

aktiv.



Strandgata 42, 3263 LARVIK

**MARIUS BRYGGE - Flott, stor 4-roms leilighet med god planløsning. Flott utsikt. Innglasset balkong.**



Eiendomsmegler

## Aleksander Berg

**Mobil** 975 92 250

**E-post** aleksander.berg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 580 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 415 534,-  
**Omkostn.:** Kr 1 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 996 774,-  
**Felleskostn.:** Kr 14 370,-  
**Selger:** Inger Margrethe Larsen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2011  
**BRA-i/BRA Total** 116/144 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3020, bnr. 2839  
**Andelsnr.:** 24  
**Oppdragsnr.:** 1303240200

# MARIUS BRYGGE - Flott, stor 4-roms leilighet med god planløsning. Flott utsikt. Innglasset balkong.

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: gang/entré, innvendig bod, 3 soverom, bad med adkomst fra hovedsoverommet, wc/vaskerom, kjøkken/spisestue i åpen løsning mot stue med utgang til balkong innglasset med skyveglass.

Sportsbod og parkeringsplass med el-bil lader i fellesanlegg i underetasjen.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard fra byggeår (2011) og er lite preget av slitasje, på gulvene er det benyttet parkett, veggene er malte flater himlinger hovedsaklig malte betongelementer. Hvit profilert kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer. Flislagt bad og wc/vaskerom med varmekabler.

Flott beliggenhet med umiddelbar nærhet til sjøen og badestrand i et attraktivt borettslag med sandstrand og koselig strandpromenade rett nedenfor.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Energiattest .....	63
Nabolagsprofil .....	108
Budskjema .....	118

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 116 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 144 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod

#### 3. etasje

BRA-i: 116 m<sup>2</sup> Gang, 3 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue og innebod.

BRA-b: 23 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

#### 3.etg

Gang: 16.5kvm

Soverom1: 9.6kvm

Soverom2: 14.5kvm

Soverom3: 7.6kvm

Vaskerom: 4.4kvm

Dusjbad: 6kvm

Kjøkken: 22.3kvm

Stue: 28kvm

Innebod: 3.5kvm

Kjellerbod: 4.8 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for beboerne og er meget pent opparbeidet med heller, plen, benker, lekestativer og pryd busker. Tomten er solrik og har tilkomst til badestrand og

strandpromenaden.

#### **Beliggenhet**

Flott beliggenhet med umiddelbar nærhet til sjøen og badestrand i et attraktivt borettslag med sandstrand og koselig strandpromenade rett nedenfor. Kort avstand til forretninger, bakeri, fiskebutikk, skoler, idrettsanlegg og småbåthavner. Kort gangavstand til Indre havn, Kulturhuset Bølgen, Farris bad, Fritzøe Brygge og sentrum. Borettslaget er en del av velforeningen i Petter Wessels kvarter og disponerer med dette et stort pent opparbeidet område med parkering, veier og gangveier samt en pent opparbeidet hage med uteplasser, lekeplass og grill. Det er også selskapslokale med overnattingsmuligheter i Smiehuset som kan benyttes av beboerne tilknyttet velforeningen for en rimelig leiepris.

#### **Adkomst**

Direkte fra Strandgata.

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Konstruksjonsmessig er bygget oppført med bærekonstruksjoner av plasstøpt betong og prefabrikerte elementer. I denne leilighetstrappen er de konstruksjonsmessige forhold begrenset vurdert.

Vinduer i opprinnelig stand fra byggeår med isolerglass og jevnt over velfungerende stand - betydelig forventet restlevetid.

#### **Innhold**

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:

gang/entré, innvendig bod, 3 soverom, bad med adkomst fra hovedsoverommet, wc/vaskerom, kjøkken/spisestue i åpen løsning mot stue med utgang til balkong innglasset med skyveglass.

Sportsbod og parkeringsplass med el-bil lader i fellesanlegg i underetasjen.

#### **Standard**

Leiligheten holder en gjennomgående god standard fra byggeår (2011) og er lite preget av slitasje, på gulvene er det benyttet parkett, veggene er malte flater himlinger hovedsaklig malte betongelementer. Hvit profilert kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer. Flislagt bad og wc/vaskerom med varmekabler.

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

Forhold som har fått TG2:

**AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

Våtrom - fallforhold, det fall til sluk men påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommene fungerer med dette avviket.

Varmtvannstank - Det er ikke feil men bemerkes at el-tilkobling ikke er iht. gjeldende forskrift, men godkjent i forhold til byggetidspunkt.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Det medfølger 1 parkeringsplass i parkeringskjelleren. Parkeringsplassen er merket. Ellers parkering på borettslagets tomt.

#### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

#### **Polisnummer**

SP0000562183

#### **Diverse**

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.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming skjer ved hjelp av elektristet og balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Det er varmekabler i baderomsgulv og på gulv i vaskerom.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Rød

## Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 580 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 100 288

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 181 093

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Forsikring, forretningsfører, kommunale avgifter, eiendomsskatt, kabel tv, internett,

renter og avdrag på fellesgjeld og annen drift og vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 14 370

**Andel Fellesgjeld**

Kr 1 415 534

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

07.10.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 11511823, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.10.2024: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 07.10.2024: 32 591 223

Andel av saldo: 1 415 534

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 ( siste termin 30.12.2041 )

Borettslaget har avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Nedbetaling kan gjøres to ganger i året, hhv i juni og desember.

Gi beskjed til Labo innen 1.juni / 1.desember. Ved fastrente vil det ikke være anledning til å nedbetale individuelt. Har borettslaget

flere lån kan det være at ikke alle lånene er omfattet av IN-avtalen. Ta kontakt med LABO for nærmere informasjon.

**Andel fellesformue**

Kr 20 026

**Andel fellesformue dato**

07.10.2024



# Borettslaget

## Borettslagsnavn

Marius Brygge borettslag

## Organisasjonsnummer

897040042

## Andelsnummer

24

### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er

Skadeforsikringselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

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

Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til

grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett.

Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik

Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag

kl. 12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller

tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

### Styregodkjenning

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.

Styregodkjenning 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

godkjenning 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 3020, bruksnummer 2839 i Larvik kommune. Andelsnr. 24 i Marius Brygge borettslag med orgnr. 897040042

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/2839:

05.01.2012 - Dokumentnr: 10124 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Jm Norge AS

Org.nr: 829 350 122

Bruksrett til 12 oppmerkede parkeringsplasser

-----

Diverse påtegning

Parkeringsplass nr. 402 transporteres til Solfrid Holm Bredvei, f.nr. 120349.

Feilaktig registrert med fullt fødselsnummer. Rettet etter tingl. § 18. 29.07.2016 OH

-----

Diverse påtegning

Parkeringsplass nr. 402 transporteres til Karin Nesse f. 121255 og Tom Nesse, f.

190855

-----

Diverse påtegning

Parkeringsplass nr. 102 transporteres til Roland Raarup

f.nr. 080426

Feilaktig registrert med fullt fødselsnummer. Rettet etter tingl. § 18. 29.07.2016 OH

-----

Diverse påtegning

Parkeringsplass nr 302 transporteres til Hanne Arnesen Lillehagen fnr. 261056

Feilaktig registrert med fullt fødselsnummer. Rettet etter tingl. § 18. 29.07.2016 OH

-----

Diverse påtegning  
Parkeringsplass nr 605 transporteres til Finn Mørch Andersen, fnr 050250 og Mette Andersen, fnr 291250  
Feilaktig registrert med fullt fødselsnummer. Rettet etter tingl. § 18. 29.07.2016 OH

-----  
Diverse påtegning  
Parkeringsplass nr 101 transporteres til Anne Josephsen f. 290163 og Rune Josephsen f. 300661

-----  
Diverse påtegning  
Parkeringsplass nr. 307 transporteres til Nils Harald Sannes f.nr. 230846  
Feilaktig registrert med fullt fødselsnummer. Rettet etter tingl. § 18. 29.07.2016 OH

-----  
Diverse påtegning  
Sletting av bruksrett til de resterende 6 parkeringsplasser med rettighetshaver JM Norge AS orgnr. 829350122

-----  
Diverse påtegning  
Parkeringsplass nr 605 transporteres til Finn Mørch Andersen, fnr 050250

01.02.2013 - Dokumentnr: 94678 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Nerli Arne  
Fnr: 060349 37719  
Parkeringsplassen er benevnt som plass 507.  
Kan kun overdras til andelseiere i Marius Brygge borettslag.

01.02.2013 - Dokumentnr: 94723 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Nordkvelde Jørn  
Fnr: 111258 47147  
Parkeringsplassen er benevnt som plass 601.  
Kan kun overdras til andelseiere i Marius Brygge borettslag.

01.02.2013 - Dokumentnr: 94759 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Hole Bjørg Skoglund  
Fnr: 201147 48448  
Rettighetshaver: Hole Tarald  
Fnr: 250445 39910  
Parkeringsplassen er benevnt som plass 201  
Kan kun overdras til andelseiere i Marius Brygge borettslag.

12.02.2013 - Dokumentnr: 123618 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Seierstad Arne  
Fnr: 301147 48338  
Parkeringsplassen er benevnt som plass 501

Kan kun overdras til andelseiere i Marius Brygge borettslag

12.06.2024 - Dokumentnr: 1556470 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Hvitstein Jarle

Fnr: 021169 47598

Parkeringsplassen er benevnt som plass 207

12.06.2024 - Dokumentnr: 1556496 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Seierstad Arne

Fnr: 301147 48338

Parkeringsplassen er benevnt som plass 206

05.07.2011 - Dokumentnr: 524690 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2793

01.01.2018 - Dokumentnr: 227990 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2839

01.01.2020 - Dokumentnr: 1585093 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:2839

01.01.2024 - Dokumentnr: 792655 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:2839

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for leiligheten datert 05.09.2011.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp

#### Regulerings og arealplaner

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Delarealer Delareal 585 m

Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende

Delareal 1 214 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 2 129 m

KPHensynsonenavn H910\_1

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 330 m

Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2007.07.01

Navn Marius brygge - Strandgata 36-40

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 19.09.2007

Delarealer Delareal 345 m

Formål Felles grøntareal

Feltnavn FG3

Delareal 1 214 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn B2

Delareal 330 m

Formål Annet kombinert formål

Feltnavn BL2

Utdyp. Blokk/Felles grønt

Delareal 240 m

Formål Felles grøntareal

Feltnavn FG4

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

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

#### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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



#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 580 000 (Prisantydning)

---

1 415 534 (Andel av fellesgjeld)

---

5 995 534 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

240 (Pantattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 996 774 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 003 974 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 006 774 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

#### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

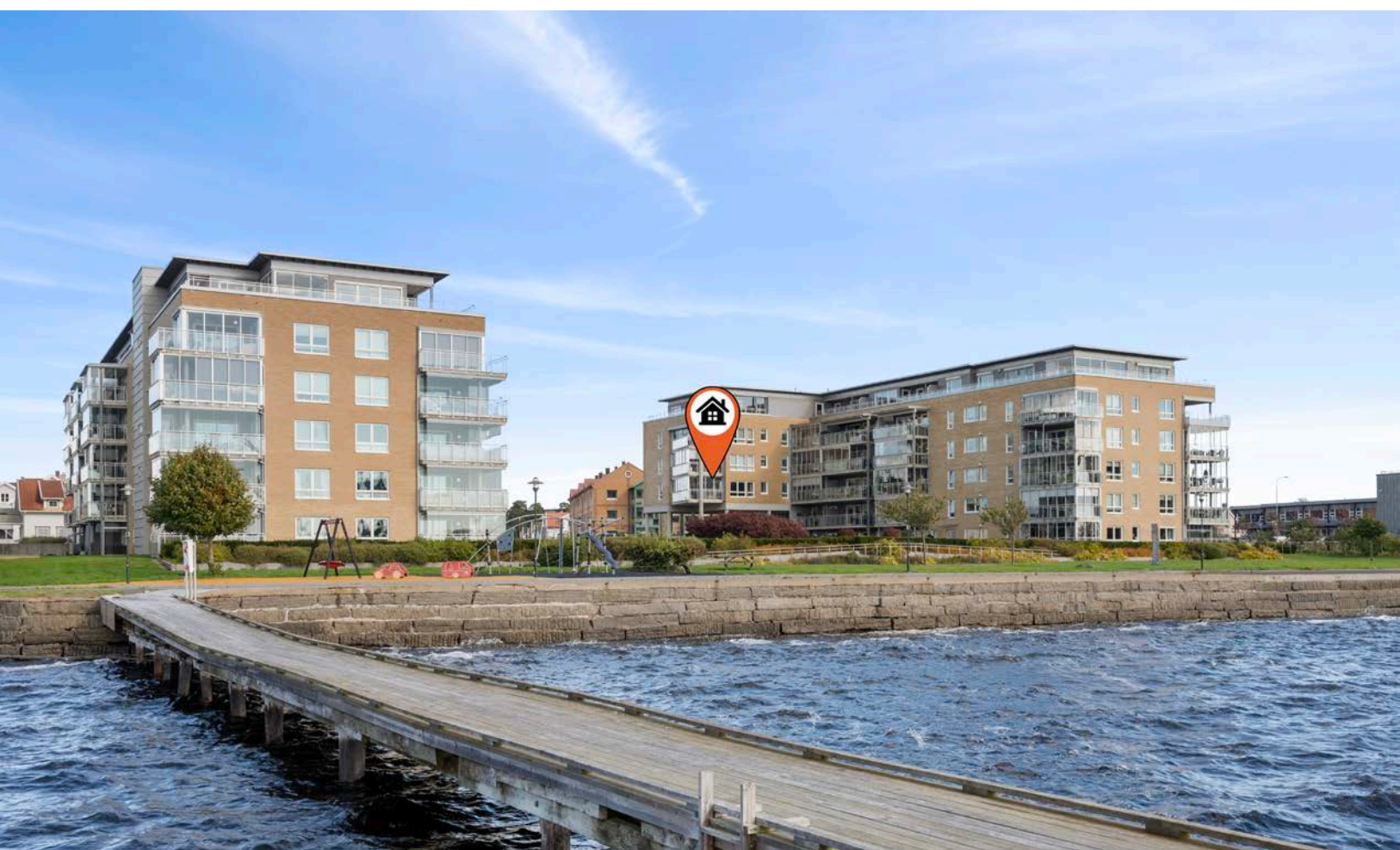
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### Hvitvaskingsreglene

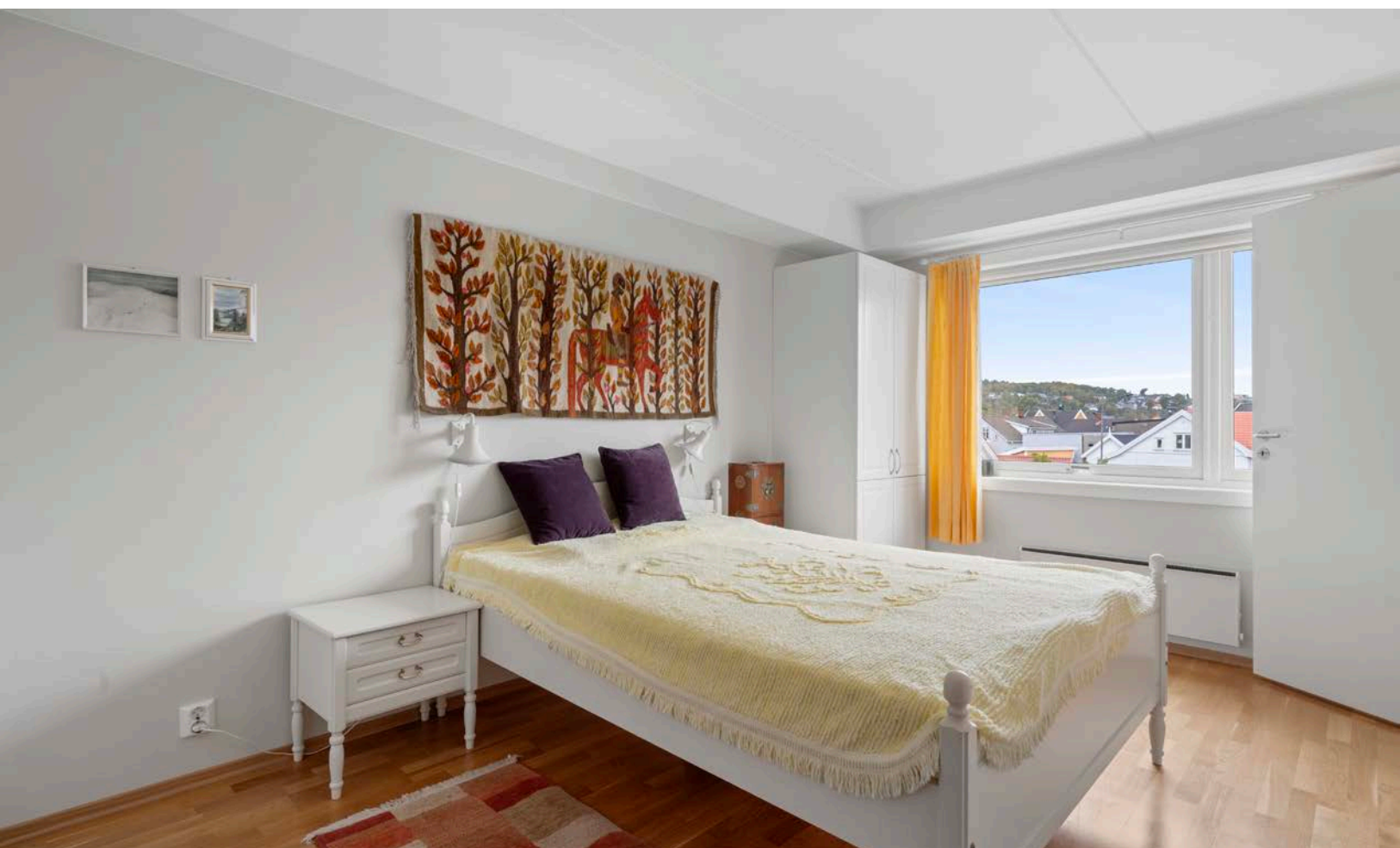
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og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

#### Personopplysningsloven

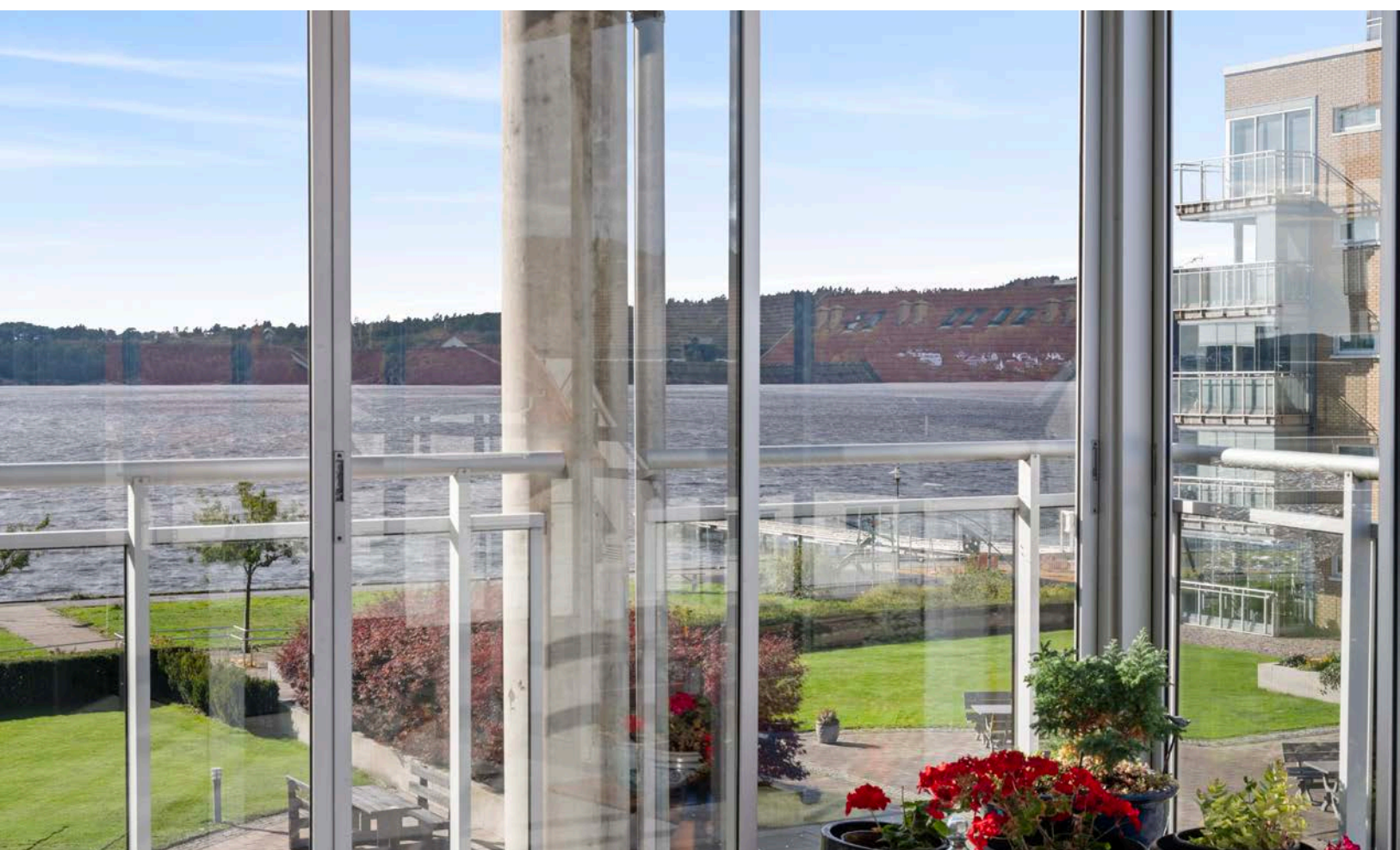
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.













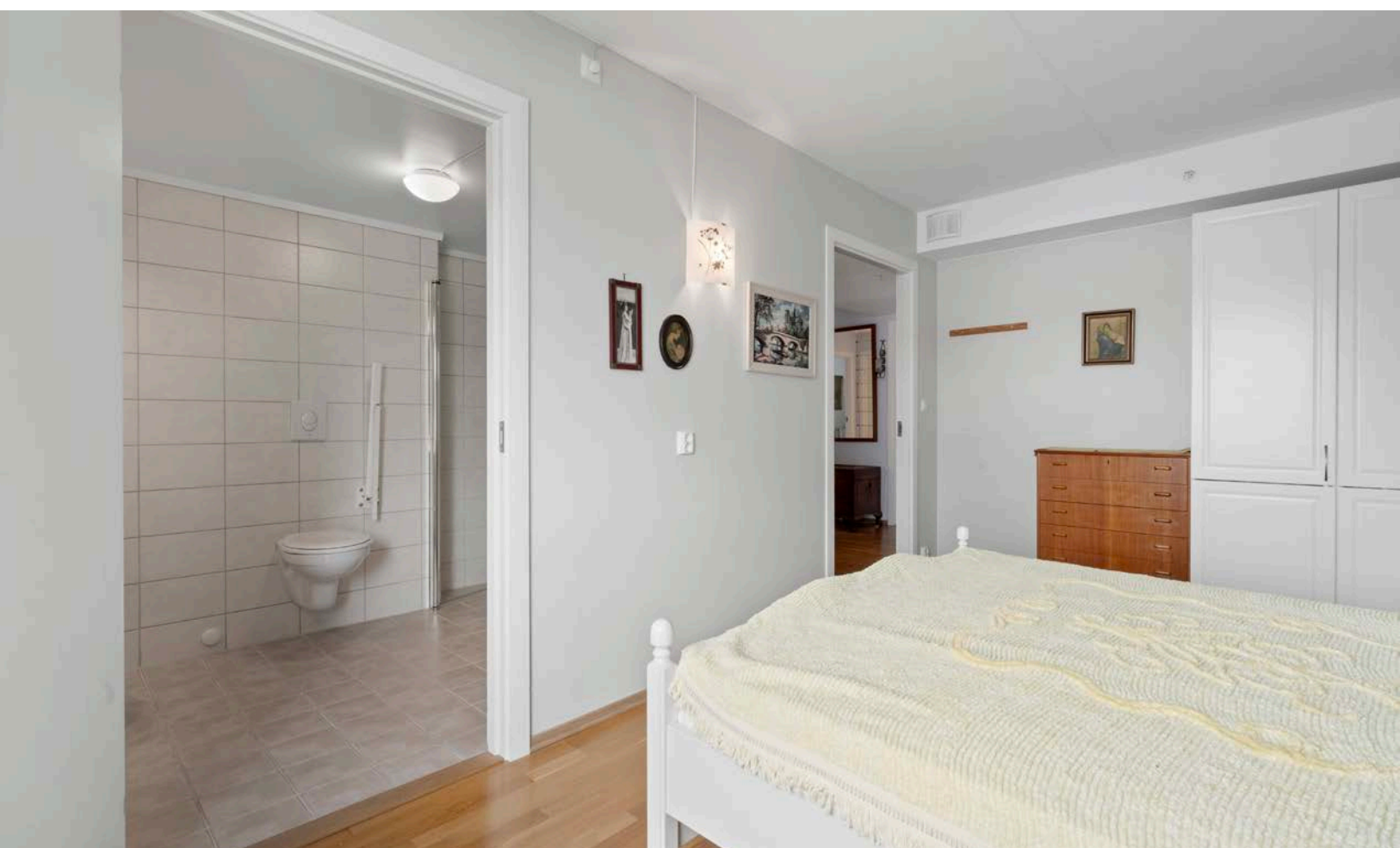


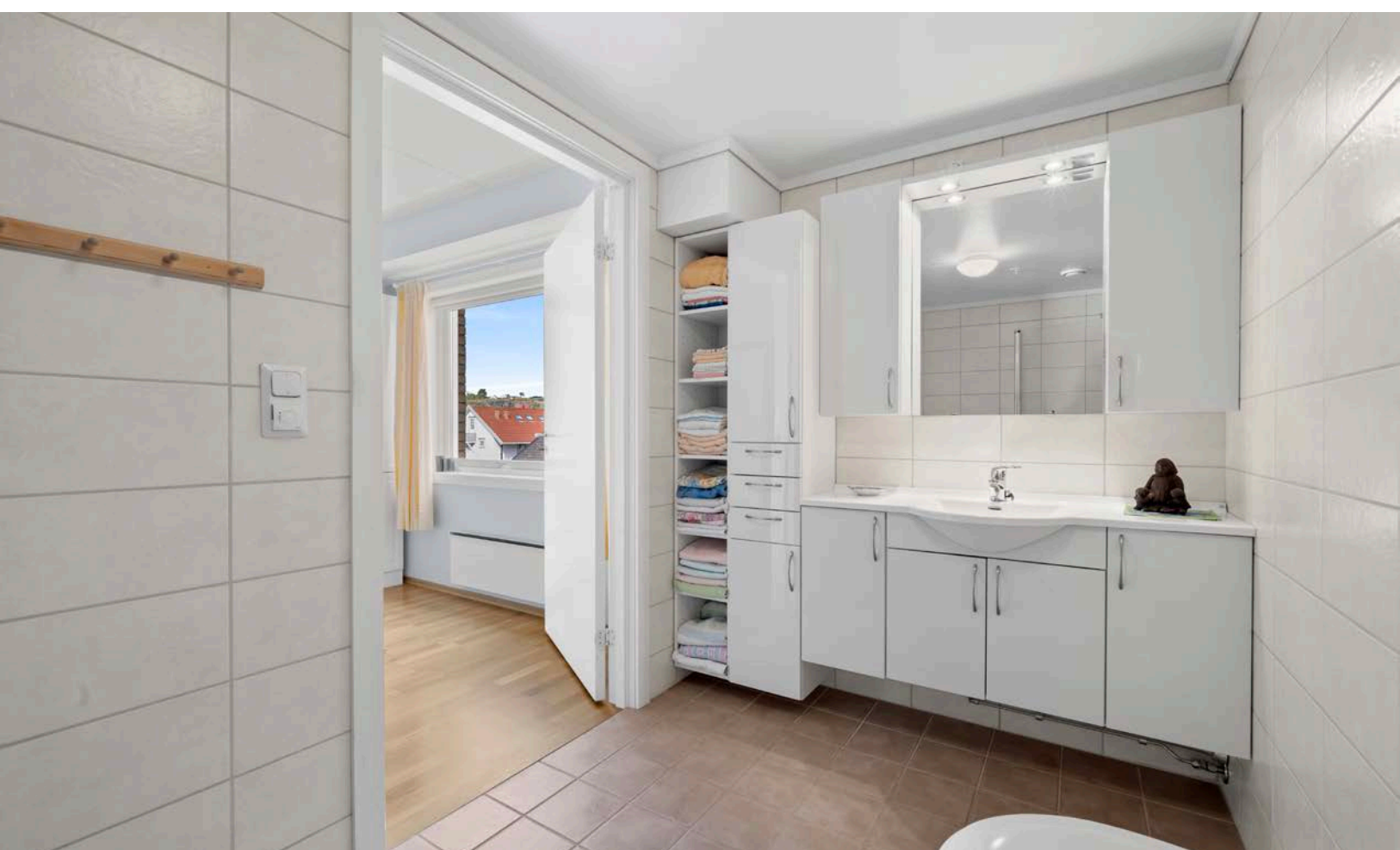


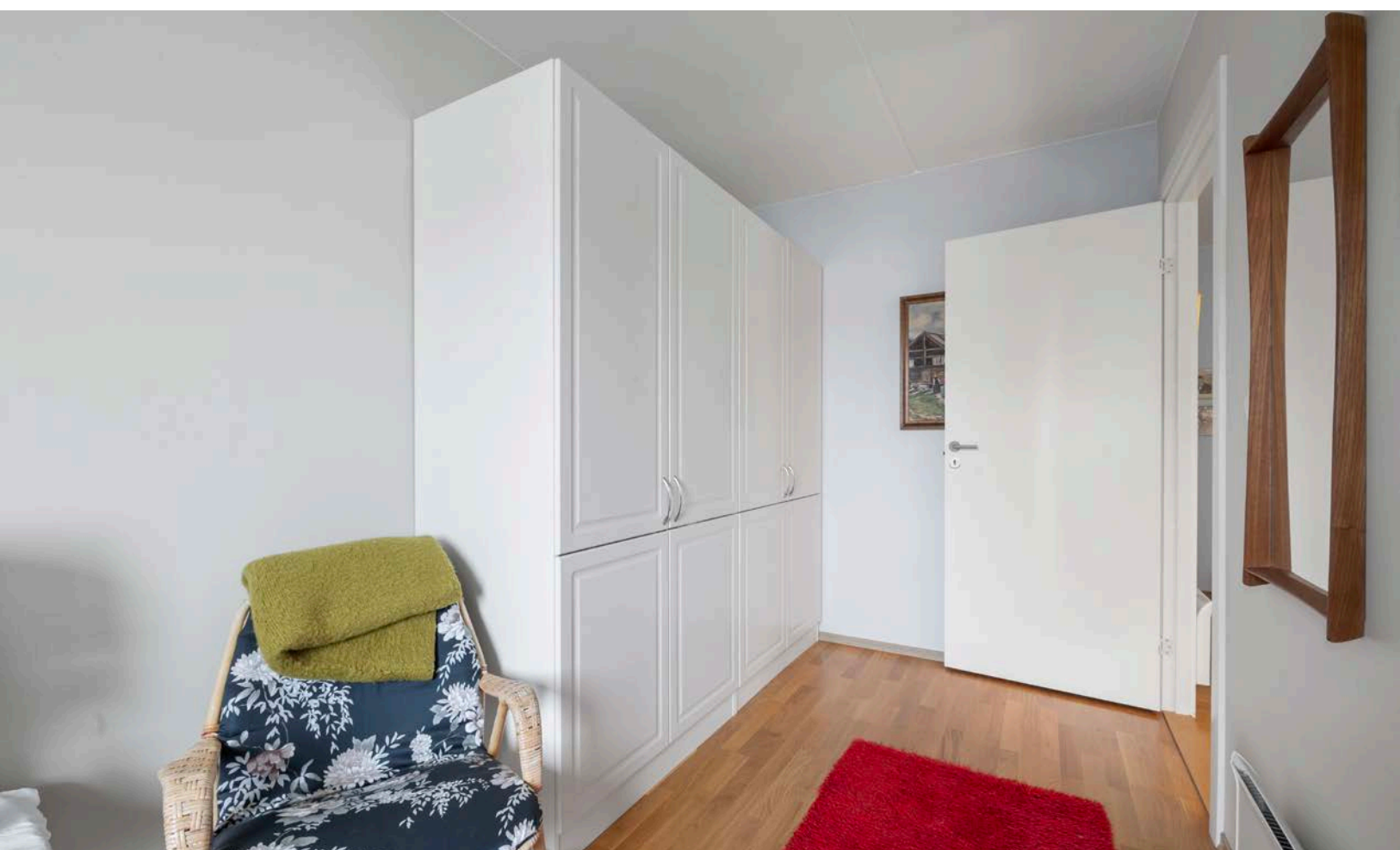




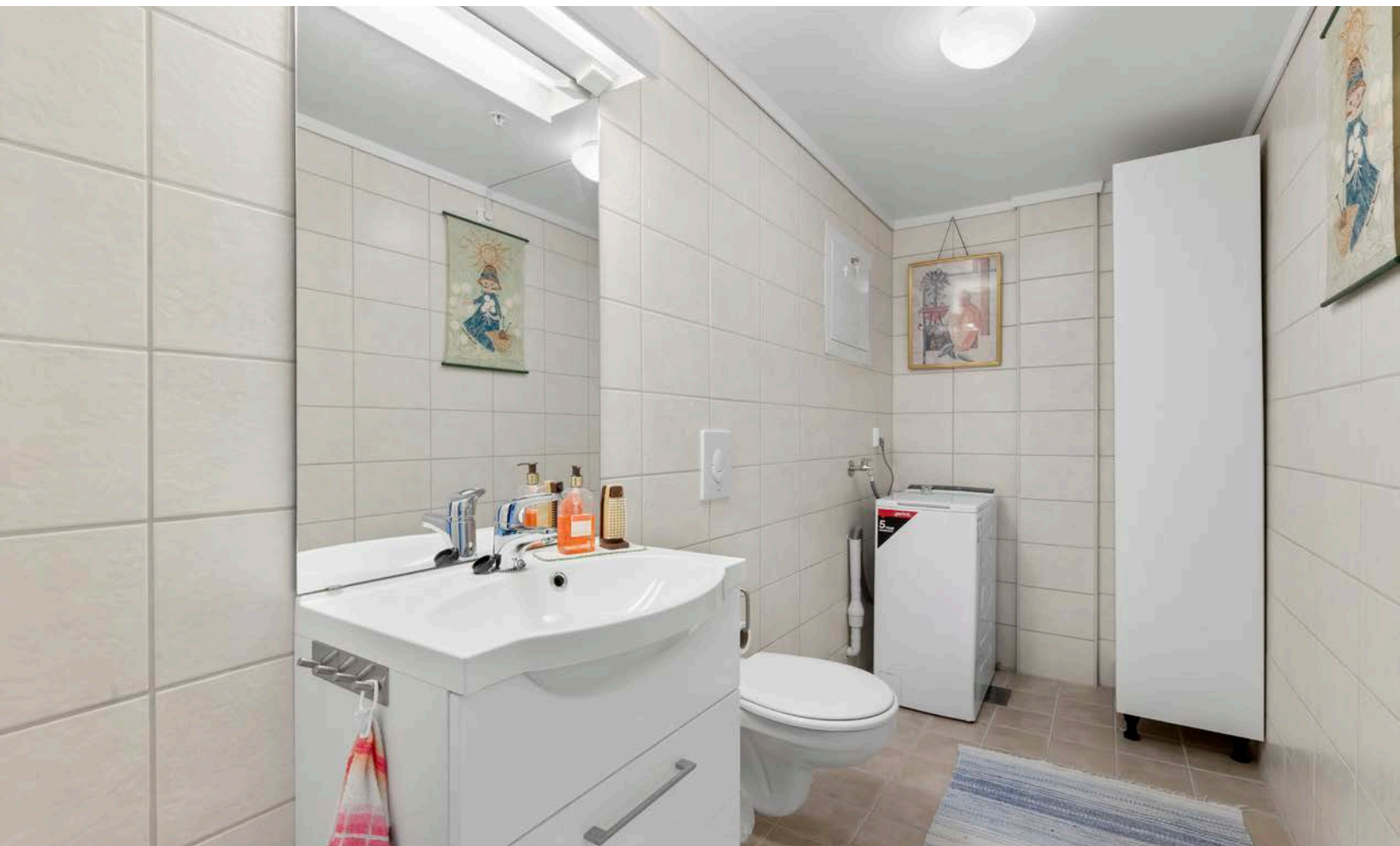






















Fra nærområdet



Umiddelbar nærhet til stand



Vadskjæret like ved



Flotte Tollerodden like ved



Nær Indre Havn



Kort vei til restauranter både ved Vadskjæret, Indre Havn, SandenFB, sentrum og her representert med Bedehuset

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

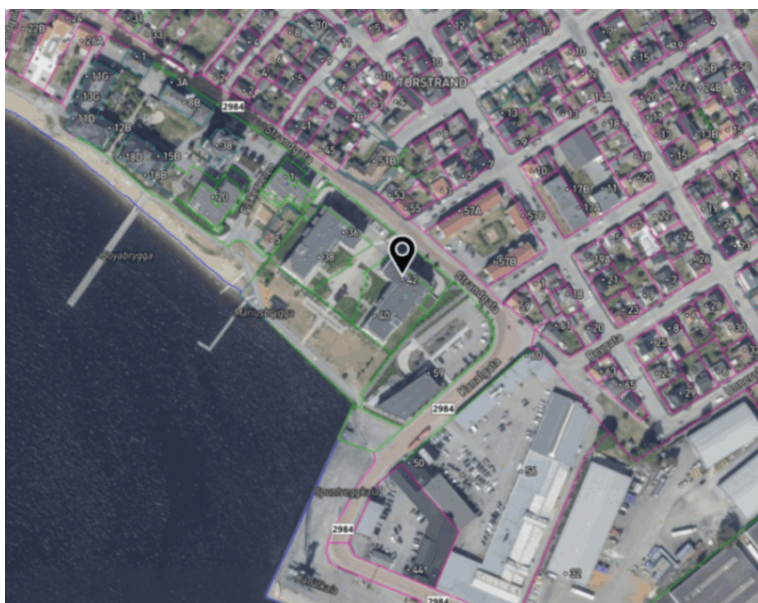
📍 Strandgata 42, 3263 LARVIK

📖 LARVIK kommune

# gnr. 3020, bnr. 2839

# Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m<sup>2</sup> BRA-i: 116 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.09.2024

Rapportdato: 09.10.2024

Oppdragsnr.: 20166-1923

Referansenummer: AJ1296

Autorisert foretak: Schau Takst ASX

Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Schau Takst AS

### Rapportansvarlig

Einar Schau

einar@schau.no

480 48 000



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## GENERELT

Romslig fireroms andelsleilighet over ett plan beliggende i 3. etasje av borettslagsblokk nær sjøfronter i Larvik. Bygget er oppført i 2011, men bygget forventes å være byggesøkt etter lovverket før TEK10. Med unntak av tiltak med innglassing av balkong er brorparten av installasjoner, overflater og konstruksjoner i sin opprinnelig stand fra byggeår.

## PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER

Planløsningen består av gang, 3x soverom, vaskerom, dusjbad, kjøkken, stue, samt innvendig bod. I tillegg finnes ca 5kvm stor bod i byggets kjeller.

De innvendige overflater består eksempelvis av parkett og fliser på gulv, vegger av malt glassfiberstrie og betong, samt himling av malte betongelementer og plater. Leiligheten besitter normalt god innvendig standard. Enkelte sprikende plateskjøter og sparkeloverganger, dog intet som ikke faller innunder hva som må forventes.

## BYGGEMETODE

Konstruksjonsmessig er bygget oppført med bærekonstruksjoner av plasttøpt betong og prefabrikerte elementer. I denne leilighetstrappen er de konstruksjonsmessige forhold begrenset vurdert. Vinduer i opprinnelig stand fra byggeår med isolerglass og jevnt over velfungerende stand - betydelig forventet restlevetid. 23kvm stor, innglasset balkong utenfor stue. Gulvdekke av løse platfliser over betongdekke og tettesjikt, samt rekkverk av glass og metall i OK høyde. Til tross for at dette kan oppleves som «et ekstra rom», skal det presiseres at dette er en uisolert konstruksjon hvor det ved kombinasjon av regn og sterk vind kan presses inn fuktighet i skyedørskjøter etc.

## KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkken beliggende i åpen løsning med stue. Rommets innredning er fra byggeår og framstår i stor grad som da det var nytt.

Flislagt dusjbad framstår i velfungerende stand, dog uten terskeloverhøyde ved dør - dette for å ivareta enkel tilgjengelighet til rommet. Separat vaskerom og toalettrom beliggende med dør fra gang. Våtrommene er bygget av fagpersoner på byggets oppføringstidspunkt.

## TEKNISK ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvann- og avløpsrør er alle fra byggeår - ingen feil avdekket, ei heller er dette å forvente. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være i sin opprinnelig stand fra oppføringsåret. Leiligheten er ventilert via balansert ventilasjon med aggregat plassert i innebod i leiligheten. Anlegget var i drift pr befaring og framstår normalt godt fungerende.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

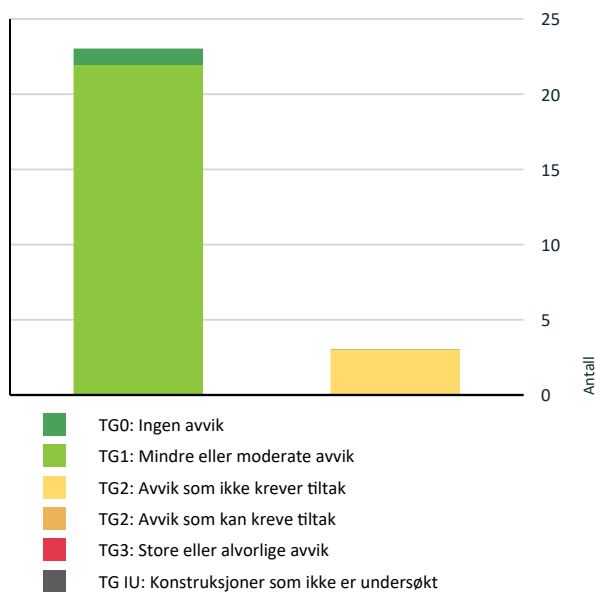
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

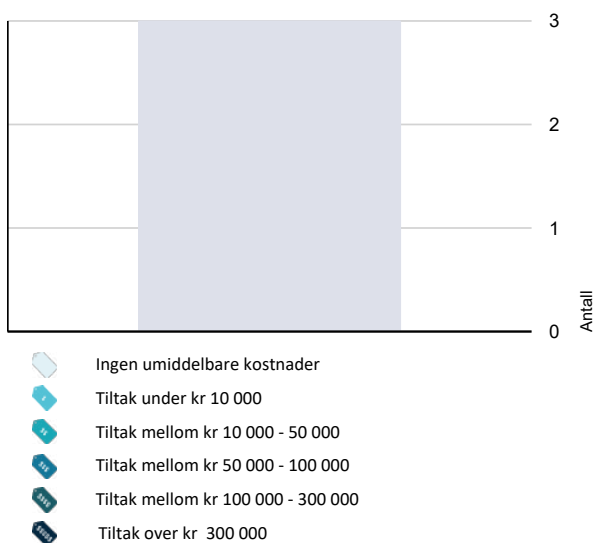
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

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

- ! Våtrom > 3.etg > Dusjbad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.etg > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
2011

### UTVENDIG

#### 1 TG 1 Vinduer

Vinduer i opprinnelig stand fra byggeår med isolerglass og jevnt over velfungerende stand. Vinduene er av naturlig årsaker begrenset utvendig vurdert.

#### 1 TG 1 Dører

Terrasseskylvedør med tolags isolerglass fra byggeår. Døra er utvendig tak overbygget og beskyttet mot klimatisk belastning.

#### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

23kvm stor, innglasset balkong utenfor stue. Gulvdekke av løse plattfliser over betongdekke og tettesjikt, samt rekkverk av glass og metall i OK høyde. Innenfor rekkverk er montert skyvedører i full høyde. Til tross for at dette kan oppleves som «et ekstra rom», skal det presiseres at dette er en isolert konstruksjon hvor det ved kombinasjon av regn og sterk vind kan presses inn fuktighet i skyvedørskjøter etc.

### INNENDIG

#### 1 TG 1 Overflater

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen. Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling framstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Gulv av parkett og fliser.  
Vegger av malt glassfiberstrie og betong.  
Himling av malte betongelementer, samt malte plater.

Leiligheten besitter normalt god innvendig standard. Enkelte sprikende plateskjøter og sparkeloverganger, dog intet som ikke faller innunder hva som må forventes.

#### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskiller av betongelementer som er en totalt lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet, annet enn etasjeskiller mot byggets overliggende etasje. På innvendige gulvflater er det ikke registrert skjevheter av betydning i gulv.  
Pr befaring er det ikke registrert forhold som er å definere som avvik.

#### 1 TG 0 Radon

Radonmåling/sikring ikke gitt fokus grunnet leilighetens etasjeplassering.

### VÅTROM

#### 3.ETG > DUSJBAD

##### Generell

Dusjbad i opprinnelig stand fra byggeår beliggende innenfor soverom. Rommet er i sin helhet bygget av fagpersoner.  
Det foreligger dokumentasjon i form av FDV-perm på de utførte arbeider.

#### 3.ETG > DUSJBAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.  
Himling av malte plater.

Framstår OK.

#### 3.ETG > DUSJBAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Terskelfri tilkomst. Fall retning sluk for kontrollerte deler av gulv. Fallforholdene på hele gulvet er ikke kontrollert.  
Varmekabel i gulv.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 3.ETG > DUSJBAD

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Gulvsluk av plast hvor membran/mansjett er synlig.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

## 3.ETG > DUSJBAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjhjørne med glassdør, servant med skapinnredning, samt vegghengt toalett.

## 3.ETG > DUSJBAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via leilighetens ventilasjonsanlegg. Tilluftspalte under dørbblad.

## 3.ETG > DUSJBAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt grunnet vegg tilstøtende annet våtrom, samt montert fast inventar. Som kompensereende løsning er det foretatt overflatefuktsøk i rommet - ingen fuktavvik er registrert.

## 3.ETG > VASKEROM

### Generell

Separat vaskerom og toalettrom beliggende med dør fra gang. Rommet er bygget av fagpersoner på byggets oppføringstidspunkt.

## 3.ETG > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.  
Himling av malte plater.

Framstår OK.

## 3.ETG > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Fall retning sluk, i fornuftig avstand rundt sluket. Gulvet som helhet har noe mer begrenset fall, dog allikevel fall retning sluket. Ingen terskelovergang ved dør.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

## 3.ETG > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast hvor membran framstår å være korrekt montert under slukets klemring.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

## 3.ETG > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, samt vegghengt toalett. Anlagt synlig dreinsåpning fra den vegginnbyggede toalettsisterne.

## 3.ETG > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via leilighetens ventilasjonsanlegg. Smal tilluftspalte under dørbblad.

## 3.ETG > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt grunnet materialbruk/konstruksjonsmetode. Som kompensereende løsning er det foretatt overflatefuktsøk med instrument - ingen uventede fuktavvik er avdekket.

## KJØKKEN

### 3.ETG > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkken beliggende i åpen løsning med stue. Rommets innredning er fra byggeår og framstår i stor grad som da det var nytt.

Gulv av parkett.  
Vegger av malte plater.  
Himling av malte betongelementer.

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av foliert sponkjerne.  
Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning - stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Varmtvannstank i underskap, samt montert brannslange.

Det registreres noe, minimalt fuktsvell i skrog under vaskeikum.  
Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Brukstilstanden oppleves god.

## 3. ETG > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning til yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

På vegg i vaskerom finnes koblingsskap for rør-i-rør-system. Skapet er drenert til rom med sluk – dette medfører at prinsippet med systemet ivaretas i skapet ved en eventuelle lekkasje. Ikke montert kursoversikt i skapet.

### 1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC og støpejernsrør fra byggeår. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

### 1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via balansert ventilasjon med aggregat plassert i innbod i leiligheten. Anlegget var i drift pr befaring og framstår normalt godt fungerende.

### 1 TG 2 Varmtvannstank

115 liter varmtvannstank fra byggeår plassert i underskap på kjøkken. Ikke sluk i rommet, men tankens overtrykksventil er tilkoblet avløp. Tilkoblet strøm via støpsel - ikke fast anlegg med bryter. Ingen lekkasjeproblematikk registrert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Gjelder tilkobling til strøm via fast anlegg med bryter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Elektrisk anlegg i opprinnelig stand fra byggeår.

Det er framlagt dokumentasjon på utførte arbeider i form av FDV-perm. Anlegget er bygget av Søndre Elektro.

Sikringssskap med automatsikringer montert på vegg i gang - kursoversikt stemmer overens med antall sikringer i skap.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Ja, oppgis å foreligge.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?



# Tilstandsrapport

Nei

## Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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



## Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler montert.

Brannslukker finnes - ukjent alder.

Det foreligger ikke brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etg	116		23	139	
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>116</b>	<b>5</b>	<b>23</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>144</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etg	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Dusjbad, Vaskerom , Kjøkken , Stue , Innebod		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	

### Kommentar

3.etg  
Gang: 16.5kvm  
Soverom1: 9.6kvm  
Soverom2: 14.5kvm  
Soverom3: 7.6kvm  
Vaskerom: 4.4kvm  
Dusjbad: 6kvm  
Kjøkken: 22.3kvm  
Stue: 28kvm

Innebod: 3.5kvm

Kjellerbod: 4.8 kvm

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

*Kommentar:* Rapportens instruks er å kontrollere hvorvidt boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling. Uten å gjøre inngrep i konstruksjonen kan brannmotstanden i de ulike konstruksjoner i liten grad vurderes. Ergo, avvik kan forekomme, men undertegnede har ikke sett umiddelbare tegn som tilsier at ikke byggetidens krav er ivarettatt.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	112	9

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Einar Schau	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2839		0	2129.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Strandgata 42

#### Hjemmelshaver

Marius Brygge Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MARIUS BRYGGE BORETTSLAG	897040042			Larsen Inger Margrethe

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

24

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
153 070 000	2011

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ1296>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	LARVIKMEGLEREN	Oppdragsnr.	
Adresse	STRANDGATA 42 H0306		
Postnr.	3263	Sted	LARVIK
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 År 1 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	bokstikket IF Skadeforsikring	Polise/avtalenr.	SP0000562183
Selger 1 Fornavn	INGER MA	Etternavn	LARSEN
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1



- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja      Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja      Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja      Beskrivelse       Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja      Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja      Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja      Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja      Beskrivelse

**TILLEGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 08.10.2024 Sted LARVIK

Signatur selger 1:

Inger Ma Larsen

Signatur selger 2:

# VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

## Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtagelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

### 4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### 5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

## **6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN**

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
  - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
  - forhandle med kravstiller, og
  - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## **7 REGRESS / AVKORTING**

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

## **8 ANDRE BESTEMMELSER**

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

### 8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetsiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til [dpo@soderbergpartners.no](mailto:dpo@soderbergpartners.no). Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettet kan du klage til Datatilsynet, se [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

## 9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

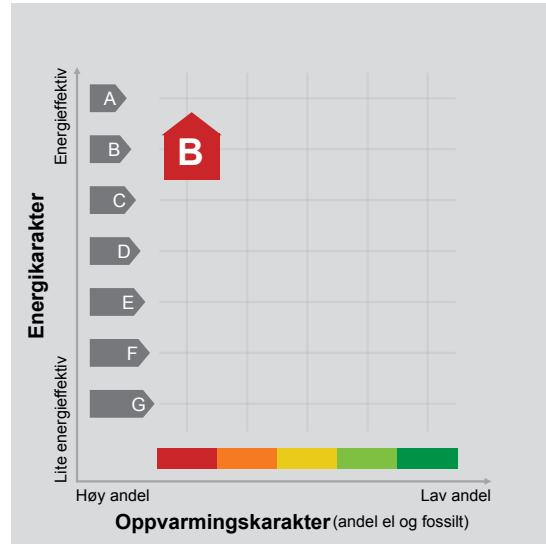
Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

# ENERGIATTEST

Adresse	Strandgata 42
Postnummer	3263
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	2839
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300161427
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2024-34236
Dato	04.10.2024



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

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

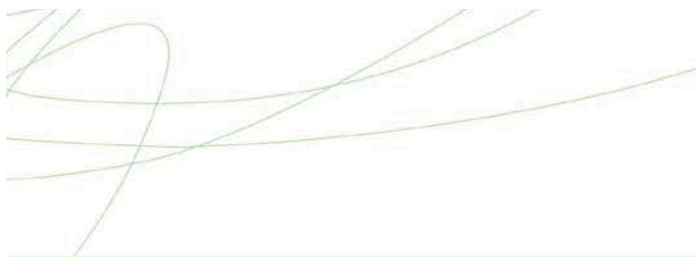
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2011
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	116
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

#### Tiltak 3: Installere varmpumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmpumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmpumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmpumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 12: 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 13: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 14: 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 utendørs**

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

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

### **Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## **Ordens- og trivselsregler for Marius Brygge borettslag**

### **1. Formål og omfang**

Reglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Reglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for at reglene etterleves, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

### **2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utøves annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene. Ved innflytting, modernisering, reparasjoner og lignende som medfører banking, boring, sliping, saging varsles naboene, og det tillates i tidsrommet:

- Hverdager kl. 07.00 – 20.00
- Helg og helligdager kl. 10.00 – 18.00

Tredemølla i trimrommet skal ikke benyttes før kl.08.00 og etter kl.20.00.

### **3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann/avløp ikke blir frostskaadet.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme for å hindre brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller vindu ikke forekommer.
- At balkonger ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende. Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen.
- Å søke styret om lov til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe og lignende.

### **4. Fellesarealer**

- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesareal.

- Barnevogner, sykler, rullestoler eller andre gjenstander skal ikke plasseres i foaje, ganger eller trapperom. Dette for å unngå hindringer i en beredskapssituasjon
- Sykkelboden har begrenset plass, og skal derfor bare benyttes til parkering av beboernes egne sykler. Oppbevaring av sykler for andre, må evt. skje i egen privat bod eller parkeringsplass. Sykler skal enten stå i sykkelstativ eller de må ha egen støtte. Sykler skal ikke stå inntil vegg. Sykler eller sykkelstativ skal merkes med leilighetsnummer.
- Fuglefrø og annen mat skal ikke legges ut på balkonger og/eller fellesområder, da dette lett kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus, og føre til problemer med fugleekskremerter.
- Ytterdør skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i gangene.

### **5. Behandling av avfall**

Søppelbeholderne dekker kun det daglige behov. Større gjenstander og ekstra søppelmengder som oppstår ved flytting og lignende må den enkelte selv sørge for å levere på egnet sted.

- Restavfall pakkes inn slik at det ikke avgir lukt eller væske. Restavfall legges i beholdere med sort lokk.
- Brukte bleier spesialbehandles. Disse skal pakkes godt inn og legges i beholder med sort lokk i utendørs søppelskur.
- Papir og papp legges i beholdere med blått lokk. Esker skal brettes sammen før de kastes. Papir i småbiter skal pakkes inn for å unngå søl ved tømming av containere.
- Matavfall legges i egne grønne poser. Disse anbringes i beholdere plassert i kjølekabinett i søppelrommet.
- Plastemballasje skal legges i beholdere med grått lokk.
- Glass og metall legges i beholdere med oransje lokk plassert i utendørs søppelskur.

### **6. Kjøring og parkering**

Borettslaget har bestemte områder for parkering. Biler kan bare parkeres på oppmerkede parkeringsplasser.

- Beboere skal bruke egen parkeringsplass i garasjen. Fellesparkeringen ute er gjesteparkering.
- Ved utendørs parkering (gjesteparkering) og ved parkering på gjesteplassene i garasjen skal det legges parkeringstillatelse i vinduet. Slike er utdelt til alle andelseiere.  
Larvik kommunes nattevakter kan i tidsrommet 20.00 til 08.00 parkere på plassene ute dersom det er ledig plass. Bilen må flyttes dersom det kommer gjester med behov for plassen. Det forutsettes lapp i vindu med telefonnummer, som kan benyttes for kontakt.
- Av sikkerhetshensyn må det ikke kjøres eller parkeres på den hellelagte delen.

## 7. El-bil ladere

Borettslaget har med virkning fra 1 desember 2022 installert kabler tilknyttet et nytt sikringssskap (i bod), til alle parkeringsplasser i garasjeanlegget, og dermed lagt til rette for at alle beboere har mulighet til å kunne lade elbil.

Med virkning fra samme tidspunkt tillates derfor ingen nye elbilladere koblet til "gammelt" sikringssskap i garasje.

De eksisterende ladestasjoner (10 stk.) som fra dette tidspunktet allerede var koblet mot eiers private strømmåler i "gammelt" sikringssskap, kan fortsatt brukes, men de tillates ikke å bli oppgradert til 3 fase strømmåler.

Borettslaget har inngått en 2-årig avtale med Circle K om drift- og brukerstøtte på anlegget. Beboere som ønsker ladeboks, må tegne abonnement hos Circle K direkte. Det er styret i borettslaget som fastsetter pris pr. kWt ved lading. Prisen fastsettes med basis i den gjennomsnittsprisen som borettslaget betaler til strømselskapet i perioden (3 mnd.).

## 8. Dyrehold

Det er ikke anledning til dyrehold i borettslaget. Andelseier kan likevel søke styret om godkjenning. Dersom det er gode grunner for dyrehold og det ikke anses å være til ulempe for andre beboere, vil søknaden bli innvilget. Normalt vil styret godkjenne at nye beboere som flytter inn og allerede har hund vil få aksept for å beholde denne.

## 9. Grilling

Det er lov å grille på verandaen, men **bare** med gass eller elektrisk grill. Verandaen må ikke forlates mens det grilles. Gassbeholder kan oppbevares på veranda, men ikke i garasjeområde eller kjellerbod.

## 10. Framleie

Utleie av egen bolig utover 30 dager pr. år må godkjennes av styret etter skriftlig søknad. Overlating av bruk av leiligheten til andre reduserer ikke andelseierens plikter i forhold til borettslaget.

## 11. Brudd på reglene

Brudd på ordens- og trivselsreglene er å anse som mislighold og kan medføre sanksjoner.

# Vedtekter

## for Marius Brygge borettslag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 23. mai 2011, **sist endret 02.05.2024**

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

(1) Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Larvik Boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens 4-2 (1). Det samme selskap som har til for 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) I tillegg har Larvik kommune rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Følgende om andeler og andelseiere gjelder kun for andelene 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14 og 15 (1) Bare personer som har behov for heldøgns helse- og sosialtjenester uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming, som er andelseier i boligbyggelaget og som er utpekt av Larvik kommune, kan være eier andelseiere. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Denne bestemmelsen gjelder i minst 30 år, regnet fra 1. november 2011.

#### 2-3 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.



## 2-4 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 at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 2-5 Følgende om overdragelsespris gjelder kun for andelene 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14 og 15 (1)

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger
  - b) andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
  - c) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.
- (2) Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato.
  - (3) Tilskudd gitt fra offentlige myndigheter, slik som Den norske Stats Husbank, kommunen eller andre, som er benyttet til å redusere fellesgjeld på boligene, medregnes ikke som grunnlag for justering av prisen i punkt 2-5 (1) a).

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. For forkjøpsrett til andelene 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14 og 15 gjelder kun bestemmelsen i punkt 3-4.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens 3.

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

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

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(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 ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

### 3-4 Følgende om forkjøpsrett gjelder for andelene 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14 og 15

(1) Dersom en andel skifter eier, har personer som har behov for heldøgns helse- og sosialtjenester uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming som er utpekt av Larvik kommune forkjøpsrett. Dersom Larvik kommune ikke benytter sin utpekingsrett, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

## 4. Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste

to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år - andelseieren er en juridisk person - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseieren skal holde styret orientert om hvor en kan få tak i andelseieren så lenge bruken av boligen er overlatt til andre.

#### 4-3 Bruksoverlating for andelene 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14 og 15

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra Larvik kommune overlate bruken av boligen til andre. Boligen kan bare fremleies til personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming, og som er utpekt av Larvik kommune.

### 5. Salg av ekstra parkeringsplasser og utleie av parkeringsplasser

5-1 Ved salg av bruksrett til ekstra parkeringsplasser (plasser ut over den plassen som følger leiligheten) i garasjeanlegget, skal andelseiere i Marius Brygge borettslag ha fortrinnsrett, etter bestemmelsene i pkt. 3-3 (1). Dernest styret i Marius Brygge borettslag. Den bruksretten blir overdratt til, skal følge de ordensregler som til enhver tid gjelder for garasjeanlegget, og dekke den forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter tilknyttet hele garasjeanlegget.

5-2 Ved bruksoverlating/utleie av parkeringsplasser i garasjeanlegget skal kun andelseiere i Marius Brygge borettslag ha anledning til å leie.

### 6. Vedlikehold

#### 6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, **rør** (avløpsrør og vannrør,) balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinner, filter og luftkanaler, 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, rensing og utskifting av slikt som **rør** (avløpsrør, og vannrør), balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinner, filter og luftkanaler, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler,

inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Den enkelte andelseier har full vedlikeholdsplikt for all innglassing i tilknytning til sin balkong, herunder løpende vedlikehold, reparasjoner og utskifting. Vedlikeholdsplikten gjelder både for helt og delvis innglassede balkonger. All innglassing skal etterses og vedlikeholdes jevnlig. Knust/ødelagt glass skal straks byttes ut, slik at innglassingen til enhver tid fremstår som hel og velholdt.

(4) Den enkelte andelseier har full vedlikeholdsplikt for all utvendig solavskjerming, herunder løpende vedlikehold, reparasjoner og utskifting. All utvendig solavskjerming skal etterses og vedlikeholdes jevnlig. Ødelagt utvendig solavskjerming skal straks byttes ut, slik at den til enhver tid fremstår som hel og velholdt.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig (e) **kloakkledning** (kloakk- og vannavløp) til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

#### 6-2 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** (avløpsrør og vannrør), ventilasjonssystem i fellesanlegg, herunder filter og luftkanaler, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner (sprinklersystem og brann/røykvarslersystem) som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

## 7. Pålegg om salg og fravikelse

### 7-1 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.

### 7-2 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.

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 8-1 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.

### 8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 9. Styret og dets vedtak

### 9-1 Styret

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

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

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

### 9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 9-3 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.

### 9-4 Representasjon og fullmakt

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

## 10. Generalforsamlingen

### 10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### 10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

#### 10-4 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

#### 10-5 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.

#### 10-6 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.

#### 10-7 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) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

### 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 11-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens 5-22 og 5-23.

#### 11-2 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 ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### 11-3 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.

### 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 12-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget og Larvik kommune, jf borettslagslovens 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget knyttet til andelene 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14 og 15
- bestemmelser om forkjøpsrett til andel i borettslaget knyttet til andelene 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14 og 15
- bestemmelser om prisregulering i punkt 2-5.
- bestemmelser om bruksoverlating i punkt 4-3
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 12-2 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 2023 for Marius Brygge borettslag**

## **Generalforsamling**

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Marius Brygge borettslag:

torsdag 02.05.2024 18:00 på Vadskjæret

## **Til behandling:**

- 1 Konstituering
  - 1.1 Tilstede
  - 1.2 Valg av møteleder
  - 1.3 Valg av møterefereent
  - 1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder
  - 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten
- 2 Informasjon fra styret
- 3 Årsregnskap
- 4 Valg
  - 4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
  - 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
  - 4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling
  - 4.4 Valg av valgkomité
  - 4.5 Valg av uteområdekomité
- 5 Godtgjørelse til styret
- 6 Tillegg i vedtektene
- 7 Salg av gjesteparkeringplasser

## 1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2024.

### 1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall fullmakter:

Antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

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

### 1.2 Valg av møteleder

### 1.3 Valg av møterefereent

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

### 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

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

## 2. Informasjon fra styret

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

## 3. Årsregnskap

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjent.

## 4. Valg

### 4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Håkon Gustavsen er på valg

Styremedlem Anette Normann Hansen er på valg

### 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Ane Kristin Garbrandt er på valg

Varamedlem Hilde Sletholt er på valg

### 4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

### 4.4 Valg av valgkomité

### 4.5 Valg av uteområdekommité

## 5. Godtgjørelse til styret

## **6. Tillegg i vedtektene**

Forslag til tillegg i vedtektene, se vedlegg.

## **7. Salg av gjesteparkeringplasser**

Forslag på vedtak til å selge inntil 2 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget, se vedlegg.

## Informasjon fra styret for året 2023 Marius Brygge borettslag

### Generelle opplysninger om Marius Brygge borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 47 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 897040042.

Borettslaget har ikke vaktmester/renholder ansatt.

### Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Tom Nesse

Styremedlem, Anette Normann Hansen

Styremedlem, Håkon Gustavsen

Styremedlem, Jarle Hvitstein

Styremedlem, Rune Josephsen

Varamedlem, Hilde Sletholt

Varamedlem, Ane Kristin Garbrandt

### Valgkomité

Valgkomité har bestått av:

Thore Molteberg

Randi Nerli

### 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: [tomnesse@online.no](mailto:tomnesse@online.no) eller telefon: 40464701

### Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter.

## Saker som styret har arbeidet med

- a) Inngått avtale om månedlig utskifting av matter. Firma: Prosjekt Vask AS.
- b) Det er plantet prydgress ved inngangsparti. Firma Håkonsen& Sukke, som også skal vedlikeholde prydgress og gressplener.
- c) Det er reforhandlet ny kontrakt (Innhold og pris) om rengjøring av fellesarealer. Firma: LABO Boservice og Prosjektet Vask AS.
- d) Det er byttet ut glødelamper med LED-lys i alle korridorer. Montering har skjedd på dugnad m/autorisert elektriker. (Strømforbruket har gått ytterligere ned i 2023, og totalforbruket ble 58000 kWt i 2023 inkl elbil-lading)
- e) Det er vasket og malt på trepanel under hovedinngangen. Firma: Bach Johansen.
- f) Parkeringplasser ute er malt opp, og nytt skilt om parkeringsbestemmelser er montert. Firma: LABO-Boservice og Låsesmeden AS, og montering av gode naboer i MBII.
- g) Avløpssystem i alle leiligheter og fellesarealer er spylt. Firma: TT-teknikk/Power Clean AS.
- h) Uteområde komiteen har organisert dugnader på uteområdet, men også vask av avtrekksventiler og vinduer i fellesarealer.
- i) Det har vært to forsikringsaker i borettslaget i 2023. En lekkasje i avløp etter spyling, og en lekkasje i sprinkleranlegg. Begge saker er ferdigbehandlet og gjort opp.
- j) Begge inngangspartier og korridorer i 1 etasje er malt. Firma: Øya Interiør & Håndverk.
- k) Det er kjøpt inn 20 bilder med tematikk fra nærområdet som er montert i korridorer og oppganger. Foto: Terje Svendsen og Rune Josephsen. Produksjon LOS Digital AS.
- l) Det er kjøpt inn en elektrisk vaskemaskin til oppsuging av vann og vask av garasjegulv. I tillegg er det etablert vaskeplass for maskinen på innsiden av garasjeport. Firma: Pema miljøteknikk AS, Felleskjøpet AS, Terje Larsen VVS AS.
- m) Det har blitt utført service på porttelefonsystem. Firma: Låsesmeden AS.

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

- a) Rense luftkanaler i alle leiligheter og fellesarealer (**uke 35**). Firma: TT-teknikk AS/Power Clean AS.
- b) Etablere plass for støvsuging av bil og skifte av dekk i garasje.
- c) Vurdere innkjøp av nye krukker til blomster.
- d) Planlegge videre oppmaling av korridorer og evt. oppganger

## Forretningsførsel og revisjon

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

## Forsikring

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

## Boliger omsatt

I 2023 har det blitt omsatt 3 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

## Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

## Forkjøpsrett

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

## Min Side

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

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

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

## Budsjett

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

## Årsresultat

Disponering av årsresultat.  
Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2023 / 18.03.2024  
Styret i Marius Brygge 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 fjres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

## Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	926 720	1 042 446	926 720	886 284
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	2 221 918	2 867 865	2 397 000	2 119 000
Tilbakeføring av avskrivninger	14 927	15 913	16 000	6 000
Fradrag for påkostninger	0	-282 777	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-1 437 621	-1 786 549	-1 420 000	-1 235 000
Innbetalt IN andelseiere	2 856 100	1 615 790	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-2 856 100	-1 615 790	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	-839 659	-930 178	-950 000	-850 000
B. Årets endring disponible midler	-40 435	-115 726	43 000	40 000
C. Disponible midler	886 284	926 720	969 720	926 284

## Resultatregnskap 2023 for Marius Brygge borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 950 513	1 781 664	1 950 000	2 124 000
Innkrevde lønnskostnader		2 583 610	2 267 956	2 647 000	2 841 000
Innkrevde garasjekostnader		12 000	12 000	12 000	12 000
Andre driftsinntekter	1	991 593	1 121 576	1 098 000	1 021 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 537 716</b>	<b>5 183 196</b>	<b>5 707 000</b>	<b>5 998 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	14 100	12 690	13 000	17 000
Styrehonorar		100 000	90 000	95 000	120 000
Avskrivninger	3	14 927	15 913	16 000	6 000
Revisjonshonorar		6 744	5 832	6 000	7 000
Forretningsfjrrerhonorar		140 922	130 968	138 000	149 000
Kontingent LABO / NBBL		18 798	18 732	19 000	19 000
Vedlikehold	4	454 849	363 227	337 000	380 000
Kabel-tv og bredbånd		301 881	280 966	292 000	312 000
Forsikring		94 871	87 843	95 000	104 000
Kommunale avgifter	5	614 070	513 819	658 000	737 000
Eiendomsskatt		70 594	0	0	37 000
Energi og strøm		110 628	111 975	135 000	109 000
Andre driftskostnader	6	264 067	220 486	280 000	298 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 206 449</b>	<b>1 852 452</b>	<b>2 084 000</b>	<b>2 295 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 331 266</b>	<b>3 330 744</b>	<b>3 623 000</b>	<b>3 703 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		9 826	412	1 000	22 000
Rentekostnader		1 119 174	463 292	1 227 000	1 606 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 109 348</b>	<b>-462 880</b>	<b>-1 226 000</b>	<b>-1 584 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>2 221 918</b>	<b>2 867 865</b>	<b>2 397 000</b>	<b>2 119 000</b>



## Balanse pr 31.12.23 for Marius Brygge borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7	151 360 000	151 360 000
P <sup>3</sup> kostnader / teknisk anlegg	7	406 236	406 236
Andre driftsmidler	3	9 860	24 787
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>151 776 096</b>	<b>151 791 023</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		6 317	4 058
Til gode forsikringsoppgjør		8 655	0
Forskuddsbetalte kostnader		216 368	149 554
Andre fordringer		0	47 102
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		361 699	1 140 158
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> sparekonto med betingelser		506 639	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 099 679</b>	<b>1 340 871</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>152 875 775</b>	<b>153 131 894</b>

## Balanse pr 31.12.23 for Marius Brygge borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	8	235 000	235 000
Opptjent egenkapital	8	10 509 089	10 509 089
i rets resultat	8	2 221 918	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 966 008</b>	<b>10 744 089</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9	33 510 229	37 803 950
Gjeld til andelseiere (IN)	9	22 972 144	20 955 703
Borettsinnskudd	10	83 214 000	83 214 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>139 696 373</b>	<b>141 973 653</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 567	4 000
Leverandørgjeld		195 382	154 354
Annen kortsiktig gjeld		14 446	255 798
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>213 394</b>	<b>414 151</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>139 909 767</b>	<b>142 387 804</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>152 875 775</b>	<b>153 131 894</b>
Pantestillelser	11	139 696 373	141 973 653

Larvik, 31.12.2023

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntektsfjring og kostnadstidspunkt:

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

### IN-ordning.

Borettslaget benytter gjeldsmetoden, som innebærer at man ved innbetalinger fra andelseiere bokfører det innbetalte beløp som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjon av gjelden til andelseierne skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseierne blir inntektsført.

### 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. Øvrige 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 opptjent egenkapital.

### Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Leie fra Canal Digital	50 725	47 620
Strøm kjellerbod	7 920	7 012
Infrastruktur elbil ekstra plass	0	47 090
Bredbånd og tv-dekoder	89 676	89 676
Strøm elbil	3 612	0
Reduksjon andel IN	839 659	930 178
Sum	991 593	1 121 576

### Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	14 100	12 690
Sum	14 100	12 690

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Avskrivninger / andre anleggsmidler

	Robotgressklipper	Tredemølle
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 498	20 400
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 498	20 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 498	10 540
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	9 860
i rets avskrivninger :	10 847	4 080
Anskaffelsesår :	2020	2021
Antatt levetid i år :	3	5

#### Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og sevice heis	67 689	113 154
Vedlikehold VVS	22 199	5 448
Vedlikehold elektro	52 999	55 404
Vedlikehold uteanlegg	71 451	6 531
Vedlikehold malerarbeid	38 375	0
Vedlikehold garasjer/parkering	6 382	1 488
Vedlikehold dører	46 509	36 999
Vedlikehold tak	1 672	5 806
Vedlikehold brann/alarm/njdllys/sprinkleranlegg	119 083	61 399
Vedlikehold ventilasjon	26 816	76 999
Vedlikehold porttelefoner	1 674	0
Sum	454 849	363 227

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

#### Note 5 - Kommunale avgifter

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

## Note 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Leiekostnader	0	250
Renhold, evnt. matter	124 145	114 832
Drift ladestasjon elbil	0	5 104
Innkjøp av inventar og utstyr	17 634	2 249
Driftsmateriell	1 238	1 088
Nummer-/navnskilt, postkasser	756	252
Arbeidsklær, verneutstyr	258	0
Opprydding / bortkjøring av søppel	3 930	1 875
Søppelrydding/sandstrøing	31 610	15 971
Hage/beplantning/plenklipp	27 230	22 808
Vakthold/alarm	20 506	14 733
Vaktmestertjenester	0	8 175
Kontorrekvisita	2 673	2 095
Telekommunikasjon	0	1 472
Gaver, fradragsberettiget	3 440	900
Premie sikringsordning	3 971	3 818
Kostnader vedr. styrearbeid	1 750	2 000
Generalforsamling	15 696	19 272
Servering/tilstelning beboere	370	317
Kurs for tillitsvalgte	6 250	0
Bank- og betalingsgebyr	2 610	3 276
Sum	264 067	220 486

## Note 7 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet 31.12	2011
Kostpris	151 360 000
2015 - Lysstyring i fellesareal	46 250
2019 - Avfallsbod	26 875
2020 - Kjøleenheter til matavfall	50 334
2022 - Infrastruktur elbillading	282 777
Bokført verdi 31.12	151 776 236

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

## Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	235 000	235 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	10 509 089	7 641 225
+/- i rets resultat	2 221 918	2 867 865
Sum egenkapital pr 31.12	12 966 008	10 744 089

Innskutt andelskapital består av 47 andeler på lydende kr. 5 000,-.

## Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
L <sup>3</sup> nenummer:	11511823
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2011
Rentesats:	3,873 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeln <sup>3</sup> :	68 146 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	37 803 950
Avdrag i perioden:	4 293 721
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	33 510 229
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	26 718 899
Andelssaldo 01.01:	20 955 703
Innbetalt IN i perioden:	2 856 100
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	839 659
Andelssaldo 31.12:	22 972 144
Sum pantegjeld for l <sup>3</sup> n:	56 482 373

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 11511823	1	1 956 071	1 956 071
	1	1 501 865	1 501 865
	2	1 465 395	2 930 790
	1	1 455 449	1 455 449
	1	1 415 665	1 415 665
	1	1 372 565	1 372 565
	2	1 362 619	2 725 238
	1	1 279 734	1 279 734
	1	1 269 788	1 269 788
	1	1 263 158	1 263 158
	1	1 123 912	1 123 912
	1	1 091 587	1 091 587
	1	1 041 028	1 041 028
	1	1 009 531	1 009 531
	1	958 143	958 143
	1	905 097	905 097
	1	885 205	885 205
	1	870 355	870 355
	1	822 213	822 213
	1	815 582	815 582
	1	785 744	785 744
	1	647 763	647 763
	1	509 484	509 484
	1	475 335	475 335
	1	468 240	468 240
	1	431 849	431 849
	1	419 718	419 718
	3	411 227	1 233 681
	2	386 966	773 932

## Langsiktig gjeld

1	373 622	373 622
1	366 349	366 349
1	331 537	331 537

### Annen langsiktig gjeld:

IN-<sup>3</sup> n (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som inneb<sup>3</sup>rer at den enkelte andelseier gis anledning til <sup>3</sup> foreta nedbetaling p<sup>3</sup> sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til <sup>3</sup> innfri fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokfyrte gjeldsposten reduseres i takt med <sup>3</sup> nets ordin<sup>3</sup>re nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling p<sup>3</sup> andel fellesgjeld.



### Note 10 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	83 214 000	83 214 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	83 214 000	83 214 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 11 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 139 696 373,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 151 766 236,-.

## Resultat og balanse med noter for Marius Brygge borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Marius Brygge borettslag**

Styreleder	Tom Nesse (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Rune Josephsen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Anette Normann Hansen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Jarle Hvitstein (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Håkon Gustavsen (sign.)	20.03.2024



Til generalforsamlingen i Marius Brygge Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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.

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

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

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

Sandefjord  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 81.166.xxx.xxx

2024-03-21 16:22:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TWL26-CVPUF-E201L-D62GL-CE111-8QF08

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

## Sak 6, forslag til nytt punkt i vedtektene

\_\_\_\_\_ forslag til nytt punkt i vedtektene \_\_\_\_\_

### 5. Salg av ekstra parkeringsplasser og utleie av parkeringsplasser

5-1 Ved salg av bruksrett til ekstra parkeringsplasser (plasser ut over den plassen som følger leiligheten) i garasjeanlegget, skal andelseiere i Marius Brygge borettslag ha fortrinnsrett, etter bestemmelsene i pkt. 3-3 (1). Derne st styret i Marius Brygge borettslag. Den bruksretten blir overdratt til, skal følge de ordensregler som til enhver tid gjelder for garasjeanlegget, og dekke den forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter tilknyttet hele garasjeanlegget.

5-2 Ved bruksoverlating/utleie av parkeringsplasser i garasjeanlegget skal andelseiere i Marius Brygge borettslag ha fortrinnsrett. Derne st kan det - etter søknad til styret - gis tillatelse til utleie til andelseiere i Marius Brygge II borettslag, og andelseiere/seksjonseiere i borettslag/sameier innenfor Peter Wessel Kvarter. Det er utleiers ansvar å sørge for at leietaker er kjent med ordensreglene som gjelder for garasjeanlegget og forholder seg til disse.

## Forslag til vedtak på generalforsamlingen i Marius Brygge borettslag, 2 mai 2024.

Forslagstiller: Styret i Marius Brygge borettslag V/ Styreleder Tom Nesse

### Forsag til vedtak:

Styret i Marius Brygge borettslag til gis tillatelse/fullmakt til å selge inntil 2 av totalt 6 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegg i borettslaget til markedspris. Salget skal kun foretas til andelseiere i borettslaget etter de regler om fortrinn som er fastsatt i borettslagets vedtekter.

### Bakgrunn:

Ved overtakelse av bruksrett fra JM Norge AS til Marius Brygge borettslag i september 2011 ble bruksretten til 12 stk. parkeringsplasser tinglyst på JM Norge. Disse kunne de selge videre med fortrinn til beboere i borettslaget, men også til beboere i omkringliggende borettslag. 6 av de 12 plassene ble etter hvert solgt til andelshavere i borettslaget, som ønsket å ha en ekstra parkeringsplass.

På grunn av underdekning (**avvik mellom det som fremkom av utomhusplan i prospektet på antall uteplasser, og det som ble levert**) av det totale antall gjesteparkeringer for Marius Brygge borettslag, besluttet JM Norge AS imidlertid å tilbakeføre de siste 6 plassene til borettslaget med virkning fra 1 november 2014. Den tinglyste bruksretten de hadde, ble slettet i juni 2015.

### Situasjon:

I årenes løp er det registrert liten bruk av de 6 gjesteplassene, og det er sjelden å oppleve at mer enn et par plasser er i bruk samtidig. Det anses heller ikke å være et stort problem for gjester å finne seg parkeringsplass ute, da gjester i MB og MB 2 kan bruke alle plasser utenfor begge borettslag.

Vi opplever også at flere yngre mennesker flytter inn, og hvor disse har behov for mer enn en parkeringsplass. Det har kun skjedd omsetning av en plass siden 2011. Eneste mulighet for de som trenger mer enn en plass, har derfor vært å leie.

Styret har sjekket med jurist på LABO om det foreligger noen klausuler eller andre reguleringer som hindrer borettslaget å selge noen av de 6 plassene, men det finnes ikke. Det derfor er opp til generalforsamlingen (med 2/3 flertall) å gi styret en slik fullmakt.

Eiendomsmegler hos Garanti eiendomsmegling som solgte leilighetene og parkeringsplassene, antyder nå en omsetningspris på mellom kr 260000,- og 300000,- kroner pr plass. Nye ekstra parkeringsplasser på Tjøllingtunet og Denja, selges for kr 300.000, - Pengene for salg vil settes inn på drifts eller sparekonto som borettslaget disponerer, og brukes til fremtidig drift- og vedlikehold.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Marius Brygge borettslag torsdag 02.05.2024 kl. 18:00 - Vadskjæret.

## 1. Konstituering

### 1.1 Tilstede

Antall tilstede: 31  
Antall fullmakter: 1  
Antall stemmeberettigede: 24

Fra Labo: Thor Espen Tholfsen

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

### 1.2 Valg av møteleder

#### **Vedtak:**

Til møteleder ble valgt: Tom Nesse

### 1.3 Valg av møterefereent

#### **Vedtak:**

Til møterefereent ble valgt: Thor Espen Tholfsen

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

#### **Vedtak:**

Til å signere protokollen ble valgt: Lillian Kristiansen

### 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

#### **Vedtak:**

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

## 2. Informasjon fra styret

#### **Vedtak:**

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



### **3. Årsregnskap**

Årsregnskapet ble referert av møteleder.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjent.

### **4. Valg**

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

Styremedlem Håkon Gustavsen er på valg  
Styremedlem Anette Normann Hansen er på valg

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt Håkon Gustavsen for 2 år  
Til styremedlem ble valgt Lise Tyrdal for 2 år

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

Varamedlem Ane Kristin Garbrandt er på valg  
Varamedlem Hilde Sletholt er på valg

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble valgt Ane Kristin Garbrandt for 1 år  
Til varamedlem ble valgt Solveig Kaupang for 1 år

#### **4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling**

**Vedtak:**

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Tom Nesse, med Rune Josephsen som vara.

#### **4.4 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Til valgkomité ble valgt: Finn Mørch Andersen og Tarald Hole.

#### **4.5 Valg av uteområdekommité**

**Vedtak:**

Til uteområdekommité ble valgt: Svein Hansen, Thore Molteberg, Tarald Hole, Wenche Nordberg og Aage Magnussen

### **5. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Styret fikk kr. 120 000 i honorar som fordeles internt.

## **6. Tillegg i vedtektene**

Forslag til tillegg i vedtektene, se vedlegg.

Møteleder redegjorde for forslaget.

### **Vedtak:**

Styrets forslag til nytt punkt i vedtektene ble enstemmig vedtatt etter at pkt. 5.2 ble korrigert.

Korrigert pkt. 5.2:

*Ved bruksoverlating/utleie av parkeringsplasser i garasjeanlegget skal kun andelseiere i Marius Brygge borettslag ha anledning til å leie.*

Nytt pkt. 5 i vedtektene betyr at alle pkt. forflyttes, pkt. 5 blir pkt. 6, pkt. 6 blir pkt. 7 osv.

## **7. Salg av gjesteparkeringplasser**

Forslag på vedtak til å selge inntil 2 gjesteparkeringplasser i garasjeanlegget, se vedlegg.

Møteleder redegjorde for forslaget.

### **Vedtak:**

Styret i Marius Brygge Borettslag gis tillatelse/fullmakt til å selge inntil 2 av totalt 6 gjesteparkeringplasser i garasjeanlegg i borettslaget til markedspris. Styret skal også sette en minimumspris. Salget skal kun foretas til andelseiere i borettslaget etter de regler om fortrinn som er fastsatt i borettslaget vedtekter.

## Protokoll for Marius Brygge borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tom Nesse (sign.)	03.05.2024
Sekretær	Thor Espen Tholfsen (sign.)	03.05.2024
Protokollvitne	Lillian Kristiansen (sign.)	03.05.2024

# Nabolagsprofil

Strandgata 42 - Nabolaget Tollerodden/Torstrand - vurdert av 61 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

Kiwi Torstrand Linje 01, 04, 210	6 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	17 min 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

## Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 517 elever, 35 klasser	11 min 0.8 km
Østre Halsen skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	6 min 2.8 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 84 elever, 6 klasser	7 min 2.7 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 16 klasser	6 min 2.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	19 min 1.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Øya Handelspark	16 min
---------------------------------	--------

«Det er stille her, og et gammelt historisk område.»

Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Bra 67/100



## Opplevd trygghet

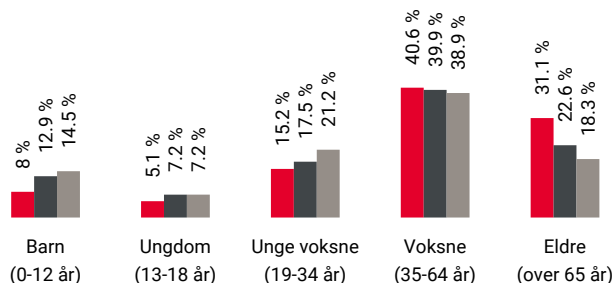
Veldig trygt 66/100



## Naboskapet

Høflige 57/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tollerodden/Torstrand	1 706	1 059
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Torstrand barnehage (1-5 år) 35 barn	13 min 1 km
Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn	20 min 1.5 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) 27 barn	20 min 1.5 km

## Dagligvare

Kiwi Torstrand PostNord	6 min 0.4 km
Meny Øya Larvik	15 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 82/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100



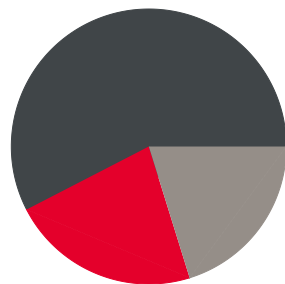
Kvalitet på barnehagene

Bra 72/100

## Sport

	Furumoa Balløkke Ballspill	7 min	0.5 km
	Mesterfjellet skole - fotballbane Ballspill	8 min	0.6 km
	Family Sports Club Torstrand	7 min	
	Spenst Larvik Sentrum	21 min	

## Boligmasse



■ 22% enebolig  
■ 57% blokk  
■ 20% annet

«Sentralt. Nærhet til sjø, strand, kollektiv, skole, tur og rekreasjon. Nærhet til sentrum, butikker, restauranter og kultur. Mangfold og barnevennlig område.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	AMFI Larvik	22 min
	Apotek 1 Øya	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 33% 6-12 år  
■ 19% 13-15 år  
■ 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

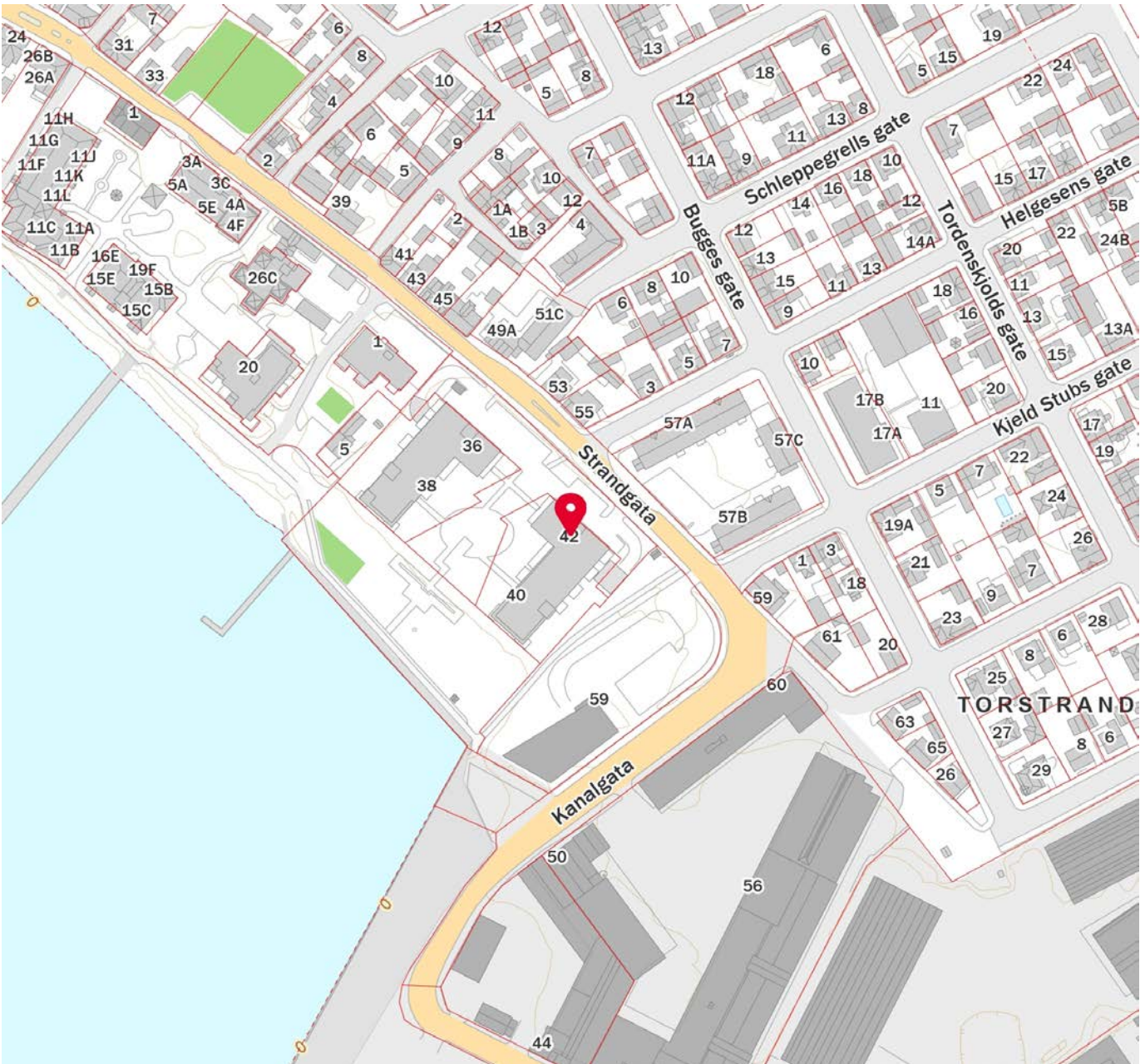
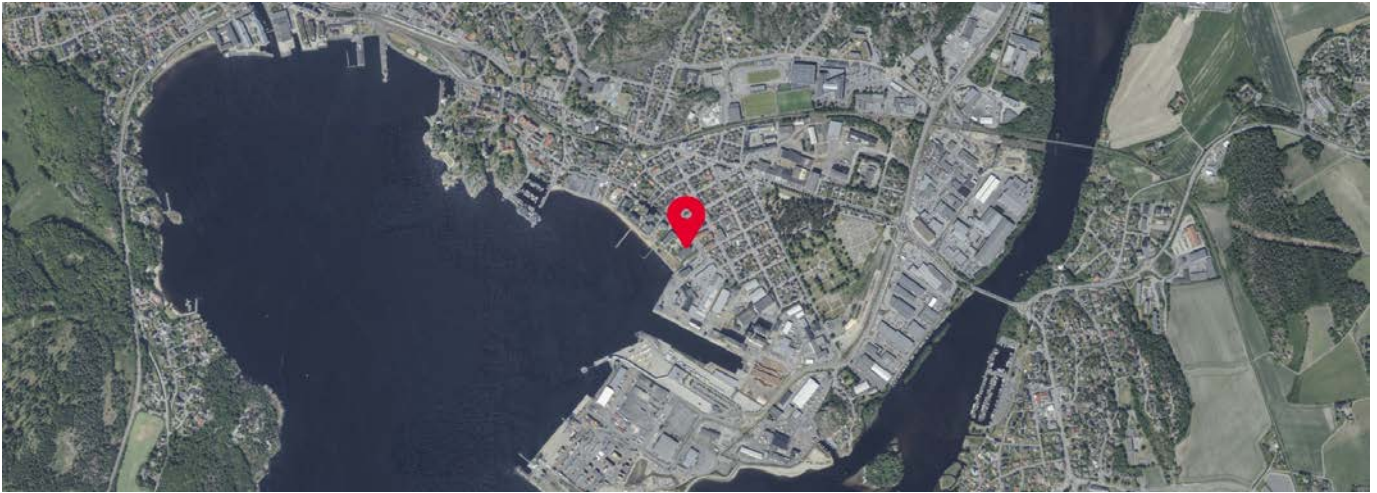


0% 63%

■ Tollerodden/Torstrand  
■ Larvik  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## 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 utearrangemeter 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Strandgata 42  
3263 LARVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Aleksander BergTelefon: 975 92 250  
E-post: aleksander.berg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre