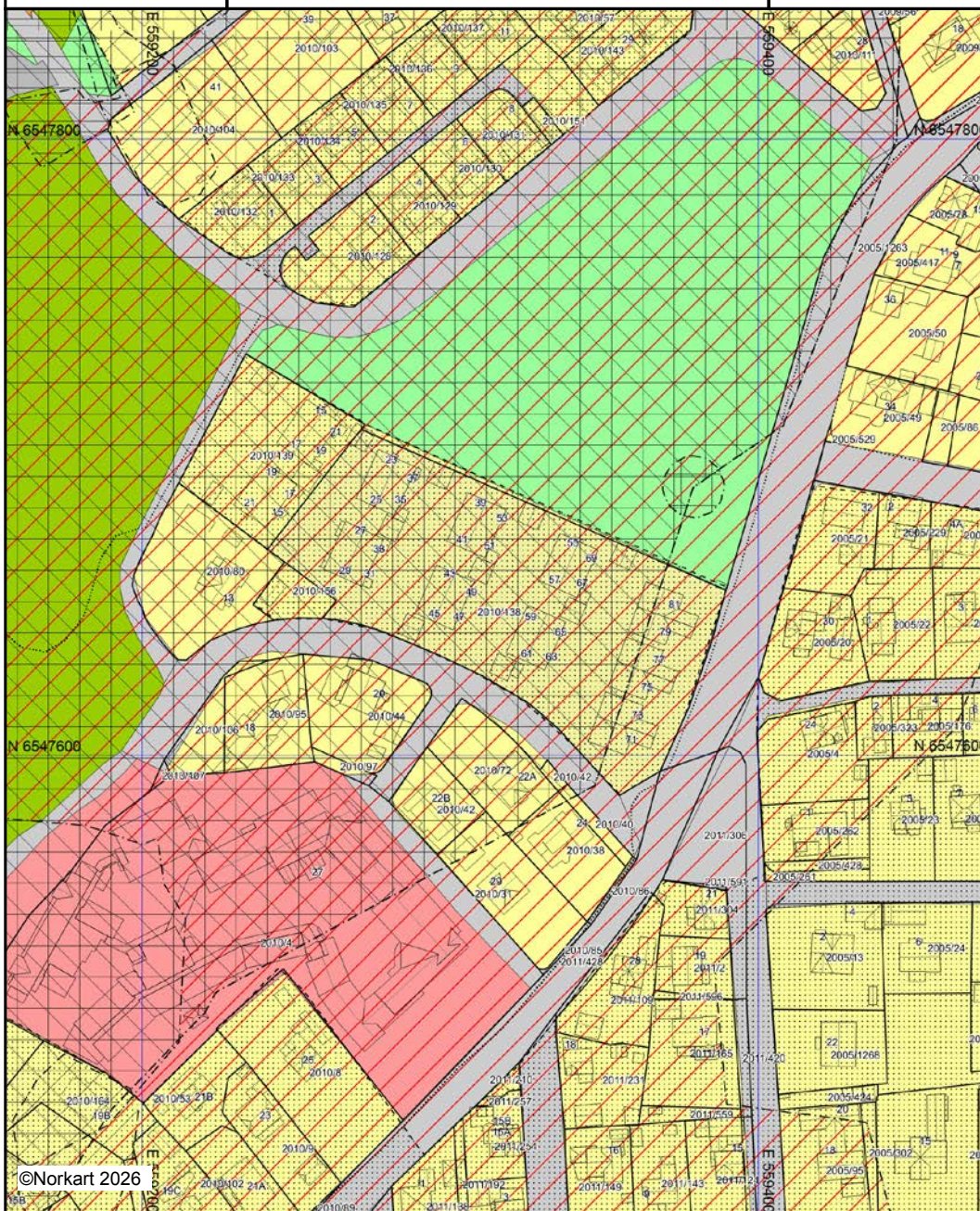
Larvik kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 2010/138  
Adresse: Dronning Gydas vei 79  
Dato: 11.05.2026  
Målestokk: 1:2000







UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



### Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende









### Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - eksisterende
-  Parkering - eksisterende

### Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

-  Friområde - eksisterende
-  Park - eksisterende







### Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksis
-  Båndlegging etter andre lover - eksisterende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt





### Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

Bestemmelseområde

### Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  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

(Kommune)

Hedrum

**FERDIGATTEST**

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

A/S Prosjektfinans  
Ramdalsveien 6  
3100 TØNSBERG

Byggherre

Larvik bospareklubb  
v/Birger Olsen  
Tagtvedtveien 19  
3250 LARVIK

**FERDIGATTEST ER GITT FOR**

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Dronning Gydas vei 79	10	138		29

Deres søknad	Dato 12.01.87		
Arbeidets art	Nybygg,		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Vedtaks dato 9.2.87	Saksnr. 42/87	

**Merknader**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evt. merknader:

**UNDERSKRIFT**

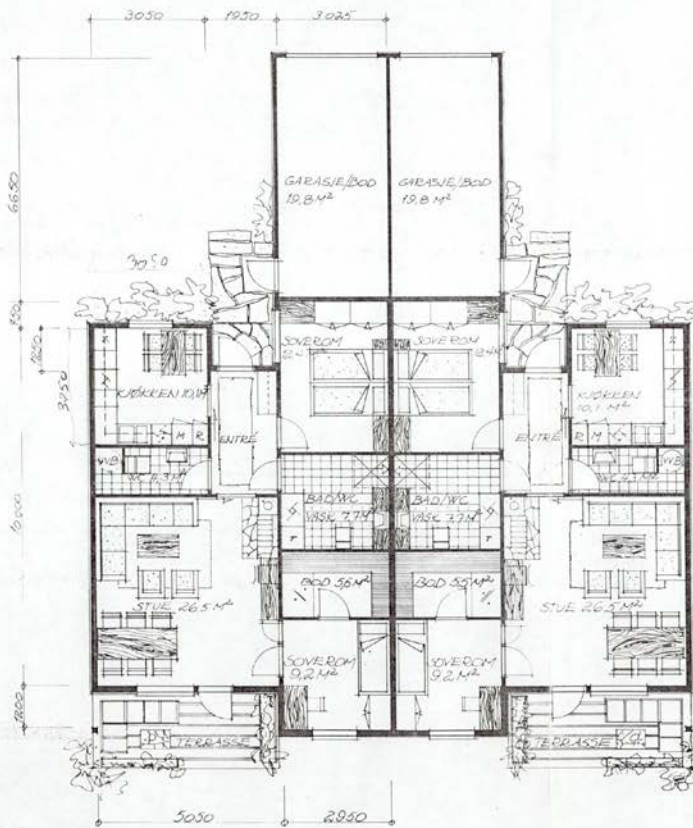
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Nanset,	10.11.87	 <b>HEDRUM KOMMUNE</b> Teknisk sjef Kåre Sandboe bygningssjef B.B.

KOPI  
SENDT

<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn Rolf Henrik Johnsen	Adresse Kaupang, Larvik
<input type="checkbox"/> andre	Navn Kjell Age Ripegutu	Adresse Strømdalsåsen 52, 3700 Skien
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511



Hedrum bygningsråd  
Sak nr. 42 / 87

Skillett med uttrykkelig skriftlig samtykke.  
Dokumentet gjelder for 3 år.  
Vedtakene er ikke bindende for utøvere.  
Dette byggesaksdokumentet er utarbeidet av  
ansvarstakerne ved kontrakt.  
Hedrum bygningsråd

INDEKS	DATE	SIGN	KORREKSJON
<b>LARVIK BOSPAREKLUBB</b>			
TYPISK PLAN HUS 1, 2, 3, 4, 5 og 6			MAL 1/100 DATE 19-86 TEGN.
PLAN 1.ETG.			<b>g prosjektas</b> RÅDGIVENDE INGENIØRER 3700 SKIEN TEL. (035) 28 433 3130 TEIE TEL. (033) 22 661
KONTR.	BYTT. AV	TEGN. NR.	
ARBEID	BYTT. FOR	756-10	



# Eiendomskart for eiendom 3909 - 2010/138//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	8 331,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6547655,26	<b>Øst</b>	559316,11

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6547637,01	559385,01	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	17,06	
2	6547615,84	559377,68	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	22,40	
3	6547594,69	559368,17	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	23,19	
4	6547586,82	559354,93	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	15,40	
5	6547608,38	559335,21	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	29,22	
6	6547616,74	559325,65	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	12,70	
7	6547625,59	559310,65	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	17,42	
8	6547632,73	559295,61	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	16,65	
9	6547640,02	559278,18	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	18,89	
10	6547644,36	559258,61	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,11	69,76
11	6547650,16	559262,95	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,24	
12	6547661,64	559247,58	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,18	
13	6547662,69	559246,17	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,76	
14	6547666,81	559240,66	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	6,88	
15	6547705,75	559271,03	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	49,38	
16	6547653,45	559389,57	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	129,56	



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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](http://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:** Dronning Gydas vei 79  
3269 LARVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ruth Iren Jacobsen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 992 57 756  
**E-post:** ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre