

aktiv.



Meldalsvei 16D, 3269 LARVIK

**Nanset - Nyere leilighet (bygget 2020) med gjennomført god standard- Fin beliggenhet - Stor solrik balkong - Carport**



Eiendomsmegler

## Ruth Iren Jacobsen

**Mobil** 992 57 756

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

### Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 11 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 161 240,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 870,-  
**Selger:** Vigdis Haaberg  
Karsten Anker Haaberg

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 93/98 kvm  
**Tomtstr.:** 2336 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2005, bnr. 291  
**Andelsnr.:** 5  
**Oppdragsnr.:** 1303240105

# Nanset - Nyere leilighet (bygget 2020) med gjennomført god standard

Nyere 3 roms leilighet med gjennomført god standard. Her kan man flytte rett inn! På gulvene er det lys eikeparkett. På veggene er det slette malte flater. Flott flislagt bad/vaskerom. Hvit tidløs kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Praktisk kjøkkenøy med spiseplass. Peisovn i stuen.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har adkomst via eget inngangsparti. Leiligheten inneholder:

Entre, gang, 2 soverom, bod, bad/wc/vaskerom og stue med åpen løsning mot kjøkken. Fra stuen er det utgang til solrik balkong som er delvis overbygget. Det er montert elektrisk markise.

Carport og utebod følger leiligheten.

Eiendommen har meget attraktiv beliggenhet i et populært og sentrumsnært område, kort vei til matbutikk, kjøpesenter, skoler, barnehager og turområder.

Fellesgjeld er innfridd.





# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	56
Energiattest .....	61
Budskjema .....	118

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 93 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 93 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Entré, 2 soverom, stue/kjøkken/gang, bad/vaskerom og bod.

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

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberregnes osv.

Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

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

2 ETG:

Entre: 3,4

Soverom 1: 8,5

Soverom 2: 13,1

Bod: 7,1 (s-rom)

Bad/vaskerom: 8,3

Stue/kjøkken/gang: 49,5

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2336 m<sup>2</sup>



**Tomtebeskrivelse**

Tomten er fellesareal i borettslaget, opparbeidet med asfaltert gårdsplass og adkomst til boligene. Ellers opparbeidet med noe plen og beplantning

**Beliggenhet**

Eiendommen har meget attraktiv beliggenhet i et populært og sentrumsnært område, kort gangavstand til matbutikk, kjøpesenter, skoler, barnehager og flotte turområder.

**Adkomst**

Adkomst til borettslagets eiendom er direkte fra Meldalsvei.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse med innslag av næringsbygg.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Fagerli barnehage (0-5 år)

121 barn 0.8 km

Borgejordet barnehage (0-5 år)

71 barn 1 km

Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)

25 barn 1.1 km

Fagerli skole (1-7 kl.)

635 elever, 30 klasser 0.8 km

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)

517 elever, 35 klasser 2.8 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)

402 elever, 24 klasser 1.2 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 3.1 km

Sandefjord videregående skole

1880 elever 16.7 km

**Offentlig kommunikasjon**

Buss

Nanset

Linje 03, 011, 214, 215 0.2

Tog  
Larvik stasjon  
Linje RE11, RX11 1.9 km

**Bygningssakkyndig**  
Contax AS

**Type takst**  
Tilstandsrapport

**Byggemåte**  
Det er støpt plate på grunn. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon er ukjent, det er takstein som tekking.

**Innhold**  
Leiligheten ligger i 2. etasje og har adkomst via eget inngangsparti. Leiligheten inneholder:  
Entre, gang, 2 soverom, bod, bad/wc/vaskerom og stue med åpen løsning mot kjøkken. Fra stuen er det utgang til solrik balkong som er delvis overbygget. Det er montert elektrisk markise.

**Standard**  
Nyere 3 roms leilighet med gjennomført god standard. Her kan man flytte rett inn! På gulvene er det lys eikeparkett. På veggene er det slette malte flater. Flott flislagt bad/vaskerom.  
Hvit tidløs kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Praktisk kjøkkenøy med spiseplass. Det er montert peisovn i stuen. Elektriske varmekabler i entre, gang/stue/kjøkken og bad/vaskerom.

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  
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Forhold som har fått TG3:  
Ingen

LOVLIGHETSMANGLER:  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

- \* Det er i dag en entre og gang, på tegninger er det kun gang.
- \* Dør til soverommene er flyttet. Er ikke montert som på tegning.
- \* Det er på tegning en bod og wc, dette er i dag kun en bod.
- \* Det er ikke dør fra soverom til bad i dag, det er det på tegning.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra hoveddel til tilleggsdel.

Leiligheten er bygget av utbygger slik den står i dag, det er ikke gjort endringer i planløsningen fra slik den ble bygget.

### **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.

Lampe over spisestue samt i hovedsoverom medfølger ikke i handelen. Lampetter på vegg medfølger heller ikke i handelen.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Altibox er leverandør

### **Parkering**

Carport tilhørende leiligheten.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP0003257748

### **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

\* Elektriske varmekabler i entre, gang/stue/kjøkken og bad/vaskerom

\* Vedovn

\* Balansert ventilasjon

### Energikarakter

B

### Energifarge

Oransje

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 250 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 089 063

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 138 439

### 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

Bredbånd/internett, forretningsførsel, kommunale avgifter, forsikring på bygningen, årlig service på brann, ventilasjon og VVS og annen drift.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 870

**Andel fellesgjeld år**

2022

**Fellesgjeld pr. dato**

23.08.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Meldalshagen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

825785302

**Andelsnummer**

5

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond AS. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseierunnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er første desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

**Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av PBBL med den fastsatte prisen første mulige onsdag etter at bud er akseptert. Frist for å benytte forkjøpsrett er normalt fem virkedager fra annonsert fastprisavklaring. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

**Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

**Vedtekter/husordensregler**

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

## **Dyrehold**

Dyrehold må søkes styret i borettslaget.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2005, bruksnummer 291 i Larvik kommune. Andelsnr. 5 i Meldalshagen  
Borettslag med orgnr. 825785302

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3909/2005/291:

01.07.1991 - Dokumentnr: 4138 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:3805 Gnr:2005 Bnr:114

11.10.1948 - Dokumentnr: 2409 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:115

01.01.2018 - Dokumentnr: 200713 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:2005 Bnr:291

21.02.2018 - Dokumentnr: 461459 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:3805 Gnr:2005 Bnr:1206

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

01.01.2020 - Dokumentnr: 448732 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:2005 Bnr:291

02.03.2020 - Dokumentnr: 2170855 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3805 Gnr:2005 Bnr:114

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3805 Gnr:2005 Bnr:1206

01.01.2024 - Dokumentnr: 318614 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:2005 Bnr:291



15.11.2013 - Dokumentnr: 991846 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:39  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:52  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:113  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:873  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2013 - Dokumentnr: 991846 - Bestemmelse om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:39  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:113  
Rett til 10 parkeringsplasser  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.05.2021.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201811

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 259 m

Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig

OmrådenavnN4

Delareal 2 077 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Framtidig

Delareal 2 336 m

BestemmelseOmrådenavn#15 Nanset

KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg

#### Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 181.01

Navn Nanset vest

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 14.10.1976

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 105 m

Formål Forretning/Kontor

Delareal 2 232 m

Formål Boliger

#### Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202012

Navn Nansetgata 95 m.fl.

Status Planforslag

Plantype Detaljregulering

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

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id 202012

Navn Nansetgata 95 m.fl.

Status Planforslag

Plantype Detaljregulering

Id 202315

Navn Hovlandbanen

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

Det er planer om utbygging av tomten som ligger nord/øst for denne eiendommen.

Eiendommen er planlagt bebygd med leiligheter.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke



eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 150 000 (Prisantydning)

0 (Andel av fellesgjeld)

4 150 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

11 240 (Omkostninger totalt)

4 161 240 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 11 240

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 52 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5000,- markeds pakke kr 15 500,- søk i eiendomsregister kr 350,- og visninger kr 2 300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15158,-. Utleggene omfatter fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 1 550,- oppgjørshonorar kr 4 750, opplysninger fra forretningsfører kr 4 608 og tilstandsrapport kr 8 500,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

23.08.2024



























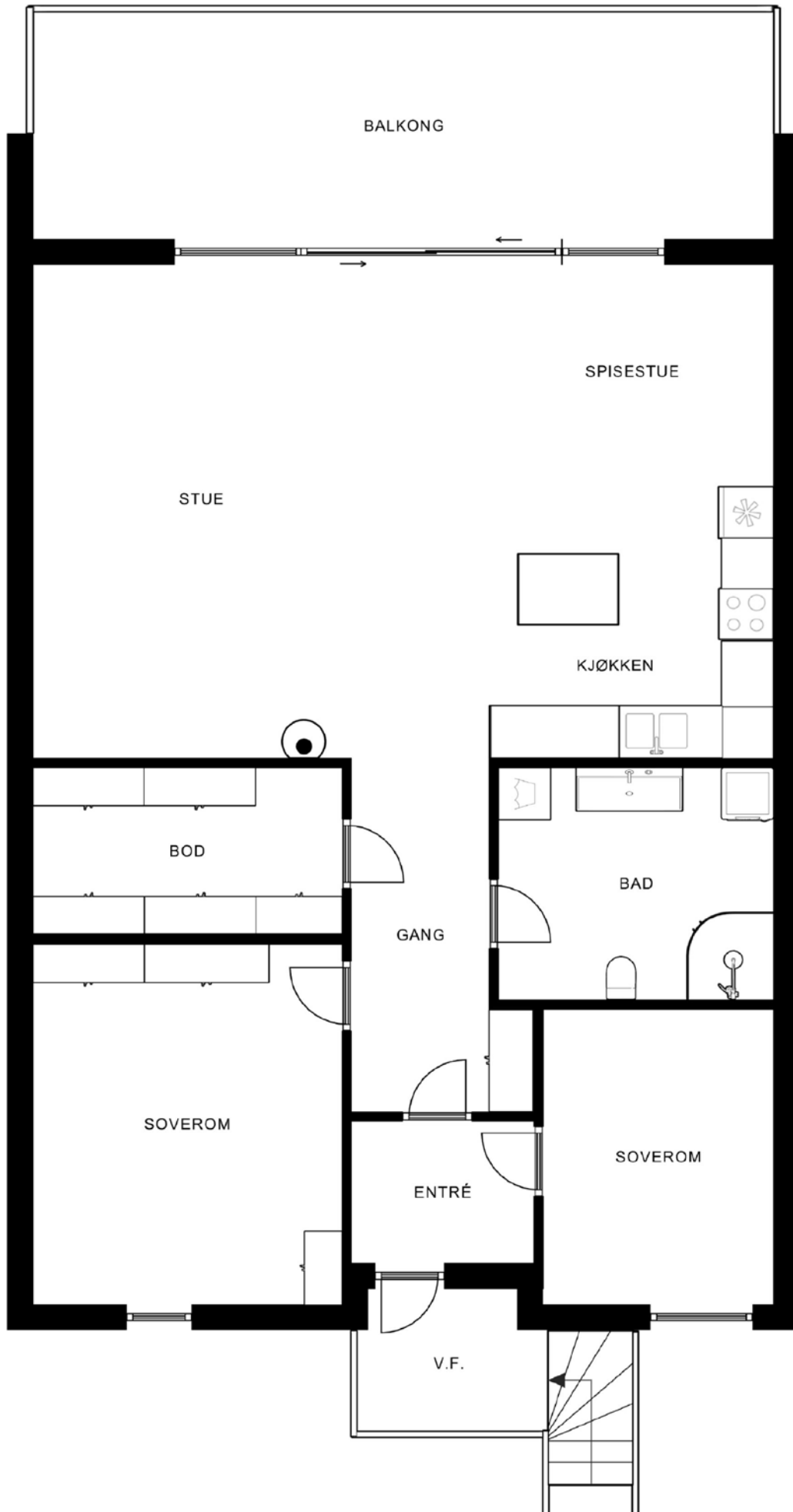


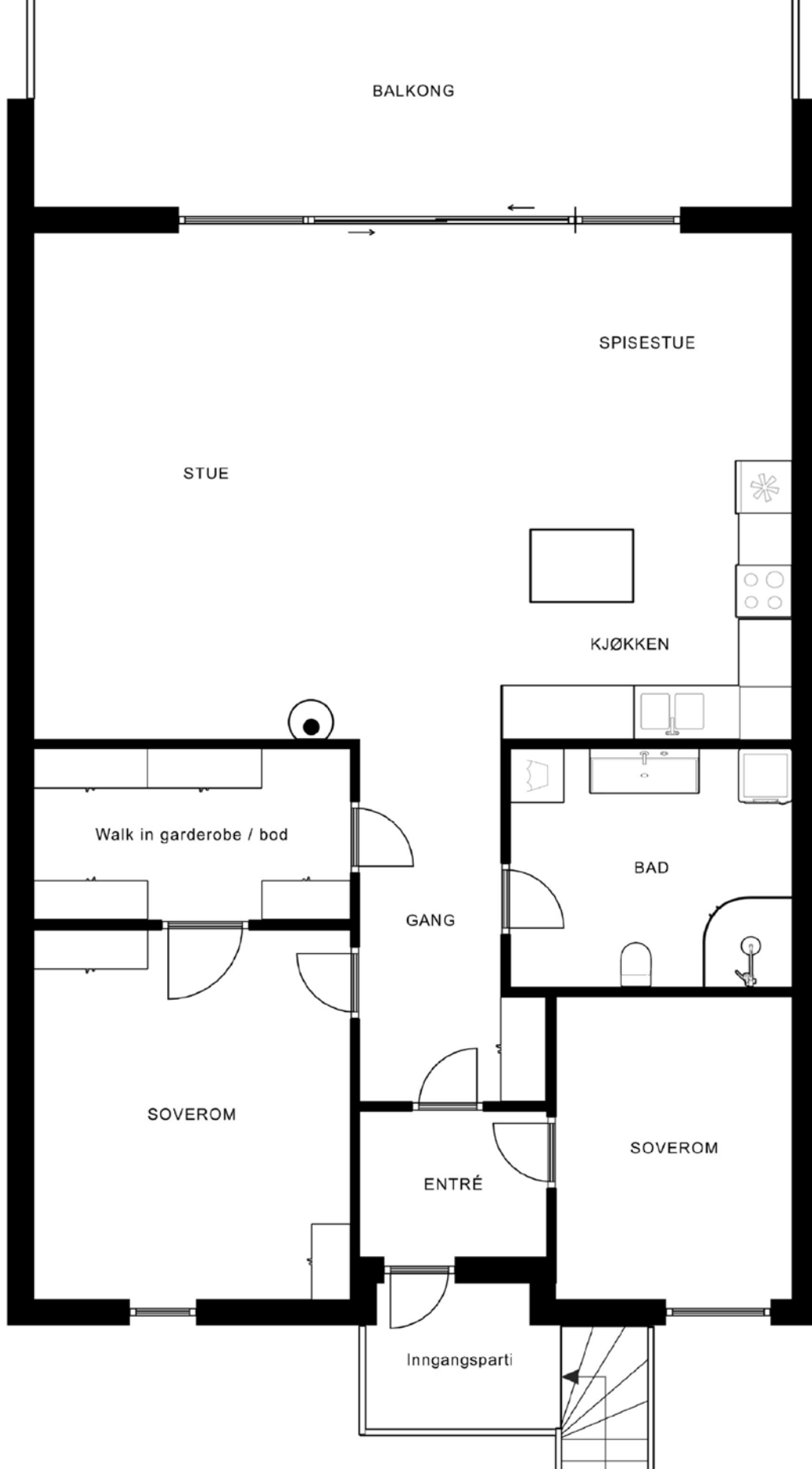












Alternativ planløsning. Det er dør fra soverom inn til bod (det står i dag garderobeskap foran døren). Hvis man fjerner garderobeskap foran dør mellom soverom og bod kan denne enkelt benyttes for en walk-in garderobe .





















# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Meldalsvei 16 D, 3269 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 2005, bnr. 291

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m<sup>2</sup> BRA-i: 93 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 23.08.2024

Oppdragsnr.: 19959-2020

Referansenummer: MO8433

Autorisert foretak: Contact AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



**CONTACT**  
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER



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.

### CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside [www.contact.no](http://www.contact.no)

### Rapportansvarlig

Petter Christiansen

[petter@contact.no](mailto:petter@contact.no)

414 91 855



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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 vaskerom, 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

### TILSTAND:

Leilighet med generelt god tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

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

Det er bl.a:

2024 - En ny innerdør

2024 - Montert innredning m/vask og speilskap på bad/vaskerom

\* Montert el-bil lader i carport

### BYGGEMETODE:

Det er støpt plate på grunn. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon er ukjent, det er takstein som tekking.

### OPPVARMING:

\* Elektriske varmekabler i entre, gang/stue/kjøkken og bad/vaskerom

\* Vedovn

\* Balansert ventilasjon

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

\* Det er avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020**

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er montert følgende vinduer.

\* Toppsving vinduer

\* Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer med 3-lags glass fra byggeår. Normal slitasje.

Det er montert følgende dører.

\* Hev/skyvedør i stue/kjøkken

\* Ytterdør i entre

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. Normal slitasje.

Delvis overbygd balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 15 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Stue/kjøkken

Oppført i: Trekonstruksjoner og det er

aluminium/glassrekkverk

Høyde på rekkverk: ca.104 cm.

Normal slitasje.

Terrasse/inngangsparti med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 3 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra entre og til trapp terreng

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 100 cm.

Normal slitasje.

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner.

Normal slitasje.

Carport på ca. 16 m<sup>2</sup> i felles bygning. Det er ikke utført noe besiktigelse av bygget. Det er montert el-bil lader i carport. Det settes ingen TG på dette.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og flis  
Vegger: Malte flater  
Himling: Malte flater  
Normal slitasje.

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.  
Det er målt følgende:  
Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter  
Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

Det vises til ferdigattest ihht. radonsperre.

Det er montert en isolert stålppe m/vedovn i stue/kjøkken. Normal slitasje.

Innerdører av typen malte 1-speils kompakte dører fra byggeår og 2024 (ny mellom entre/gang). Normal slitasje

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra gang. Det er fra byggeår

Vegger: Flis  
Himling: Malte flater  
Downlights: Ja  
Gulv: Flis  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Fall på gulv mot sluk: Ja  
1:100 fall på gulv i rommet: Ikke overalt  
1:50 fall i dusjnasje: Ja  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Slukrist er plassert noe skjevt ihht. sluk. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnasje, opplegg for vaskemaskin, vv-tank, rør i rør skap, hoveddel for balansert ventilasjon og innredning/vask. Selger opplyser at det er montert ny innredning m/vask og speilskap i 2024. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på soverom v/forrige befarings. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet den gangen. Det ble ikke utført kontroll av hullet på denne befaringsen pga. manglende tilkomst. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Vegger: Malte flater  
Himling: Malte flater  
Downlights: Ja  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate  
Merke: Marbodal

Innredningen og overflater med minimal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjølfryseskap og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Det er montert en vifte over induksjonstopp. Den har avtrekk ut av rommet. Normal slitasje.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert i rør i rør skap. Det er ikke montert sprutsikring i skap, dette settes alene til TG2.  
Avløpsrør av plast fra byggeår.  
Balansert ventilasjonsanlegg står plassert på bad/vaskerom og er fra byggeår.  
HØIAX VV-tank på 187 liter fra byggeår. Den står plassert på bad/vaskerom. Det er sluk i rommet.  
Det er montert utvendig manuell markise på fasade v/balkong. Normal slitasje.

El-skap:  
Plassering: Entre  
Alder: Byggeår  
Merkede kurser: Ja  
Automat sikringer: Ja  
Skru sikringer: Nei  
Hovedsikring: 40A

Varmekabler:  
Entre, gang/stue/kjøkken og bad/vaskerom

Downlights:  
I diverse rom

El-opplegg:  
Er fra byggeår i leiligheten  
Montert el-bil lader i carport i nyere tid

El-kontroll:  
Ja, fra byggeår

Brannslukningsutstyr: Ja, 6 kg fra byggeår  
Røykvarslere: Ja  
Sprinkelanlegg: Nei  
Brannslange: Nei  
Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.  
Røykvarslere er tilkoblet strømmettet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.
- \* Det er i dag en entre og gang, på tegninger er det kun gang.
- \* Dør til soverommene er flyttet. Er ikke montert som på tegning.
- \* Det er på tegning en bod og wc, dette er i dag kun en bod.
- \* Det er ikke dør fra soverom til bad i dag, det er det på tegning.

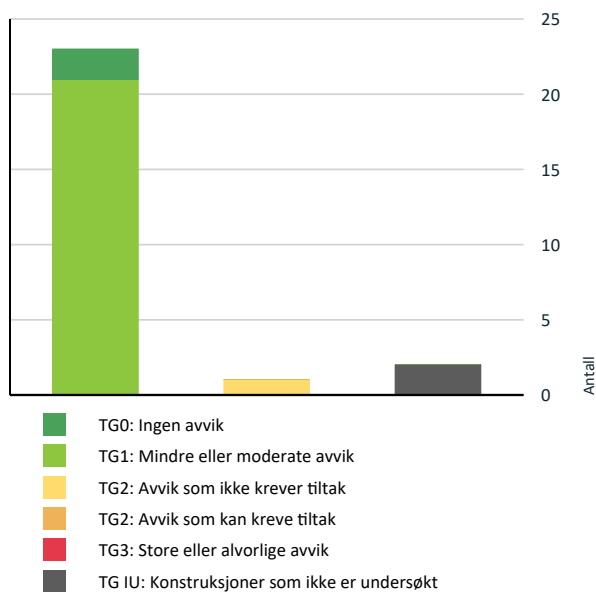
Det er utført søknadspålytende endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra hoveddel til tilleggsdel.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Plantegninger er ikke sett av undertegnede.

# 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

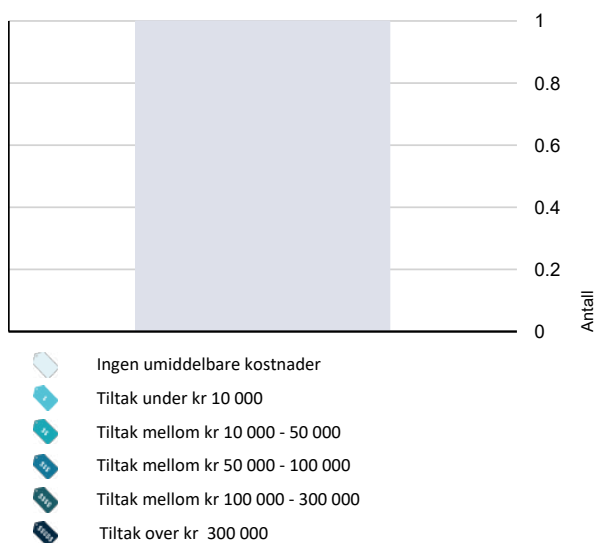
! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2020

### Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

### Anvendelse

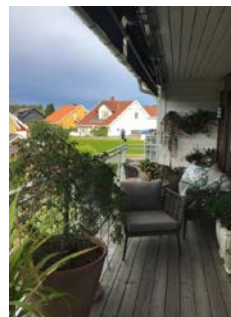
Leilighet beliggende i 2 etg.

### Standard

Leiligheten har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leiligheten er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.



## UTVENDIG

### TO 1 Vinduer

Det er utført stikktagninger på vinduer ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende vinduer.

- \* Toppsving vinduer
- \* Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer med 3-lags glass fra byggeår. Normal slitasje.

### TO 1 Dører

Det er utført stikktagninger på dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

Det er montert følgende dører.

- \* Hev/skyvedør i stue/kjøkken
- \* Ytterdør i entre

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. Normal slitasje.

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

Delvis overbygd balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 15 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Stue/kjøkken

Oppført i: Trekonstruksjoner og det er aluminium/glassrekkverk

Høyde på rekkverk: ca. 104 cm.

Normal slitasje.

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse/inngangsparti med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 3 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra entre og til trapp terreng

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 100 cm.

Normal slitasje.



### TO 1 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

# Tilstandsrapport



## TG IU Andre utvendige forhold

Carport på ca. 16 m<sup>2</sup> i felles bygning. Det er ikke utført noe besiktigelse av bygget. Det er montert el-bil lader i carport. Det settes ingen TG på dette.



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

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

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og flis  
Vegger: Malte flater  
Himling: Malte flater

Normal slitasje.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter  
Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Radon

Det vises til ferdigattest ihht. radonsperre.

### TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert en isolert stålpipes m/vedovn i stue/kjøkken. Normal slitasje.



### TG 1 Innvendige dører

Innerdører av typen malte 1-speils kompakte dører fra byggeår og 2024 (ny mellom entre/gang). Normal slitasje

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra gang. Det er fra byggeår



### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis  
Himling: Malte flater  
Downlights: Ja

Normal slitasje

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Flis  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Fall på gulv mot sluk: Ja  
1:100 fall på gulv i rommet: Ikke overalt  
1:50 fall i dusjnise: Ja  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.  
Overflater fra: Byggeår  
Slitasje: Normal

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Slukrist er plassert noe skjevt ihht. sluk.



### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes veggengt toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, vv-tank, rør i rør skap, hoveddel for balansert ventilasjon og innredning/vask. Selger opplyser at det er montert ny innredning m/vask og speilskap i 2024.

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking på soverom v/forrige befaring. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet den gangen. Det ble ikke utført kontroll av hullet på denne befaringen pga. manglende tilkomst. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

#### TG 1 Overflater og innredning



# Tilstandsrapport

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Vegger: Malte flater  
Himling: Malte flater  
Downlights: Ja  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate  
Merke: Marbodal

Innredningen og overflater med minimal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøl/fryseskap og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

## TG 1 Avtrekk

Det er montert en vifte over induksjonstopp. Den har avtrekk ut av rommet. Normal slitasje.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert i rør i rør skap. Det er ikke montert sprutsikring i skap, dette settes alene til TG2.



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg står plassert på bad/vaskerom og er fra byggeår.



## TG 1 Varmtvannstank

HØIAX VV-tank på 187 liter fra byggeår. Den står plassert på bad/vaskerom. Det er sluk i rommet.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Andre installasjoner

Det er montert utvendig manuell markise på fasade v/balkong. Normal slitasje.

## 1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:  
Plassering: Entre  
Alder: Byggeår  
Merkede kurser: Ja  
Automat sikringer: Ja  
Skru sikringer: Nei  
Hovedsikring: 40A

Varmekabler:  
Entre, gang/stue/kjøkken og bad/vaskerom

Downlights:  
I diverse rom

El-opplegg:  
Er fra byggeår i leiligheten  
Montert el-bil lader i carport i nyere tid

El-kontroll:  
Ja, fra byggeår

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)?  
**Ja**

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

## Inntak og sikringskap

3. 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**

## 1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja, 6 kg fra byggeår  
Røykvarslere: Ja  
Sprinkelanlegg: Nei  
Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.  
Røykvarsler er tilkoblet strømmettet.

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

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Bod i felles bygning

**Byggeår****Kommentar****Standard**

Bygget har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Beskrivelse**

Det er oppført en bygning med boder på tomten. Leiligheten eier bod merket med D, den er på ca. 5 m<sup>2</sup>. Det er asfalt som dekke. Det er oppført i trekonstruksjoner og med kledning på fasader. Det er papp som takteking. Normal slitasje.

# 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

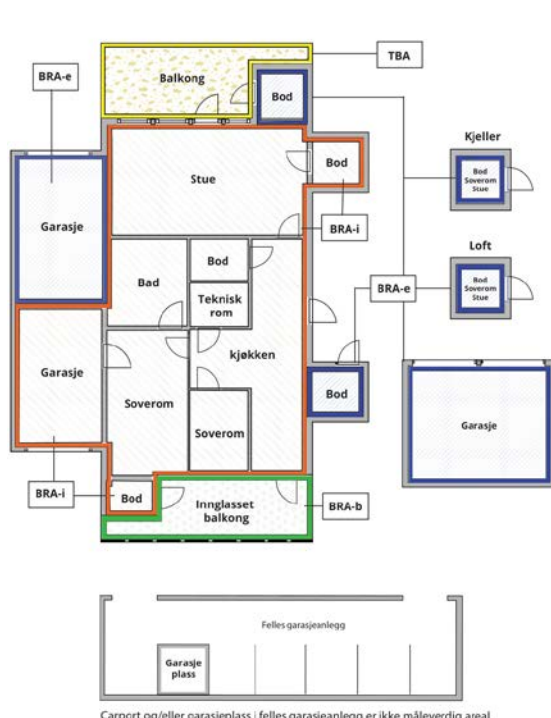
## Hva er måleverdig areal?

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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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)		
2 Etasje	93			93	18
<b>SUM</b>	<b>93</b>				<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>93</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken/gang , Bad/vaskerom , Bod		

### Kommentar

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

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

2 ETG:  
Entre: 3,4  
Soverom 1: 8,5  
Soverom 2: 13,1  
Bod: 7,1 (s-rom)  
Bad/vaskerom: 8,3  
Stue/kjøkken/gang: 49,5

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.  
\* Det er i dag en entre og gang, på tegninger er det kun gang.  
\* Dør til soverommene er flyttet. Er ikke montert som på tegning.  
\* Det er på tegning en bod og wc, dette er i dag kun en bod.  
\* Det er ikke dør fra soverom til bad i dag, det er det på tegning.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra hoveddel til tilleggsdel.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se rapport for nærmere beskrivelse

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Bod

### 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)		
1 Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Plantegninger er ikke sett av undertegnede.

### Brannceller

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

### 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>	85	8
<b>Bod</b>	0	5

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Karsten Anker Haaberg	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2005	291		0	2336.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Meldalsvei 16 D

### Hjemmelshaver

Meldalshagen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MELDALSHAGEN BORETTSLAG	825785302			Haaberg Karsten Anker, Haaberg Vigdis

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

5

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende i 2 etg. i 6-manns bolig fra 2020. Den ligger i et rolig og barnevennlig område på Nanset, med kort avstand til bl.a. offentlig transport, skoler, barnehage, dagligvare, idrettsanlegg, kjøpesenter, Larvik sentrum og fine naturområder. Det er ca. 2 km til indre havn m/kulturhus og strender. Det er gode solforhold på uteområder og på balkong.

### Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Meldals vei. Det er muligheter for parkering i carport.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til næring og boligbebyggelse.

### Om tomten

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

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
21 010 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.08.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	20.08.2024	Fra megler	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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

Norsk takst, 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/MO8433>

## 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

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Larvik	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1303240105	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Karsten Anker Haaberg	Vigdis Haaberg
<b>Gateadresse</b>	
Meldalsvei 16D	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LARVIK	3269
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1303240105

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: KAH, VH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av servant, skap og speilskap
Arbeid utført av	Stavern Rørleggerbedrift as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av Easee billader. Flytting av kontakter innvendig
Arbeid utført av	HARU elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse	Årlig service på ventilasjonsanlegg, brann, varmtvannsbeholder i regi av borettslaget
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Easee lader montert i carport
-------------	-------------------------------

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja



16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er planer om å bygge leiligheter langs Nansetgata og leiligheter inntil Roald Amundsens vei.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 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)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

Felleskostnader økes med kr 400,- pr mnd fra 20.09.2024.

27 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

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karsten Haaberg	3d36f14ce7ff5aed564183ab 98f5e1b5bdd353d2	07.08.2024 09:02:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

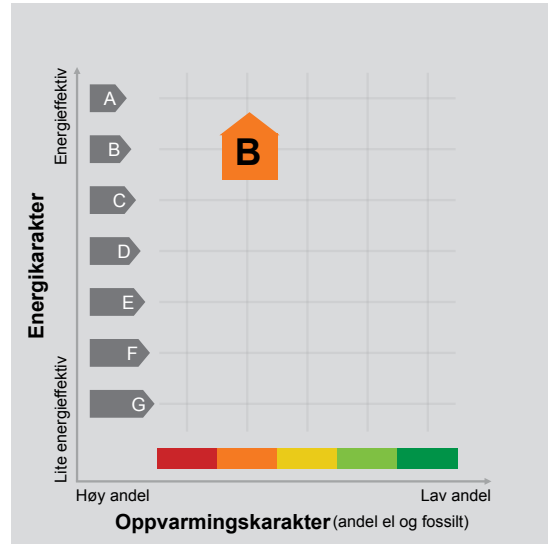
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vigdis Haaberg	e0dc2329781c6bd9cb483f9 128faeef754b89b34	07.08.2024 11:05:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303240105

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Meldalsvei 16D
Postnummer	3269
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2005
Bruksnummer	291
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300664298
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-12334
Dato	20.08.2024
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



**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.

Energimerkingen 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.

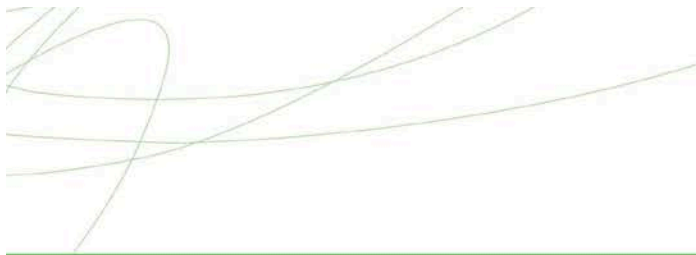
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning

- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer

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>	2020
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	93
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**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

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 11: Fyr riktig med ved**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 14: 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 15: 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 elektriske anlegg****Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

## VEDTEKTER

For Meldalshagen borettslag org. nr. 825 785 302

tilknyttet Porsgrunn Bamble Boregestad boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 10.08.20.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Meldalshagen 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 Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Boregestad boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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



## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) 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 brukeren 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal



nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

# Styret i Meldalshagen Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

## Sted og tid

Tirsdag 07.05.2024 kl.18:00  
Nansegata 102 (Varmefag)

## 1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere ( 1 andelseier pr leilighet)
- 1.2 Registrere antall fullmakter
- 1.3 Godkjenning av innkalling
- 1.4 Godkjenning av dagsorden
- 1.5 Valg av møteleder
- 1.6 Valg av referent
- 1.7 Evt. valg av tellekorps
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

## 2. Årsmelding fra styret

## 3. Godkjenning av årsregnskap

## 4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

## 5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar

Dersom styremedlemmer skal motta lønn som ikke er styrehonorar, må dette vedtas av generalforsamlingen.

## 6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

## 7. Valg av valgkomite

## 8. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22. mai kl. 18.00

## **9. Garasjeporter.**

Se vedlegg bakerst.

## **10. Snøbrøyting.**

Se vedlegg bakerst.

## **11. Utenomhus.**

Se vedlegg bakerst.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.



# Årsmelding fra styret i Meldalshagen Borettslag for 2023

## Generell informasjon

Meldalshagen Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Larvik kommune

## ÅRSMELDING

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Jan Svendsen, Meldalsvei 16 A  
Styremedlem, Roar Olsen, Meldalsvei 16 E  
Styremedlem, Robert Houtman, Meldalsvei 16 C  
Varamedlem, Torill Marie Houtman, Meldalsvei 16C

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

## Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt \_\_2\_\_ styremøter, hvor \_\_4\_ protokolerte saker har vært behandlet. Herav \_\_2\_\_ sak om godkjenning av andelseiere samt \_\_0\_\_ saker om familieoverdragelser.

## De viktigste sakene som styret har arbeidet med

. Vedtatt å delta i bankenes sikringsfond

. Bygget platting for søppeldunker

## Fremtidsplaner

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2024

## Informasjon om regnskapet og disponible midler

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. I tillegg krever forskrift 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Regnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Styrrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen 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. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstyrrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	101 426	102 615
B: Endringer disponible midler		
; retts resultat (se resultatregnskap)	3 106	-1 189
C: ; retts endring disponible midler	3 106	-1 189
D: Disponible midler 31.12.	104 532	101 426
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	104 532	101 426

## Resultatregnskap pr 31.12.23 for Meldalshagen Borettslag orgnr: 825 785 302

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		223 776	204 600	223 800	241 600
Innkrevde felleskostnader renter		585 088	280 266	566 000	692 000
Brensel		1 512	1 512	0	0
Salgsinntekter		0	875	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>810 376</b>	<b>487 253</b>	<b>789 800</b>	<b>933 600</b>
<b>Drifts kostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	6 721	5 137	5 400	8 500
Forretningsfjrrerhonorar		18 750	18 030	18 800	19 600
Medlemskontigent		1 200	1 200	1 200	1 200
Kontigent NBBL		720	684	700	700
Sikringsfond felleskostnader		126	0	0	800
Vedlikehold	2	3 344	0	0	5 000
Serviceavtaler		19 186	22 613	31 000	25 100
Kabel-tv		32 796	33 288	35 500	34 000
Forsikring		22 383	20 845	22 500	24 100
Kommunale avgifter		89 854	65 253	78 300	116 400
Energi, strøm		4 790	5 229	6 000	6 000
Andre driftskostnader	3	24 721	6 289	24 400	4 400
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>224 590</b>	<b>178 567</b>	<b>223 800</b>	<b>245 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>585 786</b>	<b>308 686</b>	<b>566 000</b>	<b>687 800</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		2 943	611	0	0
Andre finansinntekter		4 000	0	0	0
Rentekostnad		589 622	310 486	566 000	692 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-582 679</b>	<b>-309 875</b>	<b>-566 000</b>	<b>-692 000</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>3 106</b>	<b>-1 189</b>	<b>0</b>	<b>-4 200</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		3 106	-1 189	0	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 106</b>	<b>-1 189</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Balanse pr 31.12.23 for Meldalshagen Borettslag orgnr: 825 785 302

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4, 8	16 730 000	16 730 000
Tomter	4, 8	4 250 000	4 250 000
Sum varige driftsmidler		20 980 000	20 980 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		20 980 000	20 980 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		23 842	22 383
Sum fordringer		23 842	22 383
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		104 532	151 680
Sum bankinnskudd og liknende		104 532	151 680
Sum omløpsmidler		128 374	174 063
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 108 374</b>	<b>21 154 063</b>



Balanse pr 31.12.23 for Meldalshagen Borettslag orgnr: 825 785 302

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	5	30 000	30 000
Opptjent egenkapital	5	74 532	71 426
Sum egenkapital	5	104 532	101 426
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
L <sup>3</sup> n i bank	6, 8	10 530 000	12 588 000
Annen langsiktig gjeld - IN	6, 8	2 058 000	0
Borettsinnskudd	7, 8	8 392 000	8 392 000
Sum langsiktig gjeld		20 980 000	20 980 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 842	25 197
P <sup>3</sup> liggjende renter		0	47 440
Sum kortsiktig gjeld		23 842	72 637
Sum gjeld		21 003 842	21 052 637
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 108 374</b>	<b>21 154 063</b>

Porsgrunn 31.12.2023  
Meldalshagen Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jan Svendsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Robert Houtman  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Roar Olsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapskikk.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

### Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

## Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	6 721	5 137
Sum	6 721	5 137

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 2 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	3 344	0
Sum	3 344	0

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

### Note 3 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 404	1 350
7720 Generalforsamling <sup>β</sup> rsmjtte	552	1 539
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	4 395	3 400
7790 Andre kostnader	18 371	0
Sum	24 721	6 289

### Note 4 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 730 000	4 250 000
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 730 000	4 250 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	16 730 000	4 250 000
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2021	2021
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppfjrt med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

## Note 5 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	30 000	30 000
2070 Akkumulert resultat	74 532	71 426
Sum	104 532	101 426

## Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
L <sup>3</sup> nenummer:	28008587045
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2021
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	31.12.2061
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeløp:	12 588 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	12 588 000
Avdrag i perioden:	2 058 000
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	10 530 000
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	10 530 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	2 058 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	2 058 000
Sum pantegjeld for l <sup>3</sup> n:	12 588 000

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 28008587045	4	2 118 000	8 472 000
	1	2 058 000	2 058 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet m <sup>3</sup> nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
L <sup>3</sup> n 28008587045 har første avdrag 31.03.2042 med kr 70 984	4	2 118 000	4 759
	1	2 058 000	4 624

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.  
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

## Note 7 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	8 392 000	8 392 000
Sum	8 392 000	8 392 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.



Note 8 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrev <sup>3</sup> n	12 588 000	12 588 000
Borettsinnskudd	8 392 000	8 392 000
Sum	20 980 000	20 980 000
Bokfjrt verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	4 250 000	4 250 000
Bygninger, garasjer og boder	16 730 000	16 730 000
Sum	20 980 000	20 980 000

## Resultat og balanse med noter for Meldalshagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Meldalshagen Borettslag**

Styreleder	Jan Svendsen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Robert Houtman (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Roar Olsen (sign.)	19.03.2024

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Meldalshagen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meldalshagen 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 21.03.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor



# 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."

**Øystein Gunnerød**

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 15:12:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V68ZE-Z7TKE-30SP8-SFIHA-GMP66-286NB

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>

## **Til årsmøte**

### **Garasjeporter**

Montere garasjeporter i eksisterende åpning.

### **Ulemper**

Kostnad , pris pr port ca 22.000 inkl montering (1 år gammel pris).

Kostnad på nødvendig snekkerarbeid før port kan monteres?

### **Fordeler**

Slipper å rydde snø innvendig – fjerne is på ruter etc.

Sikker lagring av sykler etc.

Estetisk mye penere.

Verdiøkning av bolig.

Det er ikke behov for innvendig inndeling av garasjene.

Montering av port må ikke nødvendigvis gjennomføres samtidig for alle seks, men en forutsetning er at alle tre på en side monteres samtidig.

### **Forslag**

Styret innhenter forslag på pris, (elektrisk leddport, montering, nødvendig materialer og snekkerarbeid).

### **Snøbrøyting**

Det må være en fordel for alle parter at vi får dratt ut snøen mellom carportene,

deretter rydde foran postkassene og søppeldunkene.

Rydding videre innover til enden av huset, går fint med egen snøfreser og manuelt arbeid.

### **Forslag**

Vi ber styret om å innhente tilbud på brøyting for vinteren 2024-25.

## Utenomhus

I prospektet henvises det til egen utenomhusplan - den har vi ikke funnet.

Prospektet beskriver at leilighetene i 1 etg vil disponere hver sin en hageflekk med nødvendig vedlikehold og plenkipping etc av disse.

Vi finner ikke spesifisering av størrelsen på hageflekkene som leilighetene i 1 etg disponerer.

I vedtektene bør det stå hvor langt ut fra huset den enkelte har disposisjonsrett. Om det er lov å lage plutting, plante hekk etc.

Om dette ikke er gjennomført, bør det klargjøres hvem som disponerer hva av fellesareal, og få det godkjent på generalforsamling (2/3 flertall) og få det inn i vedtektene på en ryddig måte, slik at det for ettertiden er klart hvem som disponerer hva.

**Styret** utarbeider en endringstekst/nytt punkt til vedtektene på ovennevnte, innen neste årsmøte.

Larvik 01.04.2024.

Vigdil Haaberg  
Knutten Haaberg

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Meldalshagen Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Nanssegata 102 (Varmefag).

## 1. Konstituering

### 1.1 Registrere antall andelseiere ( 1 andelseier pr leilighet)

**Vedtak:**

6

### 1.2 Registrere antall fullmakter

**Vedtak:**

0

### 1.3 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent.

### 1.4 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**

Dagsorden ble vedtatt

### 1.5 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Jan Svendsen

### 1.6 Valg av referent

**Vedtak:**

Roar Olsen

### 1.7 Evt. valg av tellekorps

**Vedtak:**

Ingen

**1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

Inger Marie Monsen

Jan Svendsen

**Vedtak:**

Ok

**2. Årsmelding fra styret**

**Vedtak:**

Årsmelding fra styret ble vedtatt

**3. Godkjenning av årsregnskap**

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt.

**4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)**

**Vedtak:**

kr. 0

**5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar**

Dersom styremedlemmer skal motta lønn som ikke er styrehonorar, må dette vedtas av generalforsamlingen.

**Vedtak:**

kr. 0

**6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene**

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

**Vedtak:**

Leder: Torill Houtman

Styremedlem: Jan Svendsen

-"- Vigdis Haaberg (Sekretær)

Varamedlem: Inger Marie Monsen

HMS ansvarlig: Robert Houtman

**7. Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Line Merethe Wiik og Roar Olsen



## **8. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22. mai kl. 18.00**

### **Vedtak:**

Leder Torill Houtman

Leder kan delegere dette til et annet styremedlem

## **9. Garasjeporter.**

Se vedlegg bakerst.

### **Vedtak:**

Flertall for at vi ikke investerer i garasjeporter

## **10. Snøbrøyting.**

Se vedlegg bakerst.

### **Vedtak:**

Vi fortsetter som nå.

Vi investerer i flere batterier til snøfreseren.

## **11. Utenomhus.**

Se vedlegg bakerst.

### **Vedtak:**

Det ble samtaler om hva som kan defineres som fellesareal.

Det er enighet om at det arealet som er direkte utenfor terrassene til de i 1. etg. oppfattes som et naturlig uteområde for de i 1. etg.

Hva som defineres som uteareal ellers, vil styret sende en henvendelse til PBBL for en avklaring.

## Protokoll for Meldalshagen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Svendsen (sign.)	08.05.2024
Sekretær	Roar Olsen (sign.)	08.05.2024
Protokollvitne	Inger Marie Monsen (sign.)	08.05.2024

# Ordensregler for Meldalshagen borettslag

## 1. Formål og omfang

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

## 2. Aktivitet og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300 - 0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

Bruk av gressklipper ol bør unngås i helgene (lørdager etter klokken 1400).

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 0700 – 2000.
- Lørdager klokken 1000 - 1800.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at:
  - Vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/-utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

Inngrep som nevnt ovenfor skal vedlikeholdes av respektive eiere.

#### **4. Fellesarealer**

Beskrivelse av fellesarealet: se vedlegg 1. Hele tomten er fellesareal. Mørkegrønt område er eksklusive bruksretter for leilighetene A, C og E i henhold til Bygg- og finansieringsplanen, og skal vedlikeholdes av disse.

Resten av arealet (lysegrønt område) skal vedlikeholdes av borettslaget - se vedlegg 2:

##### **Vedlikehold av fellesareal i Meldalshagen borettslag.**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom.

*Søppelhåndtering er nærmere beskrevet i HMS regelverk for borettslaget.*

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

#### **5. Kjøring og parkering**

Beboerne benytter egen carport. Gjester må parkere i gaten, eller etter anvisning.

#### **6. Dyrehold**

Det skal sendes søknad til styret om tillatelse til å ha husdyr.

Søknaden skal være besvart innen en måned, hvis ikke ansees den som godkjent.

De som har husdyr, må påse at disse ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

#### **7. Brannvern**

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill, ifølge Brannvesenet.

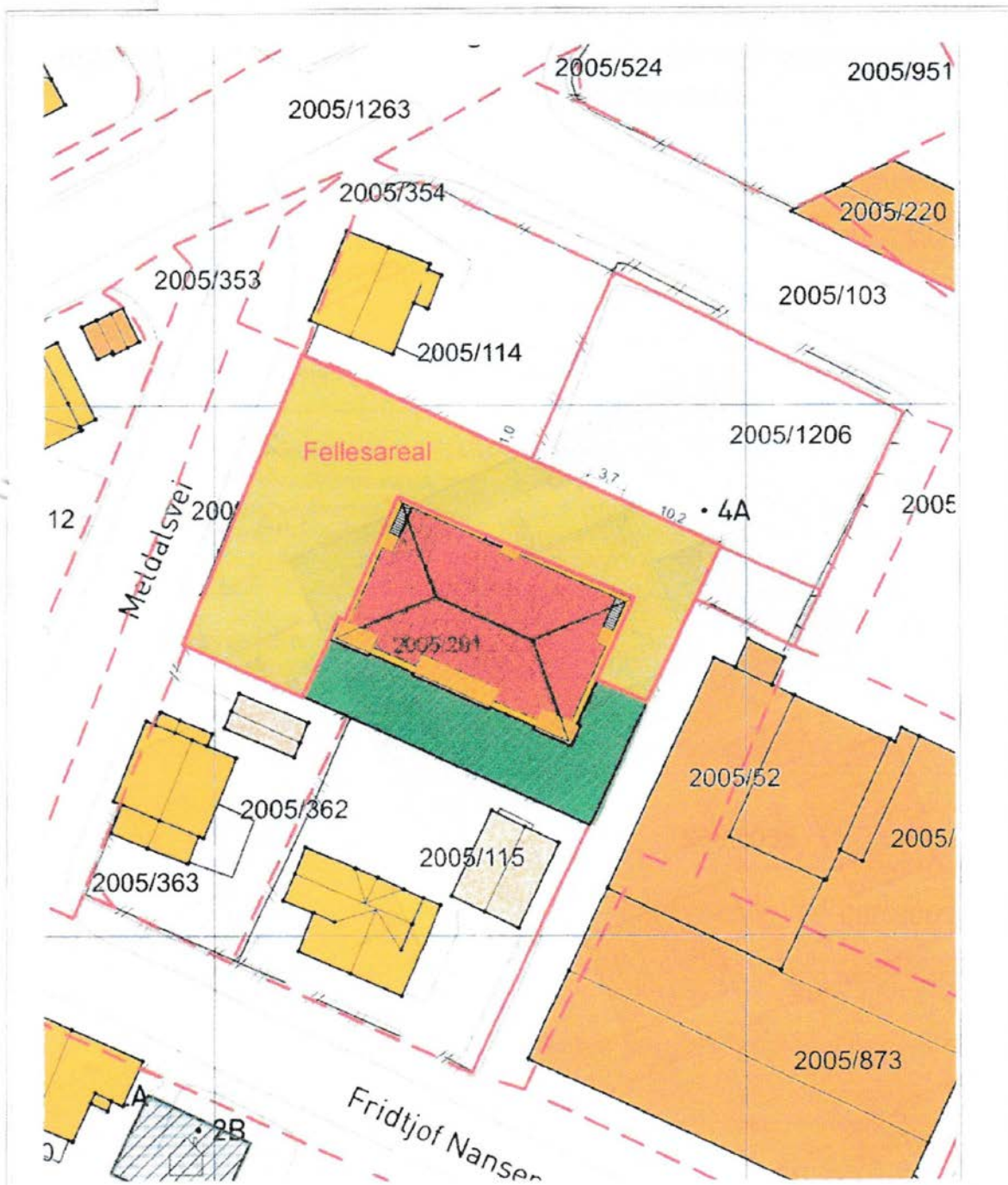
Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret.

*Brannvern er nærmere beskrevet i HMS regelverk for borettslaget.*

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen.

#### **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



12

Meldalsvei

Fellesareal

• 4A

2005/363

Fridtjof Nansen



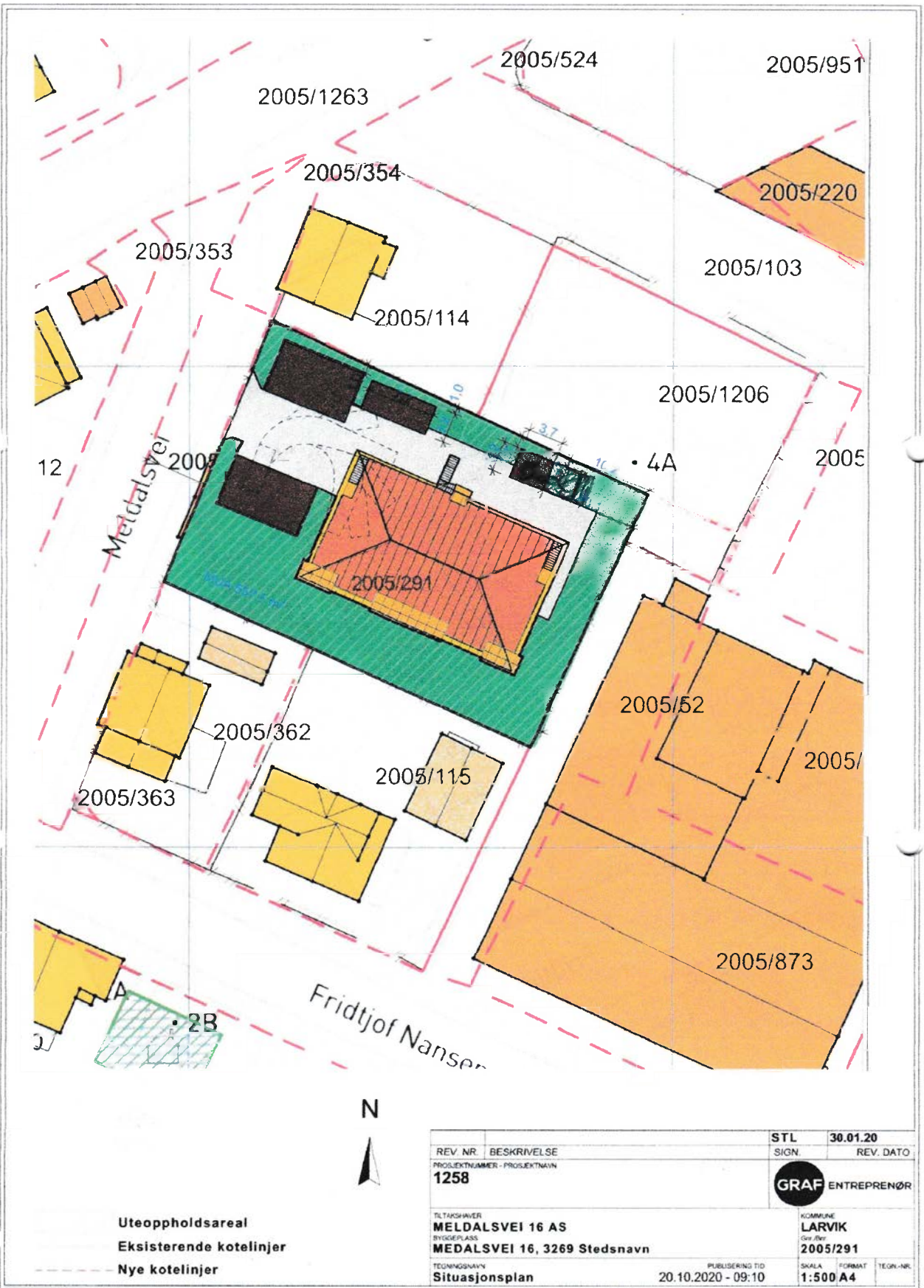
Uteoppholdsareal  
 Eksisterende kotelinjer  
 Nye kotelinjer

REV. NR. BESKRIVELSE  
 PROSJEKTLEDER: PROSJEKTNAVN  
 1258

TEKNIKUM  
 MELDALSVEI 16 AS  
 BYGGEFASO  
 MELDALSVEI 16, 3269 Stedsnavn  
 TEGNINGSTAVL  
 Situasjonsplan

STL	30.01.20
SIGN	REV. DATO
<b>GRAF</b> ENTREPRENØR	
40/00/AVT	LARVIK
2005/291	
SKALA	FORMAT
1:500	A4
PUBLISERT/DATO	TEGNET
20.10.2020 - 09:10	





REV. NR.	BESKRIVELSE	STL	30.01.20
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN		SIGN	REV. DATO
1258		<b>GRAF</b>	ENTREPRENØR
TILTARSHVER	MELDALSVEI 16 AS	KOMMUNE	LARVIK
BYGGEPLASS	MEDALSVEI 16, 3269 Stedsnavn	Opp. Per	2005/291
TEGNINGSNAVN	Situasjonsplan	SKALA	1:500 A4
		PUBLISERING TID	20.10.2020 - 09:10
		TEGN.-NR.	

## Vedlikehold av fellesareal i Meldalshagen borettslag

### Klipping og vanning

Uke	Leilighet	Dato
19	A	fra 06.05
20	B	fra 13.05
21	C	fra 20.05
22	D	fra 27.05
23	E	fra 03.06
24	F	fra 10.06
25	A	fra 17.06
26	B	fra 24.06
27	C	fra 01.07
28	D	fra 08.07
29	E	fra 15.07
30	F	fra 22.07
31	A	fra 29.07
32	B	fra 05.08
33	C	fra 12.08
34	D	fra 19.08
35	E	fra 26.08
36	F	fra 02.09

I mangel av utstyr til vedlikehold av fellesarealet kan alle bruke de private klipperne og vannslanger mm som står plassert ute i fellesarealet inntil videre.

### Rengjøring av søppeldunker – sjekkes hver mandag etter tømning

Juni leilighet A og B

Juli leilighet C og D

August leilighet F og E

### Snømåking

Det er vanskelig å få profesjonell hjelp til å måke snøen til ønsket tidspunkt.

Vi må alle trå til for å fjerne snøen, men de som har behov for å dra ut tidlig om morgenen, må fjerne den selv hvis det snør om natten.

Styret





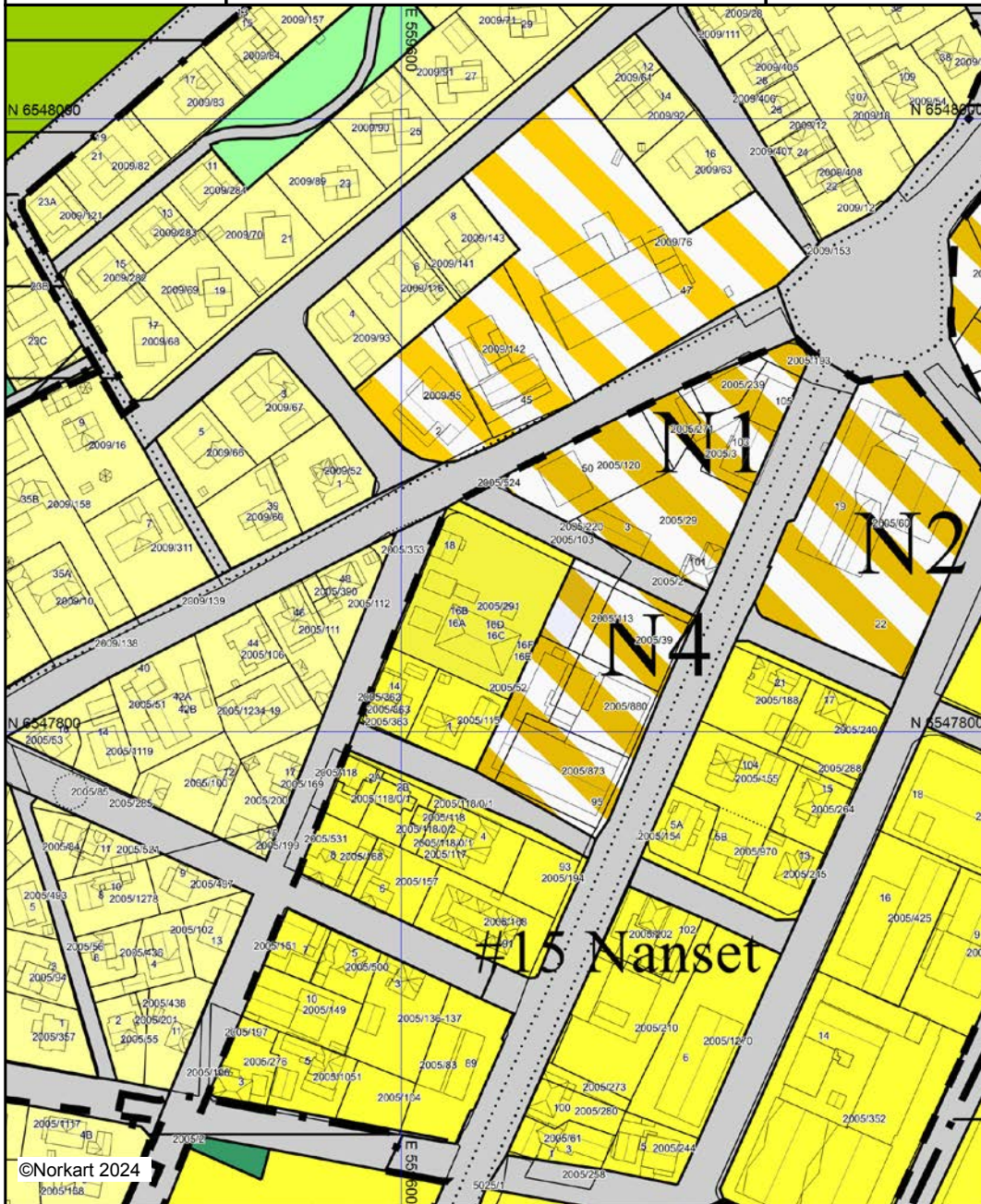
Larvik kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 2005/291  
Adresse: Meldalsvei 16D  
Dato: 07.08.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32







©Norkart 2024


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

## Tegnforklaring



### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Uteoppholdsareal - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre





### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Naturområde - nåværende
-  Park - nåværende

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

-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt







### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)*

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift areal

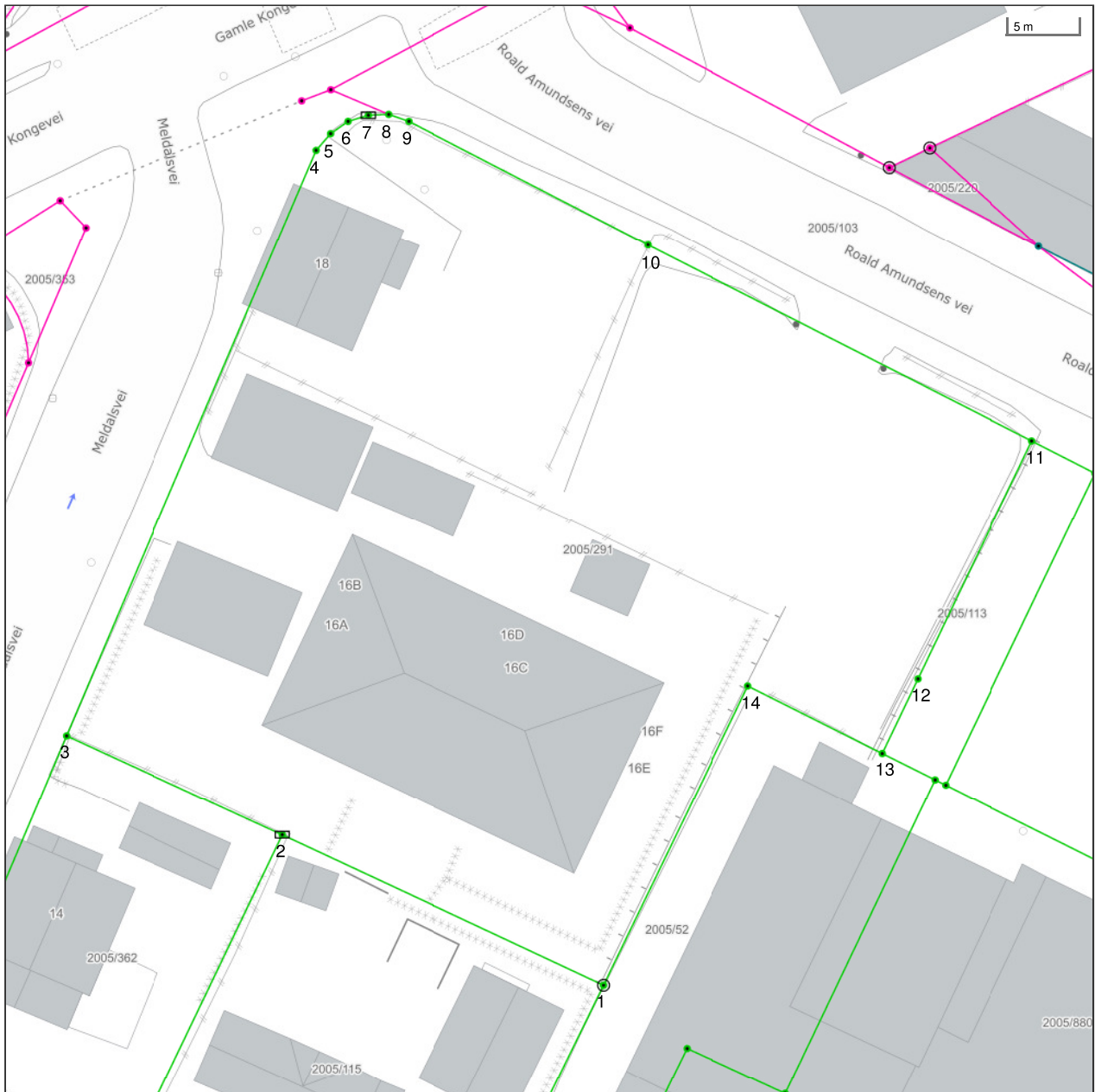
### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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

# Eiendomskart for eiendom 3909 - 2005/291//



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

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>..... Hjelpelinje fiktiv</li> <li>..... Hjelpelinje punktfeste</li> <li>----- Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>○ Grensepunkt - bolt</li> <li>✕ Grensepunkt - kors</li> <li>⊠ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|---|---|---|---|



## Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 336,30 m <sup>2</sup>		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6547849,1	Øst	559639,9
Grensepunkter							Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6547810,56	559635,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,39			
2	6547820,78	559612,36	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	24,99			
3	6547827,525	559597,051	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,73			
4	6547868,976	559613,985	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	44,78			
5	6547870,17	559614,989	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,56			
6	6547871,046	559616,195	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,49			
7	6547871,503	559617,613	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	1,49			
8	6547871,583	559619,038	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,43			
9	6547871,114	559620,467	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,50			
10	6547862,67	559637,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,99			
11	6547849,3	559664,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,42			
12	6547832,45	559657,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,56			
13	6547827,184	559654,574	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80			
14	6547831,77	559645,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,59			



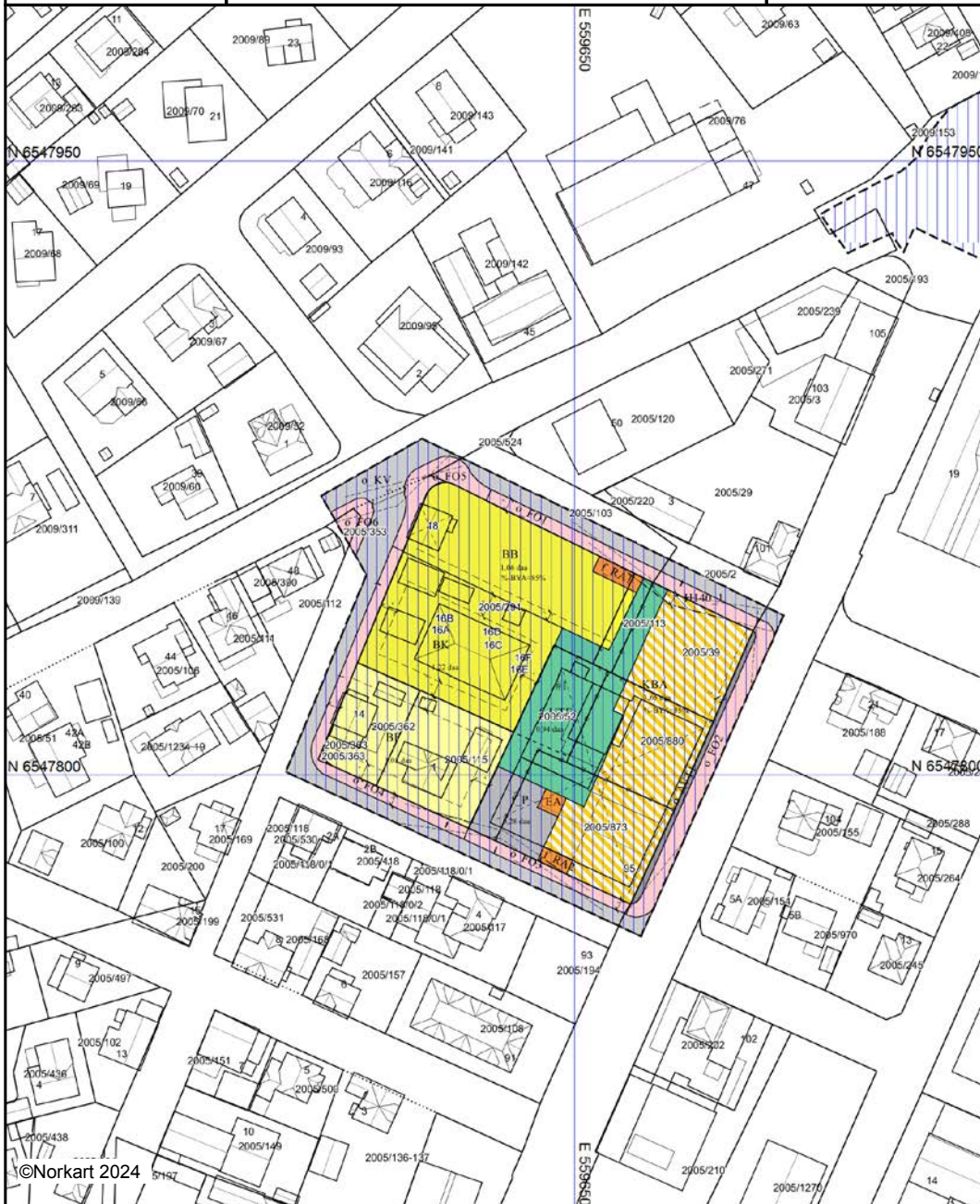
Larvik kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2005/291  
Adresse: Meldalsvei 16D  
Dato: 07.08.2024  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering



### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt

### Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)

-  Bestemmelseområde


### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

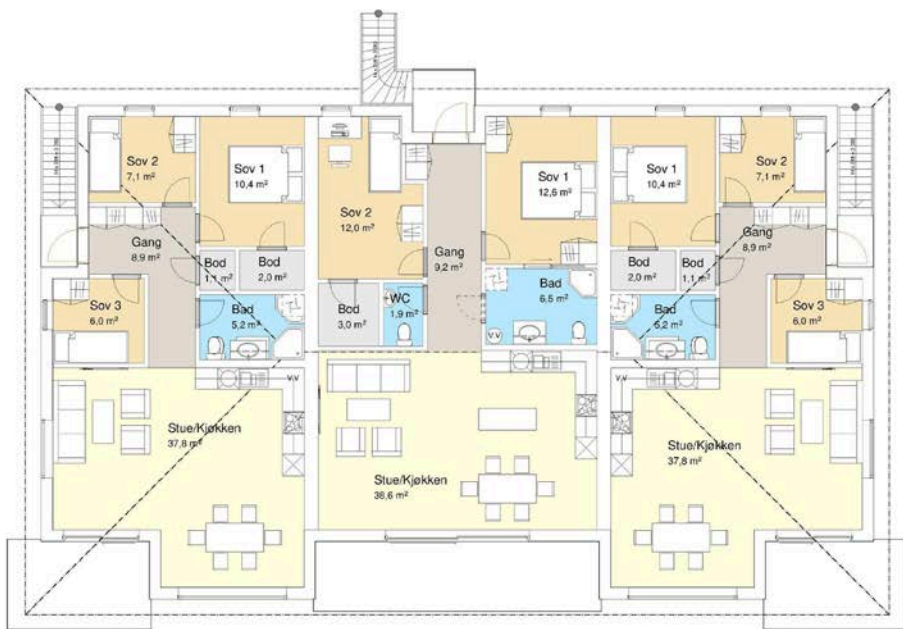
-  Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde

### Bygningsmessige anlegg

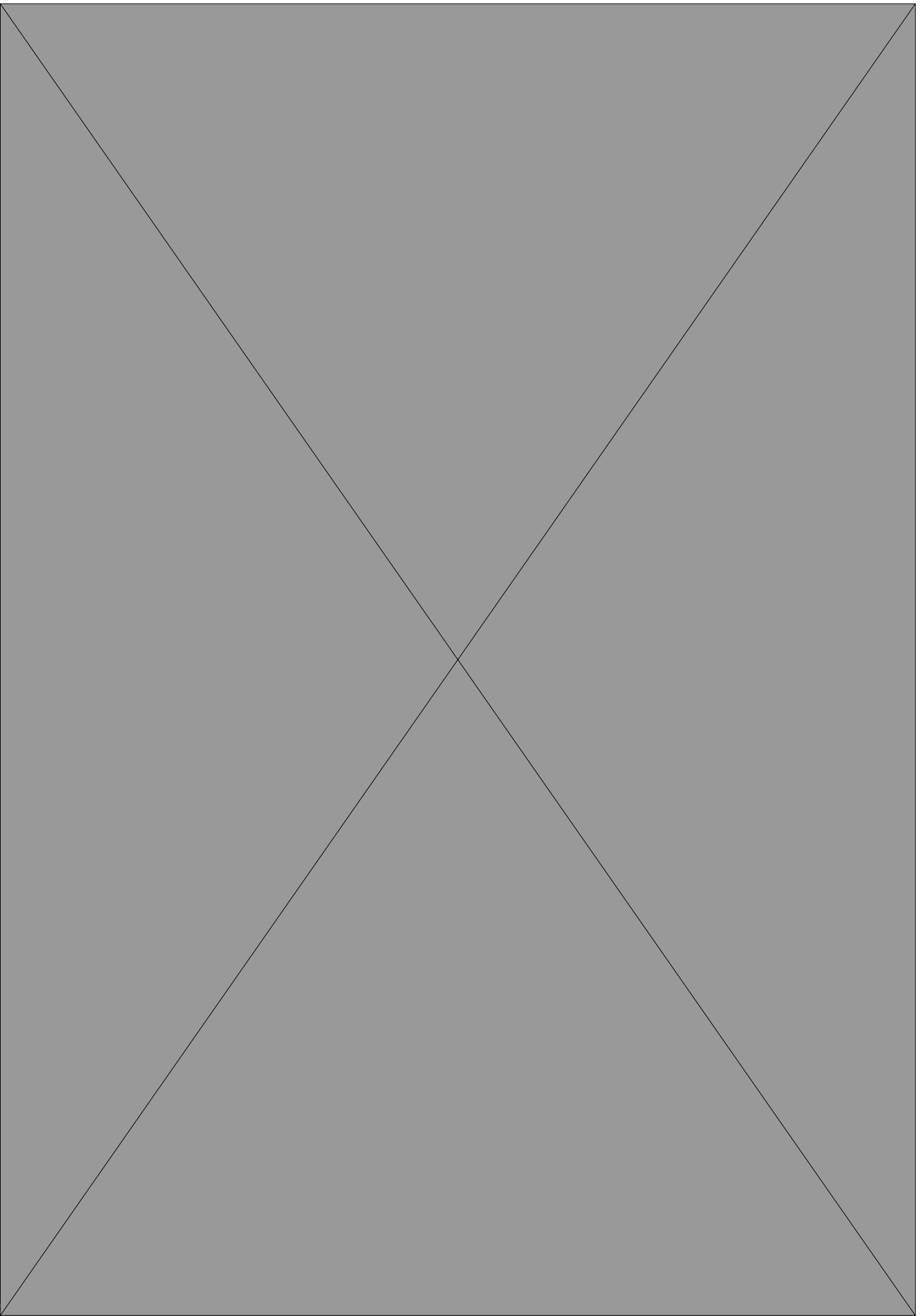
-  Vegg frittstående

### Bygninger

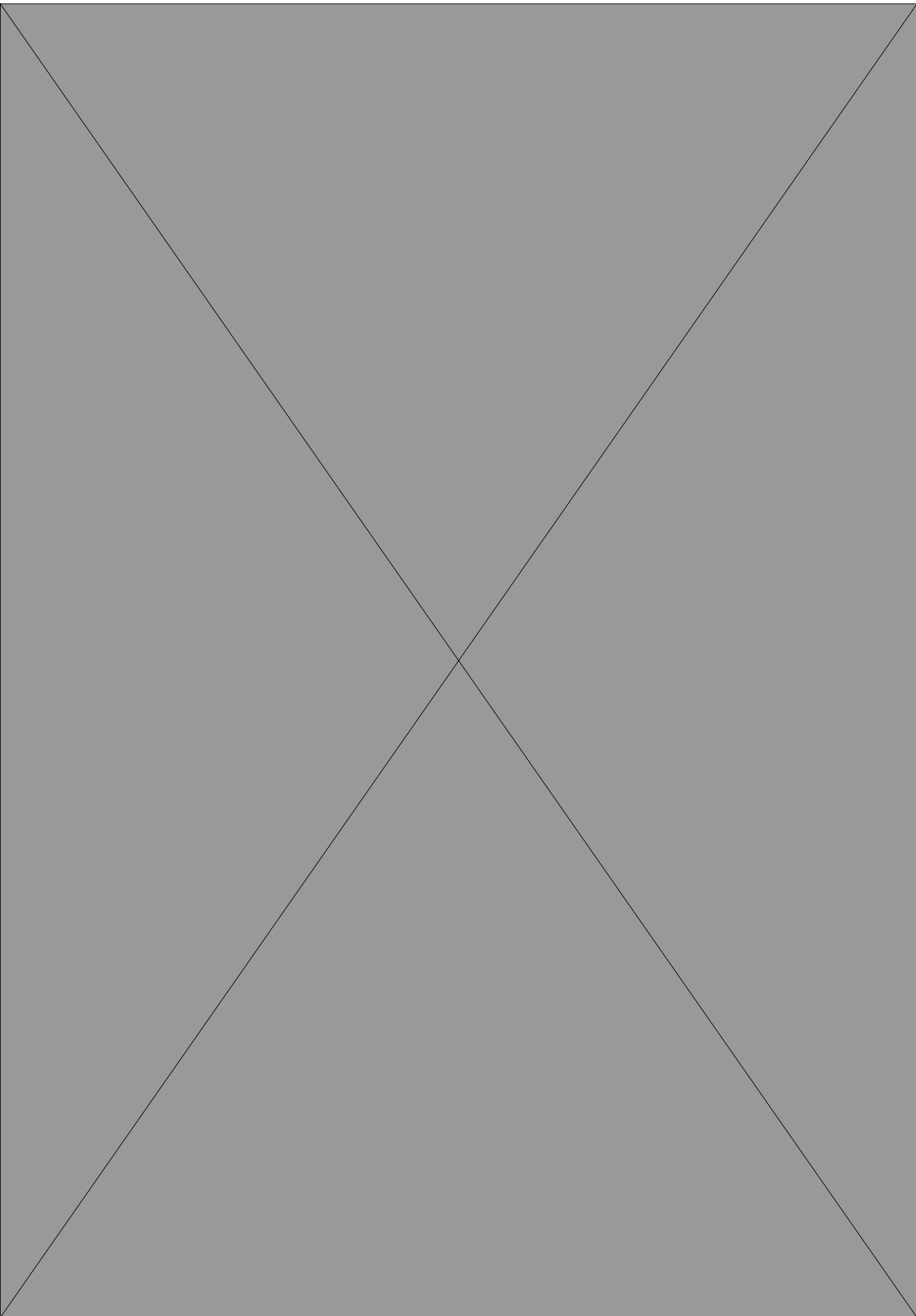
-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

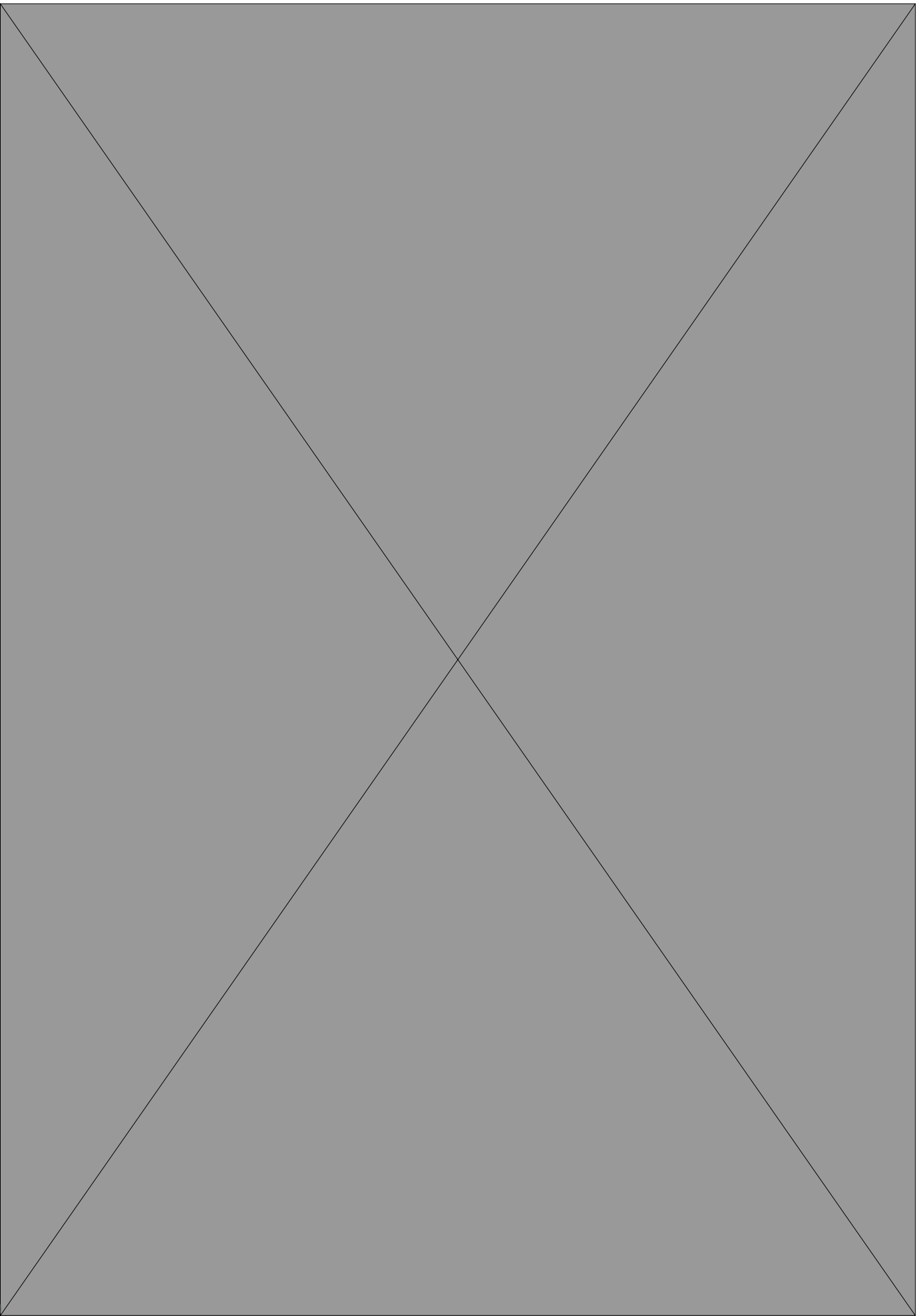


Tegningen: <b>A20-2</b>		Revisjon nr.:	
Type tegning: <b>Plan 2. Etasje</b>			
Navn: <b>Ar</b>		Dato: <b>Sj</b>	
Beskrivelse:		Kunde:	
<b>GRAPHISOFT. ARCHICAD</b>			
© Alle rettigheter reservede. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.			
<b>Faster than ever</b>			
Tiltaksnavn: <b>Nybyen Eiendom AS</b>		Kontroll prosjekt:	
Prosjekt: <b>6 mannsbolig</b> <b>Meldalsvei 16</b> <b>3269 Larvik</b>		Dato: <b>23.05.2017</b> Målestokk: <b>1:100</b>	
Oppdragsreferanse: <b>2005/291</b>		Kontroll utført av: Sjn.      Ksrenll	
Prosjektleder: <b>A20-2</b>		Prosjektleder for prosjekteringsfirma:	
Type tegning: <b>Plan 2. Etasje</b>			











## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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”*

Rett 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)

  
 Rett 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: Meldalsvei 16D  
3269 LARVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Ruth Iren JacobsenTelefon: 992 57 756  
E-post: ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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