

aktiv.



Horgsvingen 7, 3257 LARVIK

**Byskogen - Pen 3 roms leilighet i  
2. etg. som ligger skjermet og  
usjenert til. Vidt utsyn fra solrik  
veranda. Garasje.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

**Lars Erik Nordrum**

**Mobil** 478 92 666

**E-post** lars.erik.nordrum@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Larvik**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 160 652,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 362 002,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 800,-  
**Selger:** Merethe Wahlin

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1961  
**BRA-i/BRA Total** 64/92 kvm  
**Tomtstr.:** 3698.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3020, bnr. 2554  
Gnr. 3020, bnr. 2555  
Gnr. 2011, bnr. 684  
**Andelsnr.:** 8  
**Oppdragsnr.:** 1303250144

**Byskogen - Pen 3 roms leilighet i 2.etg. som ligger skjermet og usjenert. Vidt utsyn fra solrik veranda.**



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 46  |
| Egenerklæring .....     | 69  |
| Energiattest .....      | 74  |
| Andre vedlegg .....     | 80  |
| Nabolagsprofil .....    | 132 |
| Budskjema .....         | 141 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 64 m<sup>2</sup>

BRA - e: 28 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 92 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Bod, bod 2

1. etasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Garasje

2. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m<sup>2</sup> Balkong

### Ikke målbare arealer

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

LOFT:

Bod er ikke med i arealer pga. lav takhøyde/skråtak.

2 ETG:

Entre: 4,4

Bad: 3,0  
Soverom 1: 12,4  
Soverom 2: 7,7  
Stue: 24,6  
Kjøkken: 8,3

#### KJELLER:

Bod 1: 5,5 (s-rom og BRA-e)  
Bod 2: 7,7 (s-rom og BRA-e)

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3698.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Borettslaget sin tomt er fellesareal for beboerne. Tomten er parkmessig opparbeidet med plen, busker, bed, blomster og uteplasser m.m. Tomten er solrik og ligger skjermet til for innsyn og trafikk.

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 18.05.1960. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen.

### **Beliggenhet**

Horg hage borettslag består av to firemannsboliger som ligger skjermet og solfylt til i Horgsvingen, på ca. 3 mål parkmessig tomt, ovenfor Sletta i Byskogen. De to bygningene ble nymalt i 2020 og fikk samme år helt nye tak. Fra leiligheten, som ligger i 2. etg. er det sol på verandaen fra morgen til kveld og noe utsikt til Larviksfjorden og havet. Eiendommen har store fellesarealer, og gressplener vedlikeholdes av robotgressklippere. Tomten er opparbeidet med plen, bedd, busker, blomster, etc. Det er asfaltert/steinbelagt innkjøring.

Fra leiligheten er det kort avstand til offentlig transport, dagligvare, barnehage, skoler, idrettsanlegg, Larvik sentrum med butikker og kafeer og fine naturområder/strender. Det er ca. 1 km til Nordbyen kjøpesenter og Indre havn m/ kulturhus.

### **Adkomst**

Eiendommen har innkjøring fra bl.a. Heibergs gate og inn til Horgsvingen. Det er muligheter for parkering på felles parkeringsområde.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

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

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

### **Skolekrets**

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) - 507 elever, 37 klasser - 1.3 km  
Fagerli skole (1-7 kl.) - 604 elever, 30 klasser - 2.1 km  
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) - 388 elever, 24 klasser - 1.3 km  
Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 1.7 km  
Sandefjord videregående skole - 1880 elever - 14.6 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Horgsvingen - Linje 208 - 0.2 km  
Tog: Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 - 1.3 km  
Fly: Sandefjord lufthavn Torp

### **Bygningssakkyndig**

Contaxt AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Det er støpt dekke i kjeller. Grunnmur av støpt betong som er malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Nytt el anlegg i stue. Nytt opplegg til taklys på soverom. Nytt led-speil og nytt stikk på bad. Nye LED-lys og stikk x2 under overskap på kjøkken.

Arbeid utført av Ing. Pettersen

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

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

Beskrivelse Tror det var el-tilsyn i 2024 av fellesområdet (gang, kjeller osv)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse Ladeanlegg

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, tømrerarbeid etc)? Nei

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei

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

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

deler av boligen? Nei

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

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje og har følgende innhold:

Gang/hall, bad/wc, kjøkken, 2 soverom og stue med utgang til solrik sydvestvendt veranda med vidt utsyn.

Det medfølger 2 boder i kjeller + lagringsplass på loftet. Felles vaskerom i kjeller.

Garasje i garasjerekke.

### **Standard**

Pen 3 roms leilighet i 2.etasje med god intern beliggenhet i attraktivt borettslag. På gulvene er det benyttet laminat mens det på veggene er malt panel og tapet. Kjøkken

ligger med tilkomst fra entre og er lyst og pent, og det er godt med skaplass og benkeplass. Badet har også tilkomst fra entre og har belegg og våtromsplater på vegger. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett og innredning/vask. Romslig lys og pen stue med utgang til solrik sydvestvendt veranda på 10 kvm. 2 gode soverom med skyvedørsgarderober. Det er 2 boder i kjeller og 1 bod på loft. Felles vaskerom i kjeller.

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

- 2025 - Nytt speil på bad
- 2025 - Nye knotter på dører/skuffer på kjøkken
- 2022-2025 - Noe nytt el-opplegg
- 2022 - Nye laminat gulv, tapet og malt innvendige overflater
- 2022 - Ny innerdør til soverom v/entre
- 2022 - Ny el-vifte på bad
- 2016 - Ny balkongdør
- \* Noen nyere vinduer
- \* Nyere vv-tank
- \* Delvis pusset opp bad

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

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK  
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg  
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv  
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Innvendig > Radon  
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner  
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling  
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning  
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

### **Innbo og løsøre**

NB ! Selger opplyser at tv-benk og kommode ikke medfølger i handelen selv om disse er fastmontert.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **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 bredbånd ligger i felleskostnadene

### **Parkering**

Garasje som er tilrettelagt for elbil-lader kan følge med leiligheten til en mnd. leie på kr. 300. Ellers parkering på borettslagets tomt.

### **Solforhold**

Det er svært gode solforhold på sydvestvendt veranda.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP0000562040

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

OPPVARMING:

\* Panelovn

\* Vedovn

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 200 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 594 184

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 376 734

### Formuesverdi sekundær år

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Forsikring, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv, garasjeleie, forretningsfører, snørydding og annen drift og vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 800

**Andel Fellesgjeld**

Kr 160 652

**Fellesgjeld pr. dato**

23.09.2025

**Andel fellesformue**

Kr 15 455

**Andel fellesformue dato**

23.09.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Horg Borettslag

**Organisasjonsnummer**

953282437

**Andelsnummer**

8

### **Om borettslaget**

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 8 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953282437.

Saker som styret har arbeidet med:

Det ble avholdt 3 styremøter i tillegg til generalforsamling i 2024.

Det ble arrangert 2 dugnader, med stort sett hagearbeid, i mai og oktober.

Parkeringsplassen ved postkassene har fått oppmerking for tre biler. Det gjenstår å få opp

skilt for gjesteparkering. Plassen har fått navneskilt med Reidar Guslands plass, etter Reidar som bodde i nr. 5 fra 1966 til han døde i 2023. Han vasket i mange år

søppelkassene

innvendig etter tømning, til tross for sitt fysiske handicap.

Det er anskaffet en ny og kraftigere robotgressklipper for plenen rundt nr. 5. Ny ladestasjon

plasseres mellom Fagervold og Kandola, og sløyfen utvides til også å omfatte plenen på

øvre nivå.

Årets store oppgradering var nye garasjeporter med automatiske åpnere. Vi forhandlet kvalitet og pris inkludert installasjon med Sørums trevare og Portservice, hvor

Portservice ble valgt. Prisen ble på kr 315000 for porter og el. installasjon. Lånet er på 25 år og nedbetales med økt garasjeleie, kr. 300 for garasje nr 1, 400 for garasje nr 2, og 500 for eksternt utleie. Det er i dag en eksternt utleid garasje.

Det har vært utført en god del hagearbeid med dertil bortkjøring av kvist etc. til Grinda.

Arbeidet er utført av andelseiere ved såkalt «dugnadsarbeid mot betaling», til kr. 250 per

time. Også i år har dette vært en nyttig ordning.

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

Det skal byttes verandadør og legges nytt verandagulv i nr. 5, hos Monica Farmen.

Sløyfe for robotgressklipper i nr 5 skal utvides til også å omfatte øvre nivå, bak huset.

Sikringsskap i 2. etasje i nr 5 skal oppgraderes.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 25102314185, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 17.07.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 17.07.2025: 263 849

Andel av saldo: 32 981

Første termin/første avdrag: 27.06.2022 ( siste termin 27.12.2030 )

Lånummer: 26017565183, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 17.07.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 17.07.2025: 1 021 369

Andel av saldo: 127 671

Første termin/første avdrag: 27.06.2025 ( siste termin 27.06.2051 )

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

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

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

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er torsdag kl. 15.00 uken etter annonsering. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Ordensreglene pkt 15: " Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hver enkelt tilfelle. Skriftlig søknad med begrunnelse for dyreholdet må sendes styret. Dersom tillatelse til dyrehold gis, må borettsshaveren forplikte seg til å overholde lagets Regler for dyrehold "

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Beboerne utfører selv trappevask. Ordensreglene pkt 16 sier " Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka. Den som har trappevask plikter forøvrig å påse at trappeoppgang holdes ren i brysthøyde. Hovedrengjøring av loftene, vegger, vinduer og lysarmatur besørges av beboerne så ofte som nødvendig og minst en gang i året. Beboerne i 2. etg. vasker ned til 1. etg. og beboerne i 1. etg. vasker fra og med 1. etg. og ned kjellertrappen". Ordensreglene ligger vedlagt denne salgsoppgave.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Larvik Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2554 i Larvik kommune. Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2555 i Larvik kommune. Gårdsnummer 2011, bruksnummer 684 i Larvik kommune. Andelsnr. 8 i Horg Borettslag med orgnr. 953282437

### Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente offentlige pålegg.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/2554:

30.06.1960 - Dokumentnr: 1846 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til  
skjøte/festekontrakt

02.06.1960 - Dokumentnr: 1534 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2553

01.01.2018 - Dokumentnr: 276883 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2554

01.01.2020 - Dokumentnr: 586742 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:2554

01.01.2024 - Dokumentnr: 787343 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:2554

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Avvik mellom tegninger (datert 01.12.1959) og dagens planløsning.

\* Det er ikke tegnet inn 2 soverom og dør til soverom fra entre til denne leiligheten. I dag er det 2 soverom og dør fra entre.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet

med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Stikkveien inn fra Horgsvingen (kommunal vei) og inn til garasjene og borettslaget er privat.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 02.07.2025

Delarealer Delareal 9 m

KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur

KPHensynsonenavnH540\_1

Delareal 2 310 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 2 310 m

KPHensynsonenavnH310\_1

KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Id 185.01

Navn Nanset Øst IV, Alt. 2

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Utgått/erstattet

Ikraftttredelse 29.05.1986

Delarealer Delareal 147 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Id 62.01

Navn Åsveien 3

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 18.06.1986

Delarealer Delareal 3 m

Formål Boliger

Bebyggelsesplaner

Id 185.08

Navn Nanset øst IV - Vølund

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 14.04.1998

Delarealer Delareal 9 m

Formål Boliger

Feltnavn B2

Delareal 9 m

Formål Felles avkjørsel

Feltnavn FA2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Verneklasse/SEFRAK**

Nei

### **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.

## 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 200 000 (Prisantydning)

---

160 652 (Andel av fellesgjeld)

---

2 360 652 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 362 002 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 369 902 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 372 702 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

### **Betalingsbetingelser**

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring i forbindelse med boligselgerforsikringen
- Ordensregler og vedtekter
- Årsregnskap.
- Innhentet informasjon fra Larvik kommune.

### **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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- markedspakke kr 15.000,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1.850,- og visninger kr 2.300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30.707,-. Utleggene omfatter fotografering, tilstandsrapport, innhenting av opplysninger, sikring og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Lars Erik Nordrum  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
lars.erik.nordrum@aktiv.no  
Tlf: 478 92 666

### **Ansvarlig megler bistås av**

Lars Erik Nordrum  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
lars.erik.nordrum@aktiv.no  
Tlf: 478 92 666

### **Oppdragstaker**

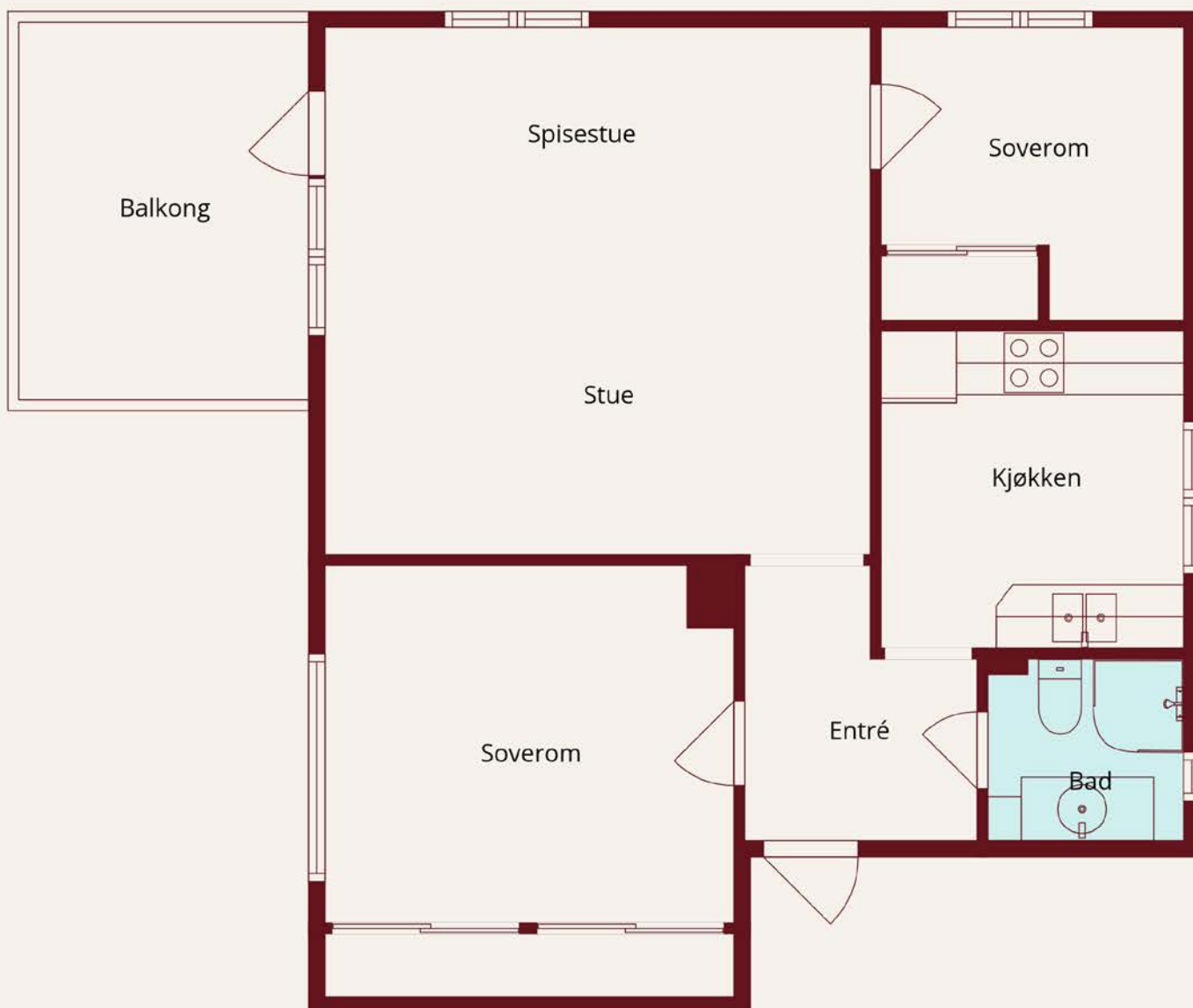
Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622  
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

### **Salgsoppgavedato**

06.10.2025









Gang





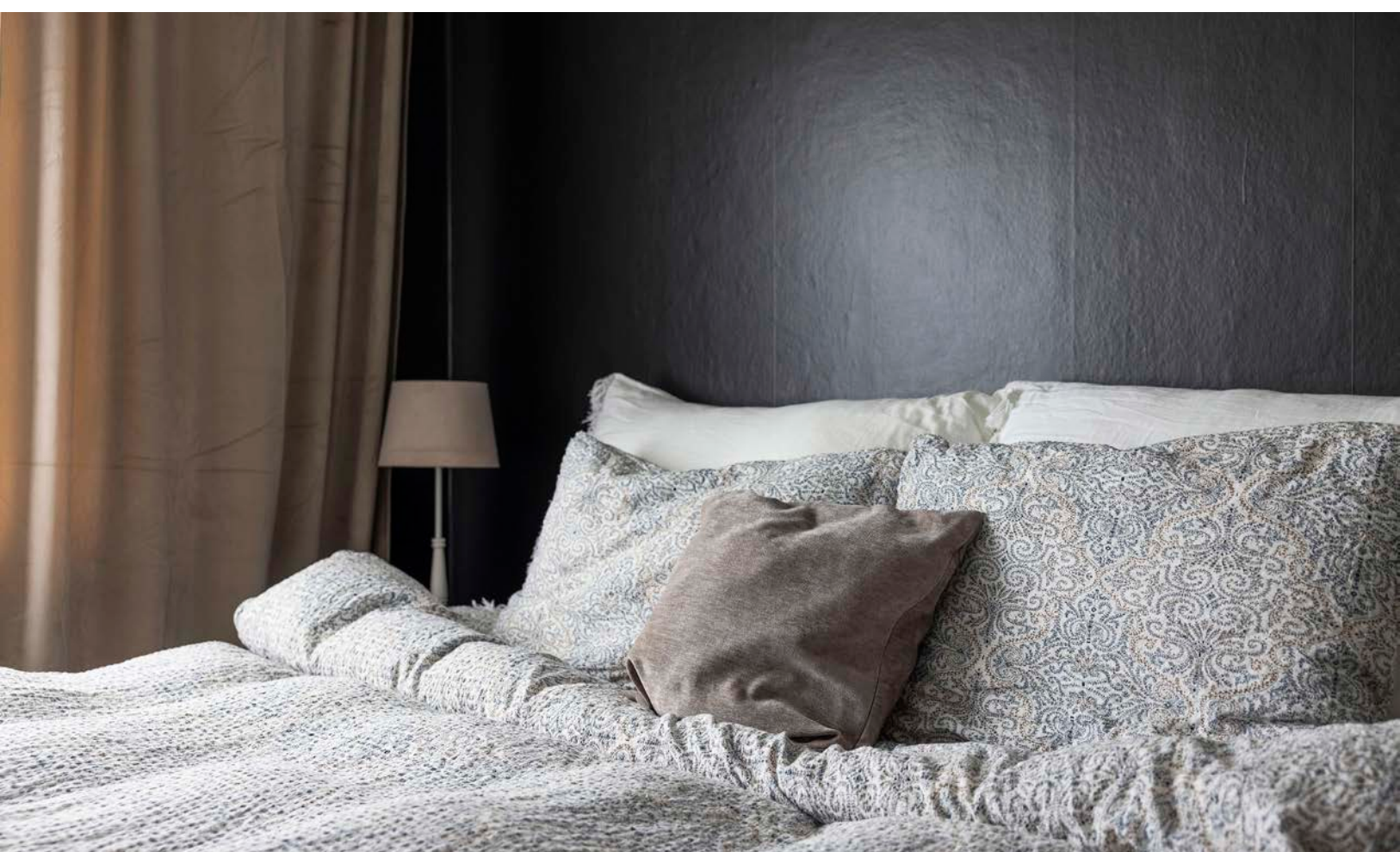
















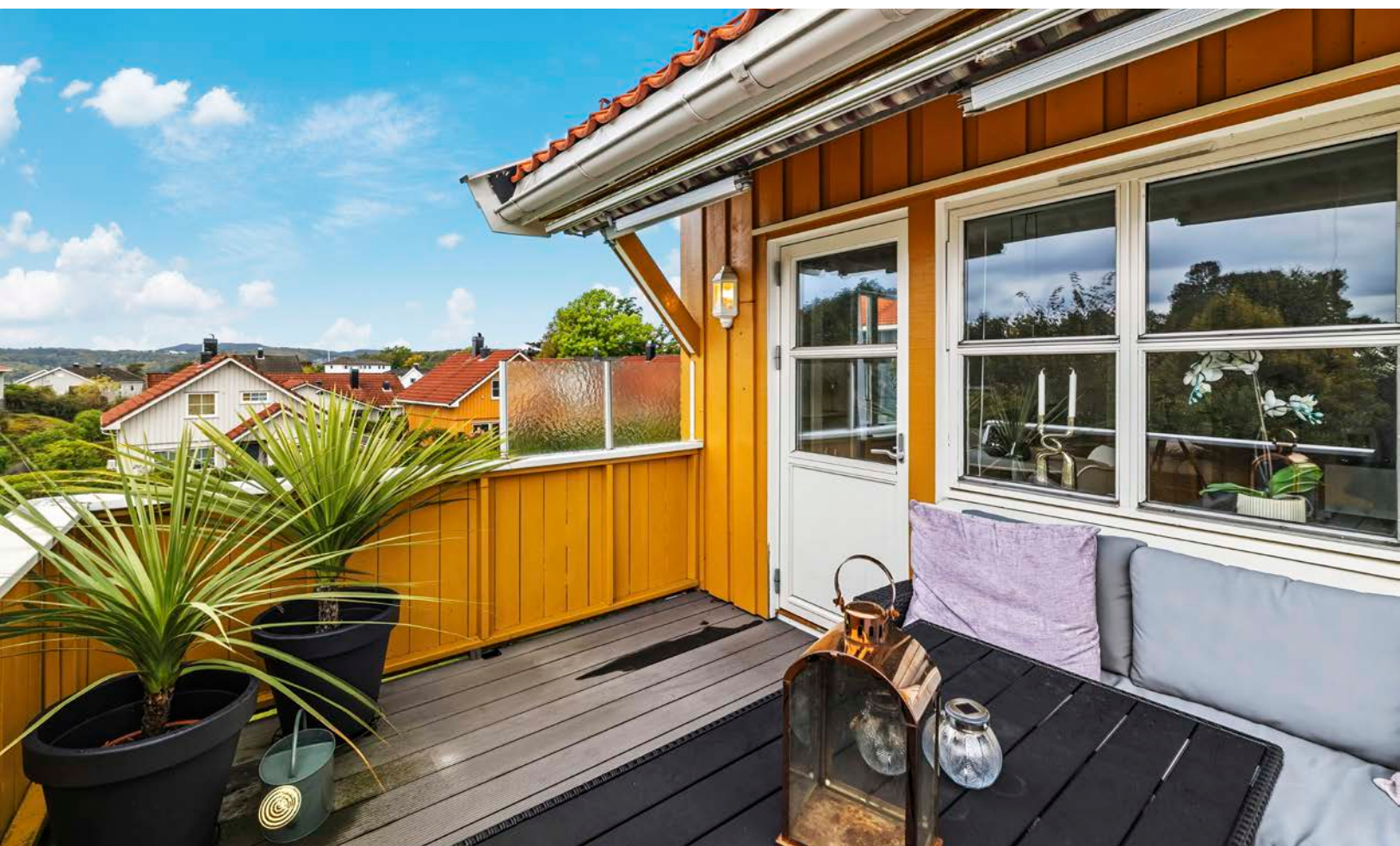
Stue

















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Firemannsbolig

 Horgsvingen 7, 3257 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 2554

 Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 64 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 19959-2360

Referansenummer: GW5164

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



**CONXT**  
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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@ageria.no](mailto:petter@ageria.no)

414 91 855



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

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

- 2025 - Nytt speil på bad
- 2025 - Nye knotter på dører/skuffer på kjøkken
- 2022-2025 - Noe nytt el-opplegg
- 2022 - Nye laminat gulv, tapet og malt innvendige overflater
- 2022 - Ny innerdør til soverom v/entre
- 2022 - Ny el-vifte på bad
- 2016 - Ny balkongdør

- \* Noen nyere vinduer
- \* Nyere vv-tank
- \* Delvis pusset opp bad

## BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i kjeller. Grunnmur av støpt betong som er malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

## OPPVARMING:

- \* Panelovn
- \* Vedovn

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

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

## Firemannsbolig - Byggeår: 1961

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje.

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Balkongdør er fra 2016. Normal slitasje.

Terrasse på ca. 10 m<sup>2</sup> med tilkomst fra stue. Den er oppført i trekonstruksjoner og det er noe glass på rekkverk. Kompositt dekke. Høyde på rekkverk er ca. 94 cm. Normal slitasje.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det er nye laminat gulv, tapet og malt overflater i 2022. Det mangler overgangslist i entre mot ytterdør.

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre iht. byggeår.

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feiluke ble observert på loft og i kjeller. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue.

Dører av forskjellig type og alder. Normal slitasje. Ny dør til soverom v/entre i 2022.

Det er bod på loft som tilhører leilighet. Den er ikke med i arealoppsett pga. lav takhøyde. Det settes ingen TG på dette. Det er 2 stk. boder i kjeller som tilhører leilighet. Det settes ingen TG på dette.

Felles vaskerom i kjeller. Det settes ingen TG på dette.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra entre. Ukjent alder.

Vegger: Våtromsplater

Himling: MDF panel

Downlights: Nei

Gulv: Belegg m/oppkant

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Plastsluk (mulig soil som ikke er synlig) og synlig belegg i sluk. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett og innredning/vask. Nytt speil i 2025 i følge selger. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Rørøpplagg ligger vendt mot kjøkken og felles gang. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken ligger med tilkomst fra entre. Kjøkken er av ukjent alder.

Gulv: Laminat (nytt i 2022)

Varme i gulv: Nei

Vegger: MDF panel plater, fliser og tapet

Himling: MDF panel

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe elde og overflateslitasje. Nye knotter på dører/skuffer i 2025. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

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

Innvendige vannrør av kobber/plast av ukjent alder. Hovedkran er plassert i kjeller.

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

VV-tank på ca. 120 liter av nyere dato. Den står plassert på loft.

Det er montert utvendig markise på fasade v/balkong.

El-skap:

Plassering: Felles gang 2 etg.

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja

# Beskrivelse av eiendommen

Automat sikringer: Nei  
Skrusikringer: Ja  
Hovedsikring: 35A  
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:  
Nei

El-opplegg:  
Er av forskjellig alder  
Noe nytt el-opplegg mellom 2022-2025

El-kontroll:  
Ukjent

Brannslukningsutstyr: Ja  
Røykvarslere: Ja  
Sprinkelanlegg: Nei  
Brannslange: Nei

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Firemannsbolig

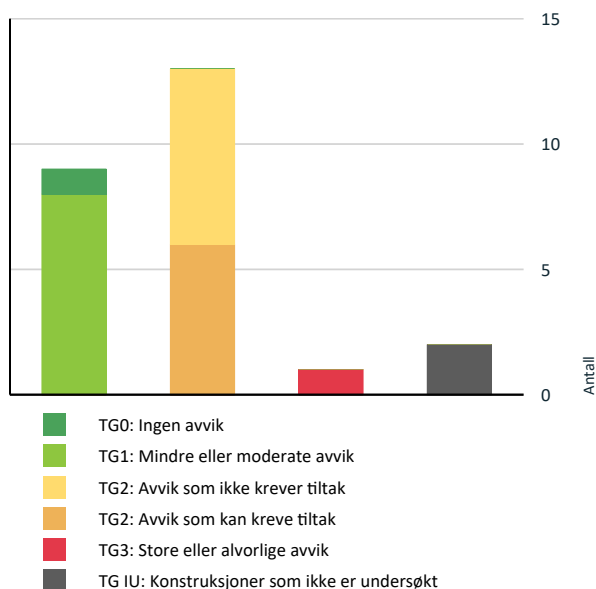
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger (datert 01.12.1959) og dagens planløsning.

\* Det er ikke tegnet inn 2 soverom og dør til soverom fra entre til denne leiligheten. I dag er det 2 soverom og dør fra entre.

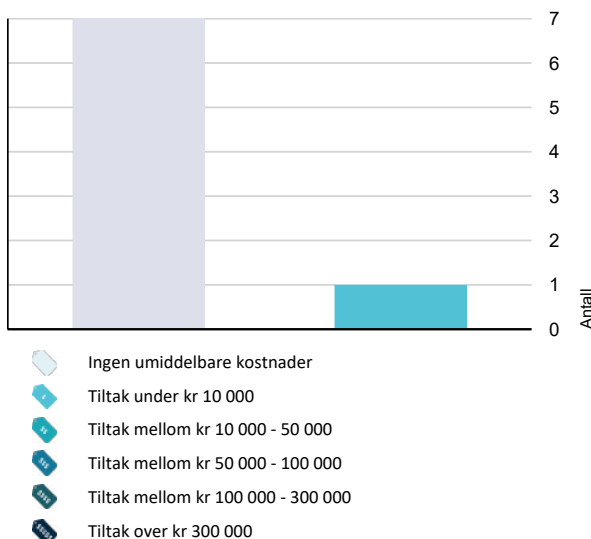
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Firemannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold - vaskerom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FIREMANNSBOLIG

### Byggeår

1961

### Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

### Anvendelse

Leilighet beliggende i 2 etg.

### Standard

Leilighet med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leilighet med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje.

### TG 1 Dører

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Balkongdør er fra 2016. Normal slitasje.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 10 m<sup>2</sup> med tilkomst fra stue. Den er oppført i trekonstruksjoner og det er noe glass på rekkverk. Kompositt dekke. Høyde på rekkverk er ca. 94 cm. Normal slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 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.

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det er nye laminat gulv, tapet og malt overflater i 2022. Det mangler overgangslist i entre mot ytterdør.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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**

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feiluke ble observert på loft og i kjeller. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er montert fliser på pipevange i stue

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Innvendige dører

Dører av forskjellig type og alder. Normal slitasje. Ny dør til soverom v/entre i 2022.

## TG IJ Andre innvendige forhold

Det er bod på loft som tilhører leilighet. Den er ikke med i arealoppsett pga. lav takhøyde. Det settes ingen TG på dette.

Det er 2 stk. boder i kjeller som tilhører leilighet. Det settes ingen TG på dette.



loft

## TG IJ Andre innvendige forhold - vaskerom

# Tilstandsrapport

Felles vaskerom i kjeller. Det settes ingen TG på dette.



## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad ligger med tilkomst fra entre. Ukjent alder.

### 2 ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromsplater  
Himling: MDF panel  
Downlights: Nei

Det opplyses at veggplater er montert v/bruk av egeninnsats.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det ble observert at det ikke er montert bunnlist på våtromsplater.

Åpning rundt rørgjennomføring vegg

Noe små hull etter oppheng e.l.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anser ikke dette som et problem da plater ikke er direkte utsatt for fukt/vann og det er montert dusjkabinett.

Tette åpninger

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



åpning

### 2 ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulv: Belegg m/oppkant  
Varme i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Ja  
1:100 fall på gulv i rommet: Ja  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG2 settes ut fra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes oppussing på sikt.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

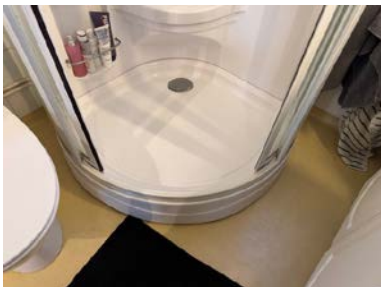
Plastsluk (mulig soil som ikke er synlig) og synlig belegg i sluk.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett og innredning/vask. Nytt speil i 2025 i følge selger.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot kjøkken og felles gang. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkken ligger med tilkomst fra entre. Kjøkken er av ukjent alder.

Gulv: Laminat (nytt i 2022)  
Varmer i gulv: Nei  
Vegger: MDF panel plater, fliser og tapet  
Himling: MDF panel  
Downlights: Nei  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate  
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe elde og overflateslitasje. Nye knotter på dører/skuffer i 2025.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Noe elde/slitasje

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

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

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje og mangler deksel til lys

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Innvendige vannrør av kobber/plast av ukjent alder. Hovedkran er plassert i kjeller.

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

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

#### **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

VV-tank på ca. 120 liter av nyere dato. Den står plassert på loft.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.



## 1 TG 2 Andre installasjoner

Det er montert utvendig markise på fasade v/balkong.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

## El-skap:

Plassering: Felles gang 2 etg.

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Nei

Skru sikringer: Ja

Hovedsikring: 35A

Målnummer: Se bilde

## Varmekabler:

Nei

## El-opplegg:

Er av forskjellig alder

Noe nytt el-opplegg mellom 2022-2025

## El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder. Det bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

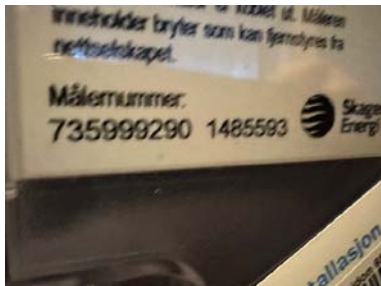
# Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Anbefales el-sjekk iht. observasjoner og alder. Det bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap.

## Generell kommentar

Anbefales el-sjekk iht. observasjoner og alder. Det bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap.



## Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

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

### Garasje i felles anlegg

**Anvendelse**

Garasje i felles anlegg

**Byggeår****Kommentar****Standard**

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Beskrivelse**

Det medfølger en garasje på ca. 14 m<sup>2</sup> i felles garasje anlegg v/innkjøring til eiendommen. Det er gruset dekke. Oppført i trekonstruksjoner og det er papp/shingel som takteking. Det er montert leddport og elektrisk portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

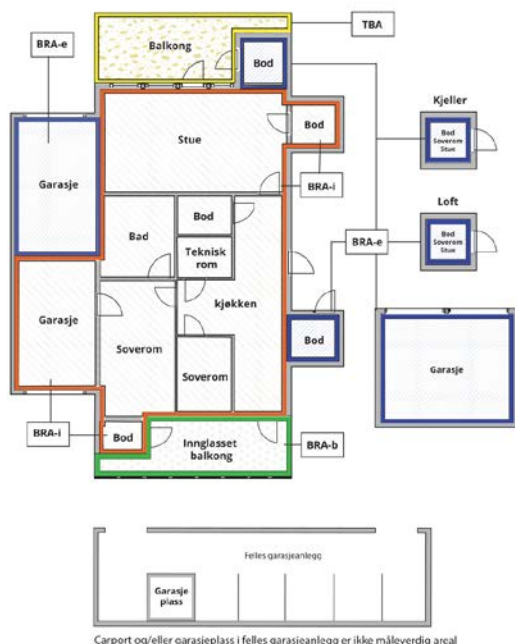
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Firemannsbolig

| 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       | 64                            |                             |                            | 64  | 10                              |
| Kjeller        |                               | 14                          |                            | 14  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>64</b>                     | <b>14</b>                   |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>78</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

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

### LOFT:

Bod er ikke med i arealer pga. lav takhøyde/skråtak.

### 2 ETG:

Entre: 4,4

Bad: 3,0

Soverom 1: 12,4

Soverom 2: 7,7

Stue: 24,6

Kjøkken: 8,3

### KJELLER:

Bod 1: 5,5 (s-rom og BRA-e)

Bod 2: 7,7 (s-rom og BRA-e)

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik mellom tegninger (datert 01.12.1959) og dagens planløsning.

\* Det er ikke tegnet inn 2 soverom og dør til soverom fra entre til denne leiligheten. I dag er det 2 soverom og dør fra entre.

### 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:*

## Garasje i felles anlegg

| Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                            |                             |                            |     |                                 |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje                        | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1 Etasje                      |                            | 14                          |                            | 14  |                                 |
| <b>SUM</b>                    |                            | <b>14</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b>                | <b>14</b>                  |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

##### 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:* Montert ny port og elektrisk portåpner

##### 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>Firemannsbolig</b>          | 64         | 14         |
| <b>Garasje i felles anlegg</b> | 0          | 14         |

##### Kommentar

Firemannsbolig

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

KJELLER:

Bod 1: 5,5 (s-rom og BRA-e)

Bod 2: 7,7 (s-rom og BRA-e)

Garasje i felles anlegg

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 30.9.2025 | Petter Christiansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3909 LARVIK | 3020 | 2554 |      | 0    | 2310.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Horgsvingen 7

### Hjemmelshaver

Horg Hage Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap          | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /HORG HAGE BORETTSLAG | 953282437 |           |                  | Wahlin Merethe            |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

8

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende i 2 etg. i 4-manns bolig fra 1961. Den ligger i et rolig område i Byskogen, med kort avstand (ca. 1-3 km) til offentlig transport, dagligvare, barnehage, skoler, idrettsanlegg, Larvik sentrum med butikker og kafeer, kjøpesenter, indre havn m/kulturhus og fine naturområder/strender. Det er gode solforhold på uteområder og på balkong. Noe utsikt mot sør.

### Adkomstvei

Tilkomst fra Horgsvingen. Det er muligheter for parkering på felles parkeringsområde og i garasje i felles anlegg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, blomster, etc.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**  
0

**År**  
1960

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                    | Dato       | Kommentar  | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------|------------|------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                  | 01.10.2025 | Fra megler | Gjennomgått |       | Nei     |
| Piper, ildsteder og oljetanker | 01.10.2025 | Fra megler | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsopplysninger           | 01.10.2025 | Fra megler | Gjennomgått |       | Nei     |
| Larvik kommune, vann og avløp  | 01.10.2025 | Fra megler | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                      | 01.10.2025 | Fra megler | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/GW5164>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                 |  |
|-----------------|--|
| Meglerfirma     |  |
| Aktiv EM Larvik |  |
| Oppdragsnr.     |  |
| 1303250144      |  |

|                |
|----------------|
| Selger 1 navn  |
| Merethe Wahlén |

|               |  |
|---------------|--|
| Gateadresse   |  |
| Horgsvingen 7 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| LARVIK   | 3257   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1303250144

## 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

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

Svar

Nei

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

Nytt el anlegg i stue. Nytt opplegg til taklys på soverom. Nytt led-speil og nytt stikk på bad. Nye LED-lys og stikk x2 under overskap på kjøkken.

Arbeid utført av

Ing. Pettersen

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

Tror det var el-tilsyn i 2024 av fellesområdet (gang, kjeller osv)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg

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, tømrerarbeid 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
- 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
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1303250144

## 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1303250144

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Merethe Wahlin | ce0c161aca87631d41ea92<br>8e576dd56f5dfd9f09 | 24.09.2025<br>19:30:03 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

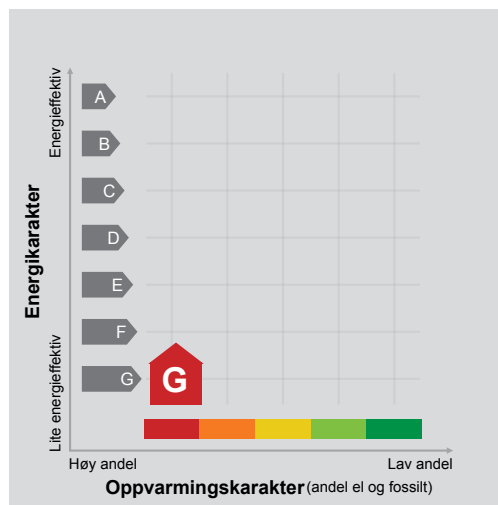
Document reference: 1303250144

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Horgsvingen 7            |
| Postnummer        | 3257                     |
| Sted              | LARVIK                   |
| Kommunenavn       | Larvik                   |
| Gårdsnummer       | 3020                     |
| Bruksnummer       | 2554                     |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 163020130                |
| Bruksenhetsnummer | H0202                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-176025 |
| Dato              | 03.10.2025               |



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## 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. Energiforbruket 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Reduser 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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av

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.

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus         |
| <b>Bygningstype:</b>            | Firemannsbolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1961           |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre            |
| <b>BRA:</b>                     | 64             |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1              |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei            |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei            |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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).

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: 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 8: 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 merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 16: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: 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.

**ORDENSREGLER**  
**FOR**  
**HORG BORETTSLAG**

1. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass, bryggerhus o.l.
2. Tøy må kun henges til tørk på de dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, murer, i vinduer, balkonger e.l.
3. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper på balkonger, i trappeoppganger eller i vinduer.
4. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy og må kun foretas på de dertil bestemte plasser.
5. Storvask må ikke henge ute på søn- og helligdager eller den 1. og den 17. mai.
6. Damp og røyk fra bryggerhus må ikke slippes ut i kjeller eller oppgang.
7. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio og TV må brukes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22.00. Lek må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere. Det må ikke lekes i komplekset etter kl. 22.00, da det etter den tid skal være ro, såvel ute som inne. Vær varsom slik at det ved lek ikke ødelegges murpuss, vegger i oppganger, beplantning, gjerder e.l.
8. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang, så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
9. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellernedgangene. Saging og hugging av ved på helligdager og søndager og mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 er ikke tillatt. Det er strengt forbudt å innta i kjellerne ved eller materialer som er rå eller som kan tenkes å være veggdyr eller soppbefengte. ved overtredelse av dette påbud vil ansvar bli gjort gjeldende.
10. Avfall må ikke kastes utover, men legges i søppelkasser. Papir og brennbart avfall bør så vidt mulig brennes opp. Benyttelse av w.c. må skje etter gjeldende bruksanvisning. Sjøppelavfall og skyller må ikke tømmes i klosettskålen. Det er ikke tillatt å bruke salt til optining av vinduer eller isbelagte altangulver.
11. Fotballsparking og ballslåing må ikke foregå på gårdsplass eller plener.

12. Det må ikke dannes klikker og sammenstimlinger som ved skråll og leven eller annen opptreden, f.eks. på gårdsplasser, i trappeoppganger e.l. sjenerer naboene. Urenslighet på gårdsplasser og i ganger må ikke forekomme. Inngangsdørene skal være låst kl. 22.00.
13. Kjøring i komplekset må foregå med stor forsiktighet.
14. Det er forbudt å parkere biler og motorsykler innen kompleksets område. Sykler, kjelker, barnevogner, leker o.l. må ikke settes i oppganger. Heller ikke må mopeder og motorsykler plasseres i kjeller eller leilighet.
15. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hver enkelt tilfelle. Skriftlig søknad med begrunnelse for dyreholdet må sendes styret. Dersom tillatelse til dyrehold gis, må borettsshaveren forplikte seg til å overholde lagets Regler for dyrehold.
16. Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka. Den som har trappevask plikter forøvrig å påse at trappeoppgang holdes ren i brysthøyde. Hovedrengjøring av loftene, vegger, vinduer og lysarmatur besørges av beboerne så ofte som nødvendig og minst en gang i året. Beboerne i 2. etg. vasker ned til 1. etg. og beboerne i 1. etg. vasker fra og med 1. etg. og ned kjellertrappen.
17. Staking av vasker og badesluk besørges av beboerne. Rørledninger er unntatt.
18. Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som styret gir for å holde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
19. Plener og beplantning må skjermes så vel sommer som vinter. Det er strengt forbudt å legge snarveier over plenene. Vær merksam på at plener og beplantning tar varig skade ved uforsiktig behandling om høsten og vinteren og bør behandles penest mulig. Overtredelse av foranstående bestemmelse vil lede til at den som er skyldig eller de skyldige blir trukket til ansvar.
20. Overtredelse av disse bestemmelser skal meldes til styret som plikter å påtale overtredelser straks.
21. Enhver leieboer plikter å påse at oppslag ikke skamferes eller rives ned.
22. I tillegg til dette reglement kan vedtas supplerende bestemmelser. Vær merksam på at hvis hver leieboer tar tilbørlig omsyn til de gitte påbud, vil gode forhold skape god boligkultur innen borettslaget.

# Vedtekter

## for Horg borettslag org. nr. 953 282 437

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03.11.1960, sist endret den 31.03.2004.  
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

- (1) Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Larvik boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

Vedtektene er mottatt og akseptert;

Dato: .....

.....  
(andelseier)

# **Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Horg Borettslag**

## **Generalforsamling**

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Horg Borettslag:

onsdag 09.04.2025 17:00 på hos Knut V. Hovde, Horgsvingen 7

## **Til behandling:**

- 1 Konstituering
  - 1.1 Tilstede
  - 1.2 Valg av møteleder
  - 1.3 Valg av møtereferent
  - 1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder
  - 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten
- 2 Informasjon fra styret
- 3 Årsregnskap
- 4 Valg
  - 4.1 Valg av leder for 2 år
  - 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
  - 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
  - 4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling
- 5 Godtgjørelse til styret
- 6 Sak til Generalforsamling - utvidelse av veranda og belegningsstein
- 7 Sak til Generalforsamling
- 8 Styrets forslag til kompromiss til søknad om utvidelse av veranda, fra fam. Kandola.
- 9 Forslag om å endre navn på borettslaget til Horg Hage borettslag

## **1. Konstituering**

Velkommen til generalforsamling 2025.

### **1.1 Tilstede**

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede tilstede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

### **1.2 Valg av møteleder**

### **1.3 Valg av møtereferent**

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

### **1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten**

## **2. Informasjon fra styret**

## **3. Årsregnskap**

## **4. Valg**

### **4.1 Valg av leder for 2 år**

Knut Vedeld Hovde ble valgt i 2023 og er i år på valg.

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

Anita Thorsen Halici ble valgt i 2023 er i år på valg.

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

Even Kandola, Lisbeth Støtvig og Merethe Wahlin er på valg.

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

## **5. Godtgjørelse til styret**

## **6. Sak til Generalforsamling - utvidelse av veranda og belegningsstein**

Søknad om Utvidelse av veranda og belegnings stein

Se vedlagt Søknad og Tegning.

Vi står for alle utgifter selv.

### **Forslag til vedtak:** .

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er å avslå søknaden, med samme begrunnelse som ved tidligere lignende søknad. Det skaper en arkitektonisk ubalanse i bygget, og gjør at en leilighet legger beslag på mer av fellesarealet til borettslaget uten at det er samme muligheter for alle.

Dersom søknaden blir avslått, har styret et kompromissforslag.

## **7. Sak til Generalforsamling**

1: Bytting av ytterdør i Horgsvingen 5

Det er en gammel dør, det er åpning i døra helt nederst under håndtak siden kommer kulde inn.

2: Pusse opp vaskerom i kjelleren i Horgsvingen 5

3: Mer lys i trappeoppgang opp til 2. etg. i Horgsvingen 5

4: Pusse opp hele trappeoppgang i Horgsvingen 5

5: Legge inn strøm til Lille hytta på baksiden.

(Som var tiltenkt som overnatting for gjester ) Kjøpe madrasser.

6: Diskutere fremtiden for hagestell.

### **Forslag til vedtak:** .

**Styrets innstilling:** Styret har forhørt seg med LABO som svarer at disse sakene er underlagt generelt styrearbeid, og derfor ikke skal stemmes over i generalforsamling.

Vi åpner for at disse punktene kan diskuteres i etterkant generalforsamling.

## **8. Styrets forslag til kompromiss til søknad om utvidelse av veranda, fra fam. Kandola.**

Styret har laget et kompromiss som består i en utvidelse av verandaen på siden ved kortveggen. Dette for å legge mindre beslag på hagen foran verandaen og mot naboene.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen stemmer over styrets forslag

**Styrets innstilling:** Generalforsamlingen stemmer over styrets forslag.

## **9. Forslag om å endre navn på borettslaget til Horg Hage borettslag**

Navneendringen foreslås for å gjøre borettslaget mer attraktivt og øke boligprisen ved salg. Forslaget er utfyllende argumentert for i vedlegget.

**Forslag til vedtak:** Oppfordrer generalforsamlingen til å stemme for.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget

# Informasjon fra styret for året 2024 Horg Borettslag

## Generelle opplysninger om Horg Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 8 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953282437.

## Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Knut Vedeld Hovde  
Styremedlem, Anita Thorsen Halici  
Styremedlem, Øyvind Thorbjørnsen Nielsen  
Varamedlem, Merethe Wahlin  
Varamedlem, Lisbeth Støtvig  
Varamedlem, Even Kandola

## Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter.

## Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter.

## Saker som styret har arbeidet med

Det ble avholdt 3 styremøter i tillegg til generalforsamling i 2024.

Det ble arrangert 2 dugnader, med stort sett hagearbeid, i mai og oktober.

Parkeringsplassen ved postkassene har fått oppmerking for tre biler. Det gjenstår å få opp skilt for gjesteparkering. Plassen har fått navneskilt med Reidar Guslands plass, etter Reidar som bodde i nr. 5 fra 1966 til han døde i 2023. Han vasket i mange år søppelkassene innvendig etter tømning, til tross for sitt fysiske handicap.

Det er anskaffet en ny og kraftigere robotgressklipper for plenen rundt nr. 5. Ny ladestasjon plasseres mellom Fagervold og Kandola, og sløyfen utvides til også å omfatte plenen på øvre nivå.

Årets store oppgradering var nye garasjeporter med automatiske åpnere. Vi forhandlet kvalitet og pris inkludert installasjon med Sørums trevare og Portservice, hvor Portservice ble valgt. Prisen ble på kr 315000 for porter og el. installasjon. Lånet er på 25 år og nedbetales med økt garasjeleie, kr. 300 for garasje nr 1, 400 for garasje nr 2, og 500 for eksternt utleie. Det er i dag en eksternt utleid garasje.

Det har vært utført en god del hagearbeid med dertil bortkjøring av kvist etc. til Grinda. Arbeidet er utført av andelseiere ved såkalt «dugnadsarbeid mot betaling», til kr. 250 per time. Også i år har dette vært en nyttig ordning.

Det ble solgt to leiligheter i 2024, begge i 2. etg. i nr. 5. Begge leilighetene trengte omfattende oppussing med bla. nye bad, kjøkken, større varmtvannstanker og oppgradering av elektrisk anlegg. Arbeidene pågår fortsatt i første kvartal 2025.

Borettslaget ønsker de nye andelseierne Monica Farmen og Jonathan Oppedal velkommen til Horg.

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

Det skal byttes verandadør og legges nytt verandagulv i nr. 5, hos Monica Farmen.

Sløyfe for robotgressklipper i nr 5 skal utvides til også å omfatte øvre nivå, bak huset.

Sikringsskap i 2. etasje i nr 5 skal oppgraderes.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Larvik Boligbyggelag.

Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

### **Forsikring**

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

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

### **Boligomsetning**

I 2024 har det blitt omsatt 2 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

### **Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)**

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

### **Forkjøpsrett**

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

## Min Side

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

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

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

## Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2025. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

## Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets underskudd dekkes av lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 03.02.2025

Styret i Horg Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Informasjon om årsregnskapet

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

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

## Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

|                                           | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. Disponible midler pr. 01.01            | 126 901          | 109 751          | 126 901          | 123 640          |
| B: Endring disponible midler              |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskap)      | -296 932         | 69 924           | 57 000           | 67 000           |
| Opptak Langsiktig gjeld                   | 1 030 000        | 0                | 0                | 0                |
| Avdrag langsiktig gjeld                   | -736 329         | -52 774          | -49 000          | -58 000          |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b> | <b>-3 261</b>    | <b>17 150</b>    | <b>8 000</b>     | <b>9 000</b>     |
| <b>C. Disponible midler</b>               | <b>123 640</b>   | <b>126 901</b>   | <b>134 901</b>   | <b>132 640</b>   |

## Resultatregnskap 2024 for Horg Borettslag

|                                              | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                    |      | 480 480          | 436 800          | 480 000          | 528 000          |
| Innkrevde garasjekostnader                   |      | 21 600           | 13 800           | 15 000           | 44 000           |
| Andre driftsinntekter                        | 1    | 8 007            | 5 395            | 0                | 8 000            |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>510 087</b>   | <b>455 995</b>   | <b>495 000</b>   | <b>580 000</b>   |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                            | 2    | 40 629           | 17 182           | 8 000            | 36 000           |
| Styrehonorar                                 |      | 23 000           | 20 000           | 21 000           | 24 000           |
| Revisjonshonorar                             |      | 5 856            | 5 574            | 6 000            | 6 000            |
| Forretningsførerhonorar                      |      | 27 468           | 26 160           | 28 000           | 29 000           |
| Kontingent LABO / NBBL                       |      | 3 198            | 3 198            | 3 000            | 3 000            |
| Vedlikehold                                  | 3    | 336 941          | 1 584            | 40 000           | 48 000           |
| Kabel-tv og bredbånd                         |      | 68 208           | 59 872           | 65 000           | 71 000           |
| Forsikring                                   |      | 32 919           | 30 485           | 32 000           | 37 000           |
| Kommunale avgifter                           | 4    | 108 886          | 89 186           | 107 000          | 117 000          |
| Eiendomsskatt                                |      | 7 426            | 6 571            | 4 000            | 0                |
| Energi og strøm                              |      | 27 042           | 19 567           | 19 000           | 27 000           |
| Andre driftskostnader                        | 5    | 59 085           | 55 971           | 45 000           | 45 000           |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>740 658</b>   | <b>335 351</b>   | <b>378 000</b>   | <b>443 000</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-230 571</b>  | <b>120 644</b>   | <b>117 000</b>   | <b>137 000</b>   |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               |      | 2 168            | 493              | 1 000            | 1 000            |
| Rentekostnader                               |      | 68 529           | 51 213           | 61 000           | 71 000           |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |      | <b>-66 362</b>   | <b>-50 720</b>   | <b>-60 000</b>   | <b>-70 000</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-296 932</b>  | <b>69 924</b>    | <b>57 000</b>    | <b>67 000</b>    |

## Balanse pr 31.12.24 for Horg Borettslag

|                                      | Note | Regnskap<br>pr. 31.12.24 | Regnskap<br>pr. 31.12.23 |
|--------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                     |      |                          |                          |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |      |                          |                          |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |      |                          |                          |
| Tomter                               | 6    | 10 000                   | 10 000                   |
| Bygninger                            | 6    | 966 087                  | 966 087                  |
| Påkostninger                         | 6    | 371 822                  | 371 822                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>1 347 909</b>         | <b>1 347 909</b>         |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |      |                          |                          |
| <b>Fordringer</b>                    |      |                          |                          |
| Restanser felleskostnader            |      | 5 105                    | 13 950                   |
| Forskuddsbetalte kostnader           |      | 44 435                   | 39 855                   |
| Andre fordringer                     |      | 2 710                    | 1 331                    |
| <b>Sum fordringer</b>                |      | <b>52 250</b>            | <b>55 136</b>            |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b>     |      |                          |                          |
| Innestående på driftskonto           |      | 434 781                  | 118 870                  |
| Innestående på skattetrekkskonto     |      | 4 295                    | 0                        |
| <b>Sum bankinnskudd og kontanter</b> |      | <b>439 076</b>           | <b>118 870</b>           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>491 326</b>           | <b>174 006</b>           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |      | <b>1 839 235</b>         | <b>1 521 915</b>         |

## Balanse pr 31.12.24 for Horg Borettslag

|                                       | Note | Regnskap<br>pr. 31.12.24 | Regnskap<br>pr. 31.12.23 |
|---------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                          |                          |
| Innskutt egenkapital                  | 7    | 800                      | 800                      |
| Opptjent egenkapital                  | 7    | 389 361                  | 389 361                  |
| Årets resultat                        | 7    | -296 932                 | 0                        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |      | <b>93 229</b>            | <b>390 161</b>           |
| <b>Gjeld</b>                          |      |                          |                          |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |      |                          |                          |
| Pantegjeld                            | 8    | 1 314 320                | 1 020 649                |
| Borettsinnskudd                       | 9    | 64 000                   | 64 000                   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |      | <b>1 378 320</b>         | <b>1 084 649</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |      |                          |                          |
| Leverandørgjeld                       |      | 351 065                  | 42 387                   |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepengar |      | 10 263                   | 1 594                    |
| Påløpte renter                        |      | 3 590                    | 776                      |
| Annen kortsiktig gjeld                |      | 2 767                    | 2 348                    |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |      | <b>367 686</b>           | <b>47 105</b>            |
| <b>Sum gjeld</b>                      |      | <b>1 746 006</b>         | <b>1 131 754</b>         |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      | <b>1 839 235</b>         | <b>1 521 915</b>         |
| Pantestillelser                       | 10   | 1 378 320                | 1 084 649                |

Larvik, 31.12.2024

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

## Note 1 - Andre inntekter

|             | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Strøm elbil | 8 007            | 5 395            | 0                | 8 000            |
| <b>Sum</b>  | <b>8 007</b>     | <b>5 395</b>     | <b>0</b>         | <b>8 000</b>     |

## Note 2 - Personalkostnader

|                                   | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn                              | 29 125           | 11 189           |
| Opptjente feriepenger             | 3 641            | 1 399            |
| Arbeidsgiveravgift                | 7 350            | 4 398            |
| Arbeidsgiveravgift av feriepenger | 513              | 197              |
| <b>Sum</b>                        | <b>40 629</b>    | <b>17 182</b>    |

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 3 - Vedlikehold

|                                                 | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold elektro                             | 22 974           | 588              |
| Vedlikehold garasjer/parkering                  | 300 279          | 0                |
| Vedlikehold glass/vinduer                       | 11 487           | 0                |
| Vedlikehold brann/alarm/nødløsl/sprinkleranlegg | 2 201            | 996              |
| <b>Sum</b>                                      | <b>336 941</b>   | <b>1 584</b>     |

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

## Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

|                                     | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Leie kontorutstyr                   | 0                | 177              |
| Innkjøp av inventar og utstyr       | 26 101           | 16 099           |
| Driftsmateriell                     | 1 038            | 823              |
| Snørydding/sandstrøing              | 22 949           | 30 988           |
| Hage/plenklipping                   | 3 299            | 100              |
| Dugnadsavgifter                     | 0                | 900              |
| Brannvarsling, sprinkling, dokument | 0                | 825              |
| Gaver, fradragsberettiget           | 900              | 1 675            |
| Premie sikringsordning              | 471              | 437              |
| Kostnader vedr. styrearbeid         | 129              | 0                |
| Generalforsamling                   | 1 688            | 1 672            |
| Servering/tilstelning beboere       | 316              | 576              |
| Bank- og betalingsgebyr             | 2 194            | 1 700            |
| <b>Sum</b>                          | <b>59 085</b>    | <b>55 971</b>    |

## Note 6 - Bygninger inkl. tomt

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Anskaffet år:                    | 1960             |
| Kostpris                         | 299 000          |
| Kjøp av tomt i 2000              | 10 000           |
| Rehabiliteringer før 1998        | 667 087          |
| 2001 - Belegningsstein           | 206 441          |
| 2007 - Brannsluse                | 48 291           |
| 2021 - Infrastruktur elbillading | 117 090          |
| <b>Bokført verdi 31.12</b>       | <b>1 347 909</b> |

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

## Note 7 - Egenkapital

|                                 | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Innskutt andelskapital          | 800              | 800              |
| Opptjent egenkapital pr. 01.01  | 389 361          | 319 437          |
| +/- Årets resultat              | -296 932         | 69 924           |
| <b>Sum egenkapital pr 31.12</b> | <b>93 229</b>    | <b>390 161</b>   |

Innskutt andelskapital består av 8 andeler pålydende kr. 100,-.

## Note 8 - Langsiktig gjeld

| Kreditor:              | Skagerrak Sparebank | Skagerrak Sparebank | Skagerrak Sparebank  |
|------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Formål:                |                     |                     | Tak & strøm garasjer |
| Lånenummer:            | 26017565183         | 25102314185         | 25102296128          |
| Lånetype:              | Annuitet            | Annuitet            | Annuitet             |
| Opptaksår:             | 2024                | 2022                | 2021                 |
| Rentesats:             | 5.70 %              | 5.70 %              | 5.70 %               |
| Beregnet innfridd:     | 27.06.2051          | 27.12.2030          | 11.12.2024           |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 030 000           | 405 000             | 745 000              |
| Lånesaldo 01.01:       | 0                   | 323 577             | 697 072              |
| Avdrag i perioden:     | 0                   | 39 257              | 697 072              |
| Opptak i perioden:     | 1 030 000           | 0                   | 0                    |
| Lånesaldo 31.12:       | 1 030 000           | 284 320             | 0                    |
| Saldo 5 år frem i tid: | 932 686             | 54 285              | 0                    |

## Langsiktig gjeld

|                                                               | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 8            | 164 290           | 1 314 320       |

## Note 9 - Borettsinnskudd

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Opprinnelig innskudd       | 64 000           | 64 000           |
| Oppskrevet                 |                  |                  |
| <b>Sum borettsinnskudd</b> | <b>64 000</b>    | <b>64 000</b>    |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 1 378 320,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 1 347 909,-.

## Resultat og balanse med noter for Horg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Horg Borettslag**

|             |                                     |            |
|-------------|-------------------------------------|------------|
| Styreleder  | Knut Vedeld Hovde (sign.)           | 13.02.2025 |
| Styremedlem | Øyvind Thorbjørnsen Nielsen (sign.) | 11.02.2025 |
| Styremedlem | Anita Thorsen Halici (sign.)        | 11.02.2025 |



KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Horg Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Horg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: 47GKN-65AU5-PKUJ3-ZEHV-BVEKU-DPEEE



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Sandefjord  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Olavesen, Lars Egill**

**Partner**

På vegne av: KPMG

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-14 13:02:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 47GKN-65AU5-PKUJ3-ZEHV-BVEKU-DPEFE

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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Even og Rita Kandola

Horg Borettslag

### Utvidelse veranda og belegnings stein

Sak 1: Søker herved Borettslaget om utvidelse av veranda. (se vedlagt tegning)

Vi har hatt søknad inne før på utvidelse, men argumentene har vært mange for at vi ikke kan utvide. F.eks: -Taes for mye av felles areal.

- Kommer for nært felles platting. (som ikke er i bruk)
- Fasadene må være likt i alle leilighetene, noe som ikke er tilfelle, da to av verandaene er bygd inn.
- Snømåking fra dem over.

Sak 2: Fjerning av platting rett nedfor våres leilighet,

**Begrunnelse for fjerning er:** -Den er ikke i bruk og at den trenger vedlikehold.

- Så har vi en flott platting på baksiden i hagen, som er i bruk.

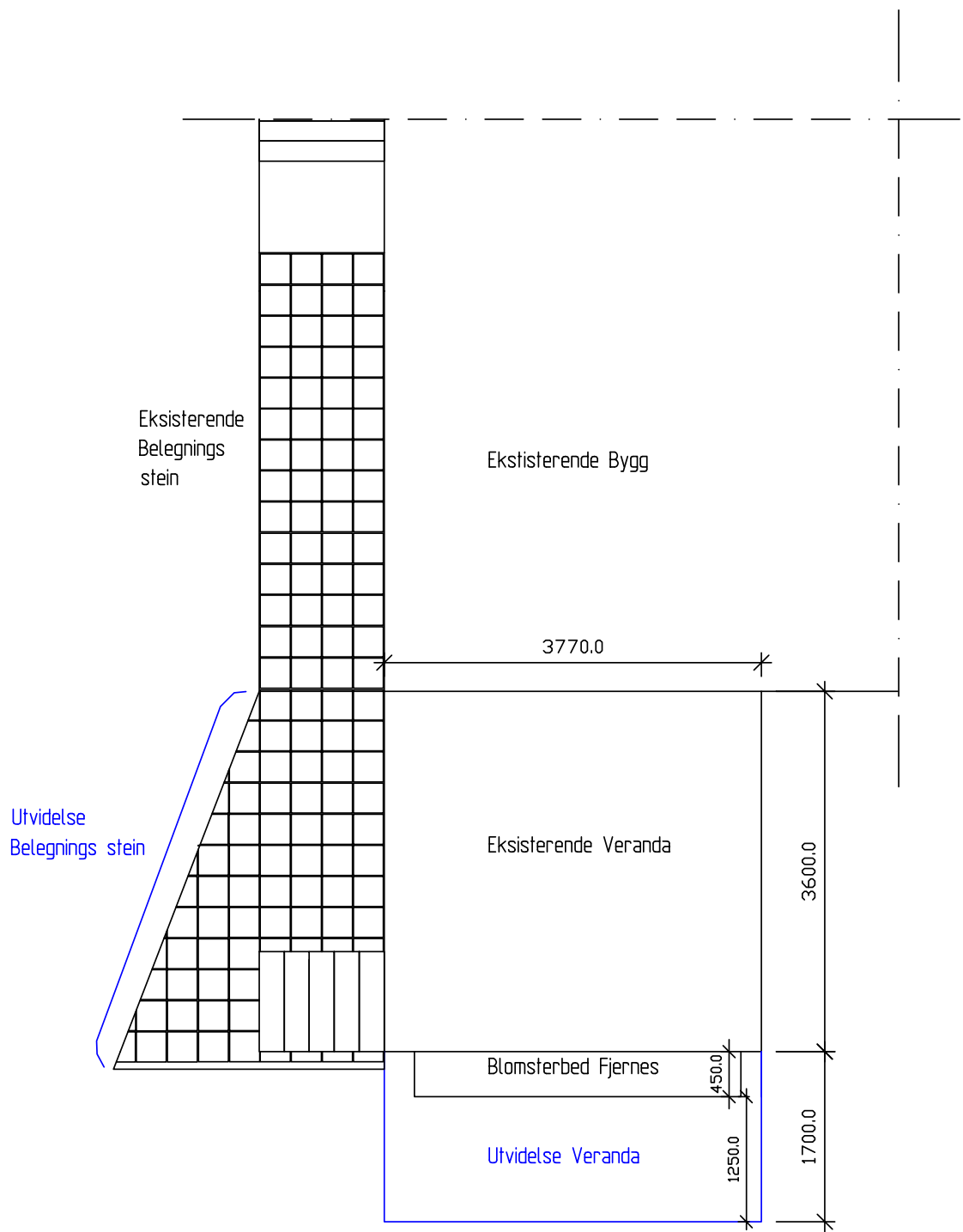
**VI MÅ VÆRE ET BORETTSLAG SOM ER OG FØLGER MED TIDEN**

Med Hilsen

Even og Rita Kandola

03.03.2025

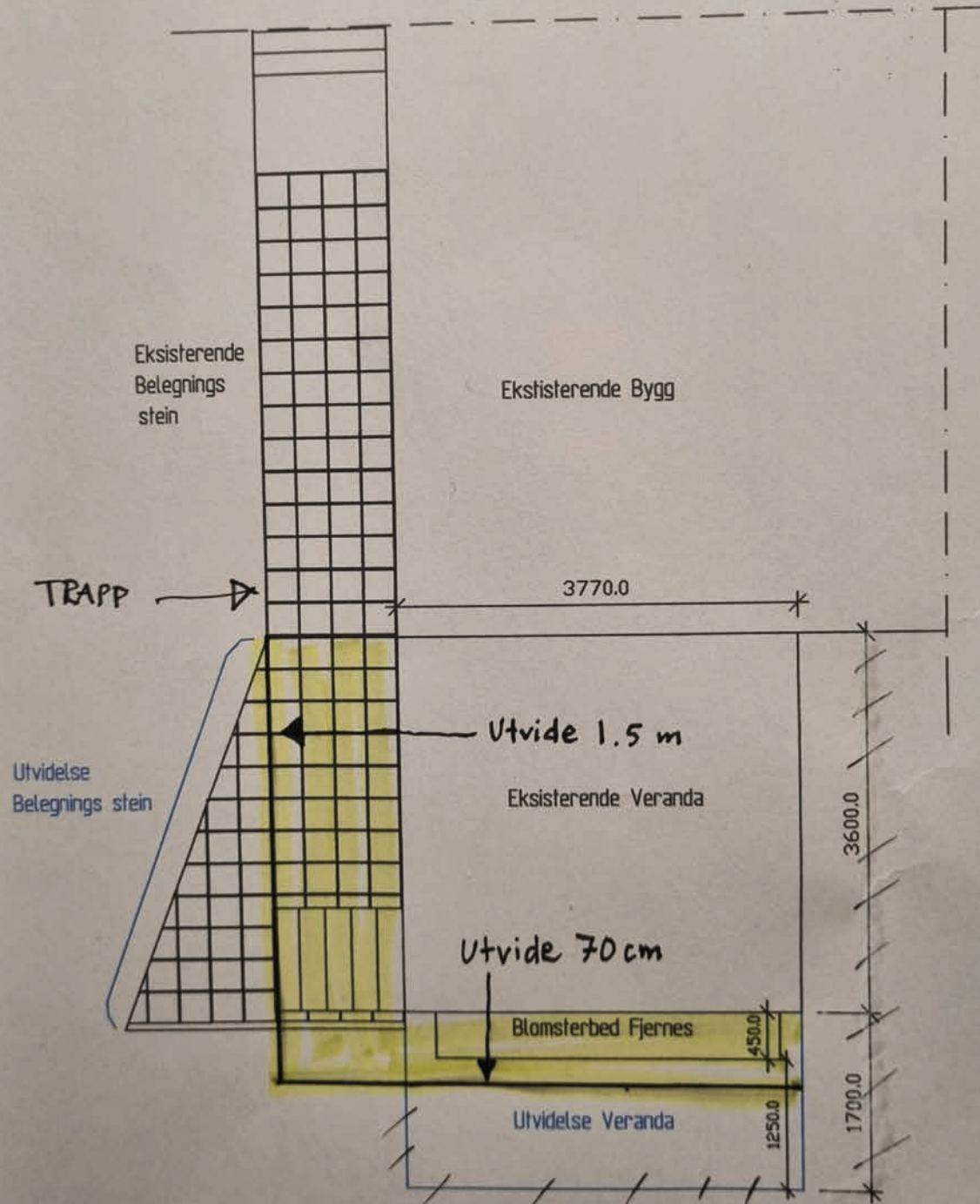
# Utvidelse Veranda Horgsvingen 5



|                                     |
|-------------------------------------|
| Even og Rita Kandola                |
| Tegnet av : Even Kandola 03.03.2025 |

# Utvidelse Veranda Horgsvingen 5

## Styrets forslag til utvidelse



Even og Rita Kandola  
Tegnet av : Even Kando

Forslag til generalforsamling i Horg borettslag. Fra Knut Vedeld Hovde

**Foreslår å bytte navn på borettslaget fra Horg, til Horg Hage borettslag.**

**Bakgrunn:**

Horg borettslag består av to firemannsboliger, som ligger vakkert til på en 3 mål stor parkmessig opparbeidet eiendom. Gangveier og gårdsplasser er anlagt med lys og solid belegningsstein. Bygningene ligger sydvendt og har sol fra morgen til kveld.

Siden eiendommen ligger tilbaketrukket og er lite synlig fra hovedveier, er den en godt bevart hemmelighet for de fleste i Larvik. Mange som kommer på besøk, derimot, mener at Horg må være et av de vakreste borettslagene i Larvik. Utenfor eiendommen har borettslaget en garasjerekke med 12 garasjer, noe som fører til at eiendommen er nærmest bilfri, bortsett fra en gjesteparkering med tre oppmerkede plasser.

De siste årene har vi registrert en merkverdig liten interesse for leilighetene som legges ut for salg, og at prisøkningen har vært langt under det normale for leiligheter i Larvik. Et estimat er ca. 10-12% prisøkning i løpet av de siste 5 år.

Det er en tankevekker at Horg borettslag, med sine åpenbare kvaliteter, ikke er mer prismessig attraktivt enn sammenlignbare borettslag langs Frankendalsveien, med små tomter, gruslagte gårdsplasser, få eller ingen garasjer, og bilparkeringsplasser inntil husveggene.

Jeg tror et navnebytte til Horg Hage kan være med på å øke nysgjerrigheten og attraktiviteten ved annonsering av leiligheter for salg.

Med hilsen

Knut Vedeld Hovde

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Horg Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - hos Knut V. Hovde, Horgsvingen 7.

## 1. Konstituering

### 1.1 Tilstede

Antall tilstede:7  
Antall stemmeberettigede tilstede:6  
Antall fullmakter:0  
Totalt antall stemmeberettigede:6

Fra Labo: Ingen

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

### 1.2 Valg av møteleder

#### **Vedtak:**

Til møteleder ble valgt: Knut Vedeld Hovde

### 1.3 Valg av møtereferent

#### **Vedtak:**

Til møtereferent ble valgt: Knut Vedeld Hovde

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

#### **Vedtak:**

Til å signere protokollen ble valgt: Øyvind Thorbjørnsen Nielsen

### 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

#### **Vedtak:**

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

## 2. Informasjon fra styret

#### **Vedtak:**

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

### **3. Årsregnskap**

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjent.

### **4. Valg**

#### **4.1 Valg av leder for 2 år**

Knut Vedeld Hovde ble valgt i 2023 og er i år på valg.

**Vedtak:**

Til styreleder ble Knut Vedeld Hovde valgt for 2 år

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

Anita Thorsen Halici ble valgt i 2023 er i år på valg.

**Vedtak:**

Monica Farmen valgt for 2 år

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

Alle er på valg.

**Vedtak:**

Even Kandola, Jonathan Oppedal og Merethe Wahlin valt for 1 år

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

**Vedtak:**

Knut Vedeld Hovde ble valgt, med Monica Farmen som vara.

### **5. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Styret fikk kr. 28000 i honorar.

18000 kr til leder

5000 til hver av styremedlemmene

### **6. Sak til Generalforsamling - utvidelse av veranda og belegningsstein**

Søknad om Utvidelse av veranda og belegnings stein

Se vedlagt Søknad og Tegning.

Vi står for alle utgifter selv.

**Vedtak:**

Søknaden ble trukket

## **7. Sak til Generalforsamling**

1: Bytting av ytterdør i Horgsvingen 5

Det er en gammel dør, det er åpning i døra helt nederst under håndtak siden kommer kulde inn.

2: Pusse opp vaskerom i kjelleren i Horgsvingen 5

3: Mer lys i trappeoppgang opp til 2. etg. i Horgsvingen 5

4: Pusse opp hele trappeoppgang i Horgsvingen 5

5: Legge inn strøm til Lille hytta på baksiden.

(Som var tiltenkt som overnatting for gjester ) Kjøpe madrasser.

6: Diskutere fremtiden for hagestell.

### **Vedtak:**

Styret lager en liste over prioritering og omfang på forslagene. Styret oppretter en dugnadskomite for oppussing av trappegang i nr 5.

## **8. Styrets forslag til kompromiss til søknad om utvidelse av veranda, fra fam. Kandola.**

Styret har laget et kompromiss som består i en utvidelse av verandaen på siden ved kortveggen. Dette for å legge mindre beslag på hagen foran verandaen og mot naboene.

### **Vedtak:**

Forslaget ble enstemmig vedtatt

## **9. Forslag om å endre navn på borettslaget til Horg Hage borettslag**

Navneendringen foreslås for å gjøre borettslaget mer attraktivt og øke boligprisen ved salg. Forslaget er utfyllende argumentert for i vedlegget.

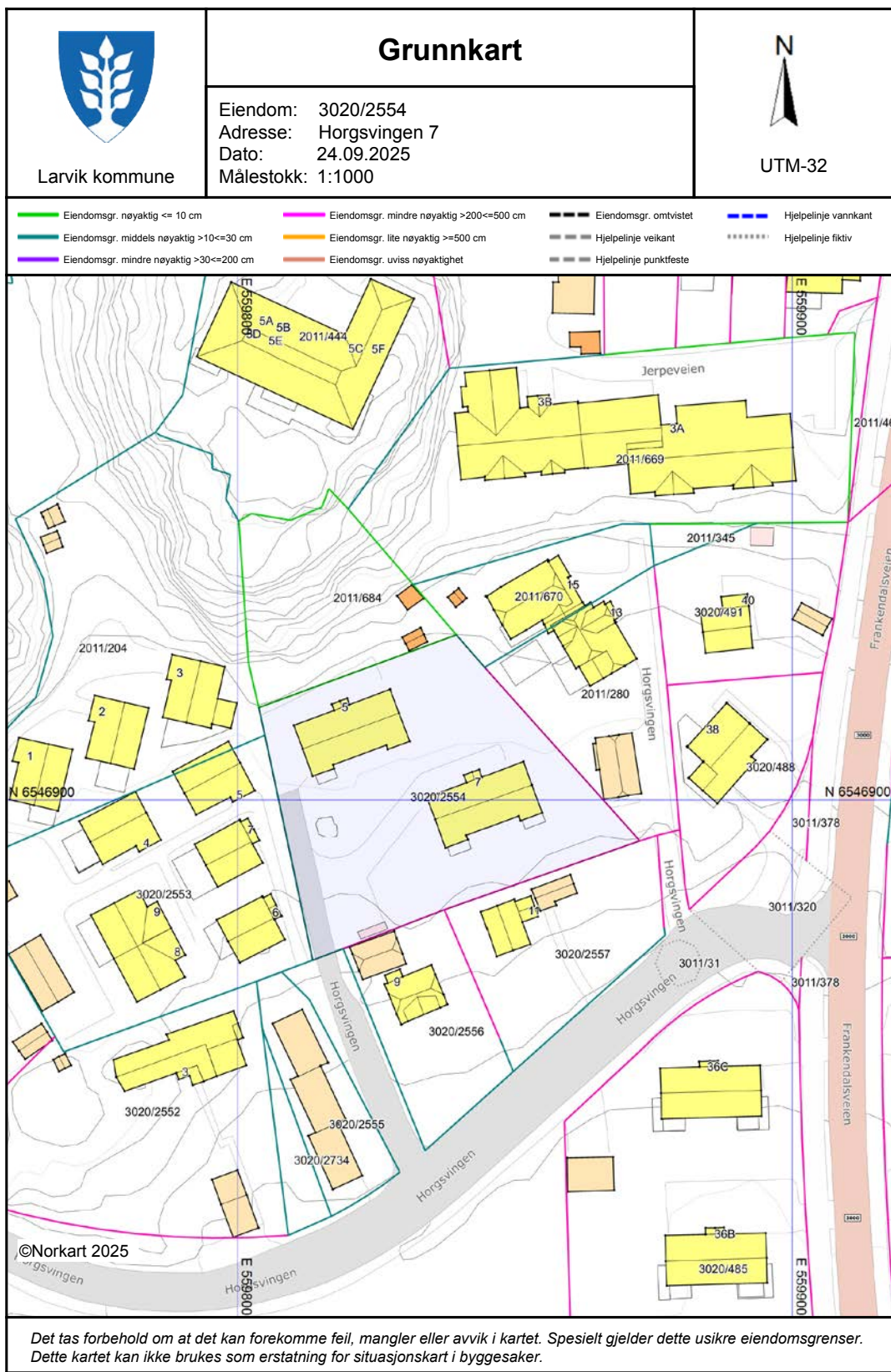
### **Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt med 5 mot 1 stemme.

## Protokoll for Horg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                     |            |
|----------------|-------------------------------------|------------|
| Møteleder      | Knut Vedeld Hovde (sign.)           | 09.04.2025 |
| Sekretær       | Øyvind Thorbjørnsen Nielsen (sign.) | 10.04.2025 |
| Protokollvitne | Monica Farnen (sign.)               | 26.04.2025 |
| Protokollvitne | Even Kandola (sign.)                | 29.04.2025 |





## Piper og ildsteder

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|                   |                            |                 |      |                 |      |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3909                       | <b>Gårdsnr.</b> | 3020 | <b>Bruksnr.</b> | 2554 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Horgsvingen 7, 3257 LARVIK |                 |      |                 |      |                 |  |                    |  |

### Situasjon

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Røykvarslere</b> | 2 frittstående  |
| <b>Slukkeutstyr</b> | 1 pulverapparat |

### Tilsyn og feiing

| Ildsted      | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|--------------|---------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| 1            | 1       | 11.10.2012   | 13.05.2022   | utført        | utført        |
| Kommentarer: |         |              |              |               |               |

### Opplysninger om avvik

| Objekt | Avvik | Kommentar | Registrert |
|--------|-------|-----------|------------|
|        |       |           |            |

### Opplysninger om anmerkninger

| Objekt | Anmerkning | Kommentar | Registrert |
|--------|------------|-----------|------------|
|        |            |           |            |

### Andre opplysninger

|  |
|--|
|  |
|--|

**FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 24.09.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|            |                            |          |      |          |      |          |  |             |  |
|------------|----------------------------|----------|------|----------|------|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3909                       | Gårdsnr. | 3020 | Bruksnr. | 2554 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Horgsvingen 7, 3257 LARVIK |          |      |          |      |          |  |             |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Bebyggelsesplaner
- ☒ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud
- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                               |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 202402                                                                                                                                                                                        |
| Navn           | Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037                                                                                                                                                        |
| Plantype       | Kommunedelplan                                                                                                                                                                                |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                     |
| Ikrafttredelse | 02.07.2025                                                                                                                                                                                    |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8240/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8240/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 9 m <sup>2</sup><br><b>KPAngittHensyn</b> Hensyn grønnstruktur<br><b>KPHensynsonenavn</b> H540_1                                                                              |
|                | <b>Delareal</b> 2 310 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                            |
|                | <b>Delareal</b> 2 310 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H310_1<br><b>KPFare</b> Ras- og skredfare                                                                                     |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 185.01                                                                                                                                                              |
| <b>Navn</b>           | Nanset Øst IV, Alt. 2                                                                                                                                               |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                               |
| <b>Status</b>         | Utgått/erstattet                                                                                                                                                    |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 29.05.1986                                                                                                                                                          |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/46/185.01_Bestemmelser_501.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/46/185.01_Bestemmelser_501.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 147 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse                                                                                  |

|                       |                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 62.01                                                                                                                                                                   |
| <b>Navn</b>           | Åsveien 3                                                                                                                                                               |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                               |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 18.06.1986                                                                                                                                                              |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1264/62.01_Bestemmelser_1670.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1264/62.01_Bestemmelser_1670.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 3 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger                                                                                                               |

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 185.08                                                                                                                                                                |
| <b>Navn</b>           | Nanset øst IV - Vølund                                                                                                                                                |
| <b>Plantype</b>       | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan                                                                                                                                 |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                             |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 14.04.1998                                                                                                                                                            |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/280/185.08_Bestemmelser_522.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/280/185.08_Bestemmelser_522.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 9 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger<br><b>Feltnavn</b> B2                                                                                       |
|                       | <b>Delareal</b> 9 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Felles avkjørsel<br><b>Feltnavn</b> FA2                                                                             |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

## Eiendomsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|            |                            |          |      |          |      |          |  |             |  |
|------------|----------------------------|----------|------|----------|------|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3909                       | Gårdsnr. | 3020 | Bruksnr. | 2554 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse:   | Horgsvingen 7, 3257 LARVIK |          |      |          |      |          |  |             |  |

### Andre opplysninger

#### Analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 18.05.1960. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Enkelte nabogrenser er koordinatmålte. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

#### FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 892

Utskriftsdato: 24.09.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|            |                            |          |      |          |      |          |  |             |  |
|------------|----------------------------|----------|------|----------|------|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3909                       | Gårdsnr. | 3020 | Bruksnr. | 2554 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Horgsvingen 7, 3257 LARVIK |          |      |          |      |          |  |             |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



## Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|            |                            |          |      |          |      |          |  |             |  |
|------------|----------------------------|----------|------|----------|------|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3909                       | Gårdsnr. | 3020 | Bruksnr. | 2554 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse:   | Horgsvingen 7, 3257 LARVIK |          |      |          |      |          |  |             |  |

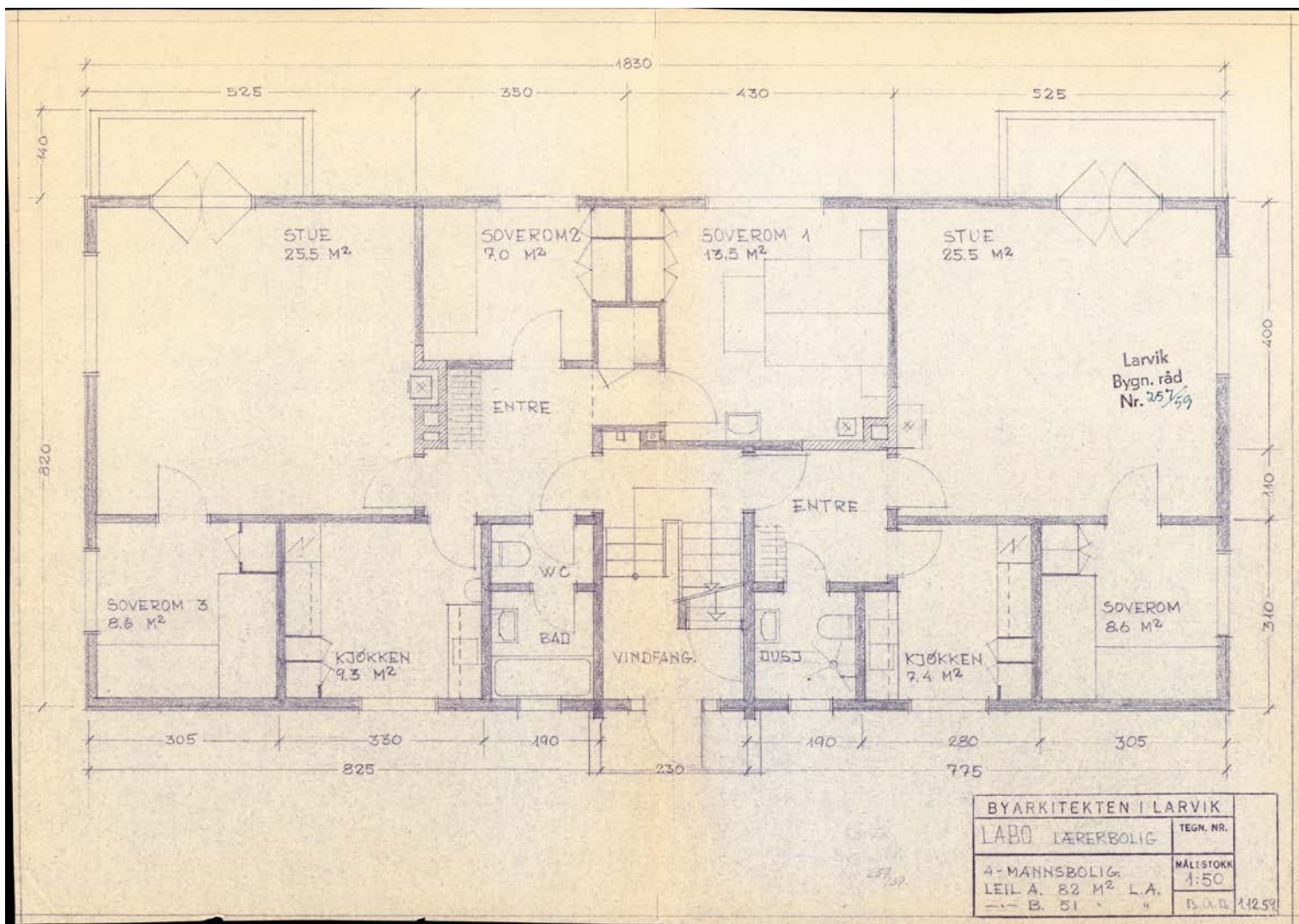
|                                                             | Ja                       | Nei                                 |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)                | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kommentarer:                                                |                          |                                     |

### Andre opplysninger

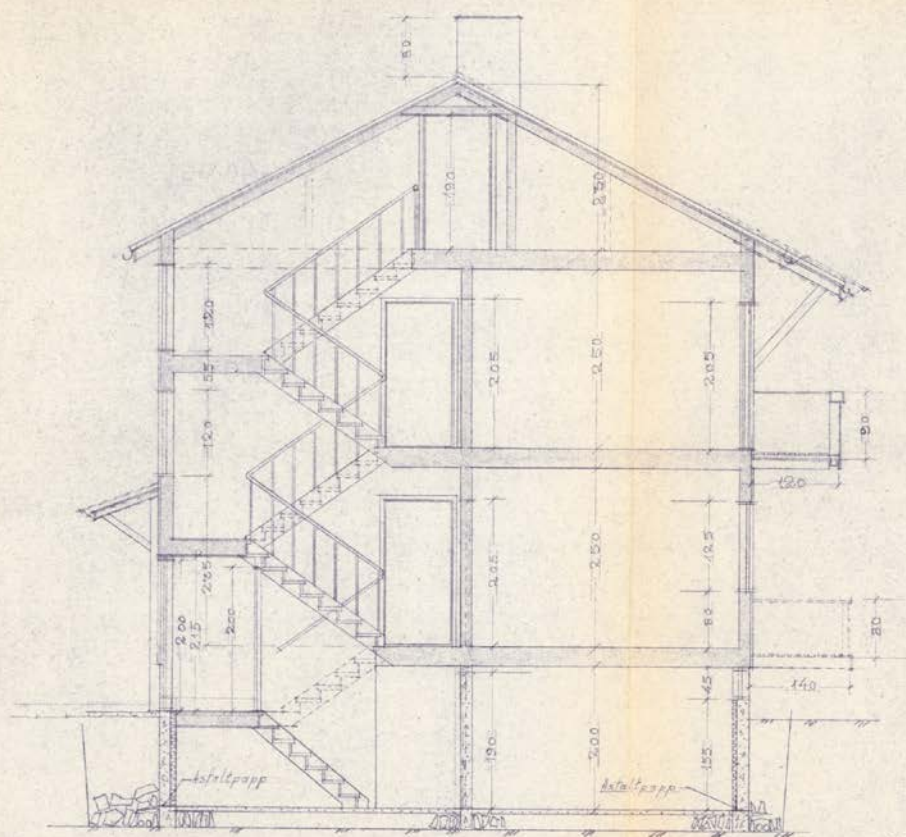
|  |
|--|
|  |
|--|

#### FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



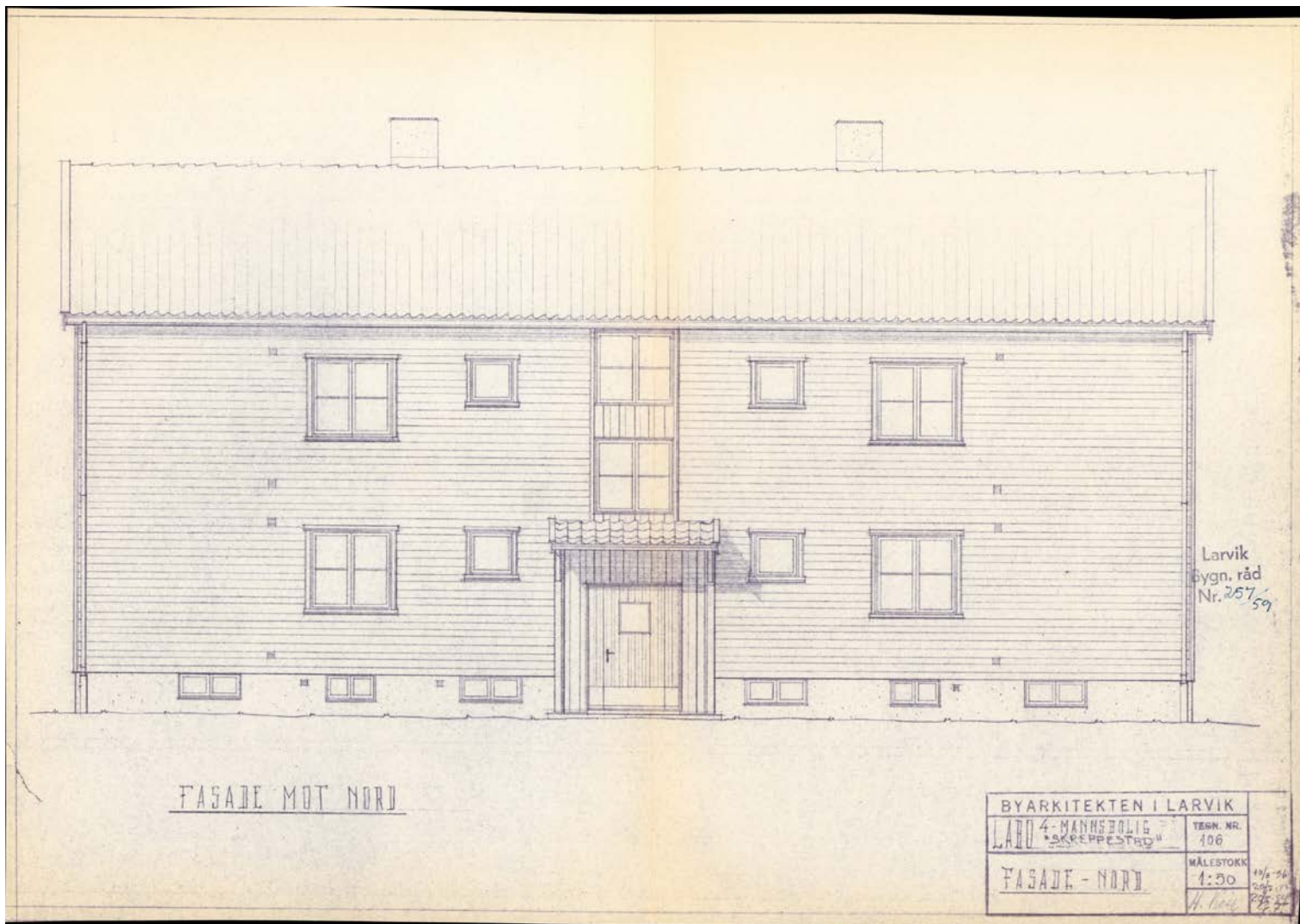


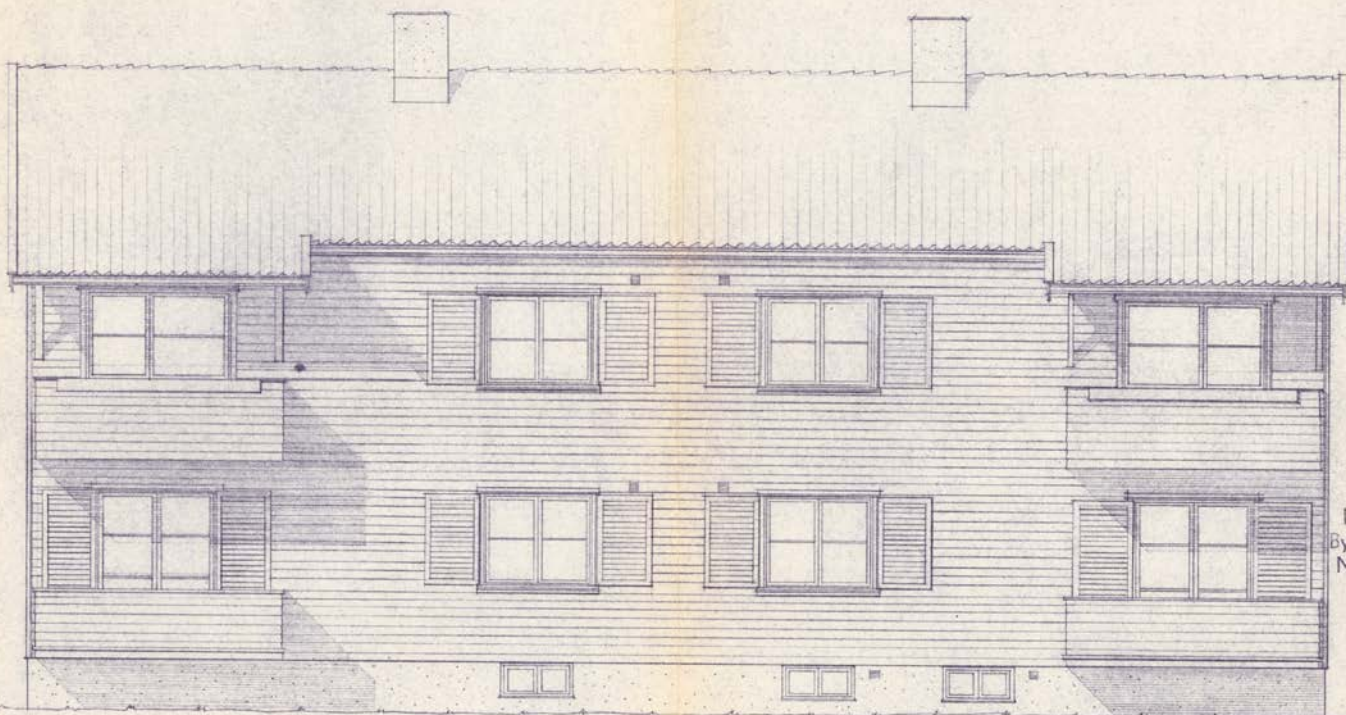


SNITT

Larvik  
Byggn. råd  
Nr. 25/59

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| BYARKITEKTEN I LARVIK |               |
| LARVIK 4-MANNEBOLIG   | TEKN. NR. 103 |
| SKREPPESUND           |               |
| SNITT                 |               |
|                       | MÅLSTOKK 1:50 |
| H. LARVIK             | 19/10/59      |
|                       | 20/10/59      |
|                       | 21/10/59      |

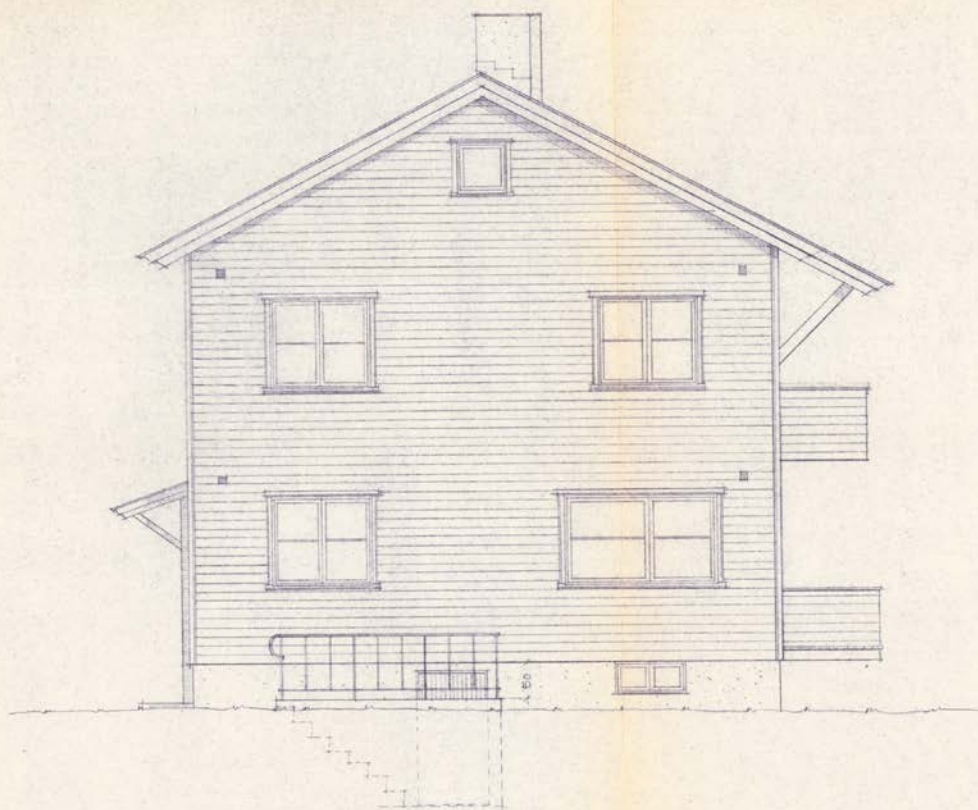




Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 257  
59

FASADE MOT SYD

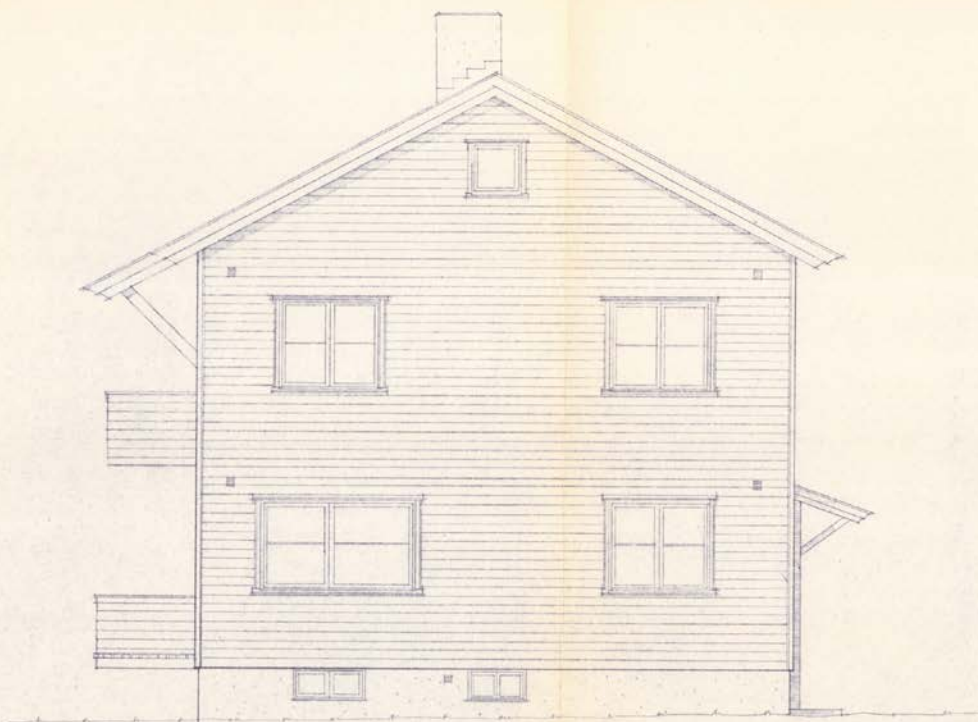
| BYARKITEKTEN I LARVIK |                              |              |                                          |
|-----------------------|------------------------------|--------------|------------------------------------------|
| N:o 4                 | 4-MANNEBOLIG<br>"SKREPPESAD" | TEGN. NR.    | 105                                      |
|                       |                              | MÅLESTOKK    | 1:50                                     |
|                       |                              | FASADE - SYD |                                          |
|                       |                              | H. Nilsen    | 19/6-56<br>20/6-56<br>28/6-56<br>29/6-56 |



FASADE MOT VEST.

Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 257/59

| BYARKITEKTEN I LARVIK |               |           |
|-----------------------|---------------|-----------|
| LABO                  | 4-MANNBOLIG   | TEGN. NR. |
|                       | "SKREPELSØND" | 104       |
| FASADE-VEST           |               | MÅLSTOKK  |
|                       |               | 1:50      |
|                       |               | H. Ruse   |



FASADE MOT ØST

Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 257/59

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BYARKITEKTEN I LARVIK            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| LARVIK 4-MÅNDSBOLIG "SKREPPSTAD" | TEGN. NR. 107                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| FASADE-ØST.                      | MÅLESTOKK 1:50 19/10/54 20/11/54 20/12/54 21/1/55 22/2/55 23/3/55 24/4/55 25/5/55 26/6/55 27/7/55 28/8/55 29/9/55 30/10/55 31/11/55 1/12/55 2/1/56 3/2/56 4/3/56 5/4/56 6/5/56 7/6/56 8/7/56 9/8/56 10/9/56 11/10/56 12/11/56 13/12/56 14/1/57 15/2/57 16/3/57 17/4/57 18/5/57 19/6/57 20/7/57 21/8/57 22/9/57 23/10/57 24/11/57 25/12/57 26/1/58 27/2/58 28/3/58 29/4/58 30/5/58 31/6/58 1/7/58 2/8/58 3/9/58 4/10/58 5/11/58 6/12/58 7/1/59 8/2/59 9/3/59 10/4/59 11/5/59 12/6/59 13/7/59 14/8/59 15/9/59 16/10/59 17/11/59 18/12/59 19/1/60 20/2/60 21/3/60 22/4/60 23/5/60 24/6/60 25/7/60 26/8/60 27/9/60 28/10/60 29/11/60 30/12/60 31/1/61 1/2/61 2/3/61 3/4/61 4/5/61 5/6/61 6/7/61 7/8/61 8/9/61 9/10/61 10/11/61 11/12/61 12/1/62 13/2/62 14/3/62 15/4/62 16/5/62 17/6/62 18/7/62 19/8/62 20/9/62 21/10/62 22/11/62 23/12/62 24/1/63 25/2/63 26/3/63 27/4/63 28/5/63 29/6/63 30/7/63 31/8/63 1/9/63 2/10/63 3/11/63 4/12/63 5/1/64 6/2/64 7/3/64 8/4/64 9/5/64 10/6/64 11/7/64 12/8/64 13/9/64 14/10/64 15/11/64 16/12/64 17/1/65 18/2/65 19/3/65 20/4/65 21/5/65 22/6/65 23/7/65 24/8/65 25/9/65 26/10/65 27/11/65 28/12/65 29/1/66 30/2/66 31/3/66 1/4/66 2/5/66 3/6/66 4/7/66 5/8/66 6/9/66 7/10/66 8/11/66 9/12/66 10/1/67 11/2/67 12/3/67 13/4/67 14/5/67 15/6/67 16/7/67 17/8/67 18/9/67 19/10/67 20/11/67 21/12/67 22/1/68 23/2/68 24/3/68 25/4/68 26/5/68 27/6/68 28/7/68 29/8/68 30/9/68 31/10/68 1/11/68 2/12/68 3/1/69 4/2/69 5/3/69 6/4/69 7/5/69 8/6/69 9/7/69 10/8/69 11/9/69 12/10/69 13/11/69 14/12/69 15/1/70 16/2/70 17/3/70 18/4/70 19/5/70 20/6/70 21/7/70 22/8/70 23/9/70 24/10/70 25/11/70 26/12/70 27/1/71 28/2/71 29/3/71 30/4/71 31/5/71 1/6/71 2/7/71 3/8/71 4/9/71 5/10/71 6/11/71 7/12/71 8/1/72 9/2/72 10/3/72 11/4/72 12/5/72 13/6/72 14/7/72 15/8/72 16/9/72 17/10/72 18/11/72 19/12/72 20/1/73 21/2/73 22/3/73 23/4/73 24/5/73 25/6/73 26/7/73 27/8/73 28/9/73 29/10/73 30/11/73 31/12/73 1/1/74 2/2/74 3/3/74 4/4/74 5/5/74 6/6/74 7/7/74 8/8/74 9/9/74 10/10/74 11/11/74 12/12/74 13/1/75 14/2/75 15/3/75 16/4/75 17/5/75 18/6/75 19/7/75 20/8/75 21/9/75 22/10/75 23/11/75 24/12/75 25/1/76 26/2/76 27/3/76 28/4/76 29/5/76 30/6/76 31/7/76 1/8/76 2/9/76 3/10/76 4/11/76 5/12/76 6/1/77 7/2/77 8/3/77 9/4/77 10/5/77 11/6/77 12/7/77 13/8/77 14/9/77 15/10/77 16/11/77 17/12/77 18/1/78 19/2/78 20/3/78 21/4/78 22/5/78 23/6/78 24/7/78 25/8/78 26/9/78 27/10/78 28/11/78 29/12/78 30/1/79 31/2/79 1/3/79 2/4/79 3/5/79 4/6/79 5/7/79 6/8/79 7/9/79 8/10/79 9/11/79 10/12/79 11/1/80 12/2/80 13/3/80 14/4/80 15/5/80 16/6/80 17/7/80 18/8/80 19/9/80 20/10/80 21/11/80 22/12/80 23/1/81 24/2/81 25/3/81 26/4/81 27/5/81 28/6/81 29/7/81 30/8/81 31/9/81 1/10/81 2/11/81 3/12/81 4/1/82 5/2/82 6/3/82 7/4/82 8/5/82 9/6/82 10/7/82 11/8/82 12/9/82 13/10/82 14/11/82 15/12/82 16/1/83 17/2/83 18/3/83 19/4/83 20/5/83 21/6/83 22/7/83 23/8/83 24/9/83 25/10/83 26/11/83 27/12/83 28/1/84 29/2/84 30/3/84 31/4/84 1/5/84 2/6/84 3/7/84 4/8/84 5/9/84 6/10/84 7/11/84 8/12/84 9/1/85 10/2/85 11/3/85 12/4/85 13/5/85 14/6/85 15/7/85 16/8/85 17/9/85 18/10/85 19/11/85 20/12/85 21/1/86 22/2/86 23/3/86 24/4/86 25/5/86 26/6/86 27/7/86 28/8/86 29/9/86 30/10/86 31/11/86 1/12/86 2/1/87 3/2/87 4/3/87 5/4/87 6/5/87 7/6/87 8/7/87 9/8/87 10/9/87 11/10/87 12/11/87 13/12/87 14/1/88 15/2/88 16/3/88 17/4/88 18/5/88 19/6/88 20/7/88 21/8/88 22/9/88 23/10/88 24/11/88 25/12/88 26/1/89 27/2/89 28/3/89 29/4/89 30/5/89 31/6/89 1/7/89 2/8/89 3/9/89 4/10/89 5/11/89 6/12/89 7/1/90 8/2/90 9/3/90 10/4/90 11/5/90 12/6/90 13/7/90 14/8/90 15/9/90 16/10/90 17/11/90 18/12/90 19/1/91 20/2/91 21/3/91 22/4/91 23/5/91 24/6/91 25/7/91 26/8/91 27/9/91 28/10/91 29/11/91 30/12/91 31/1/92 1/2/92 2/3/92 3/4/92 4/5/92 5/6/92 6/7/92 7/8/92 8/9/92 9/10/92 10/11/92 11/12/92 12/1/93 13/2/93 14/3/93 15/4/93 16/5/93 17/6/93 18/7/93 19/8/93 20/9/93 21/10/93 22/11/93 23/12/93 24/1/94 25/2/94 26/3/94 27/4/94 28/5/94 29/6/94 30/7/94 31/8/94 1/9/94 2/10/94 3/11/94 4/12/94 5/1/95 6/2/95 7/3/95 8/4/95 9/5/95 10/6/95 11/7/95 12/8/95 13/9/95 14/10/95 15/11/95 16/12/95 17/1/96 18/2/96 19/3/96 20/4/96 21/5/96 22/6/96 23/7/96 24/8/96 25/9/96 26/10/96 27/11/96 28/12/96 29/1/97 30/2/97 31/3/97 1/4/97 2/5/97 3/6/97 4/7/97 5/8/97 6/9/97 7/10/97 8/11/97 9/12/97 10/1/98 11/2/98 12/3/98 13/4/98 14/5/98 15/6/98 16/7/98 17/8/98 18/9/98 19/10/98 20/11/98 21/12/98 22/1/99 23/2/99 24/3/99 25/4/99 26/5/99 27/6/99 28/7/99 29/8/99 30/9/99 31/10/99 1/11/99 2/12/99 3/1/00 4/2/00 5/3/00 6/4/00 7/5/00 8/6/00 9/7/00 10/8/00 11/9/00 12/10/00 13/11/00 14/12/00 15/1/01 16/2/01 17/3/01 18/4/01 19/5/01 20/6/01 21/7/01 22/8/01 23/9/01 24/10/01 25/11/01 26/12/01 27/1/02 28/2/02 29/3/02 30/4/02 31/5/02 1/6/02 2/7/02 3/8/02 4/9/02 5/10/02 6/11/02 7/12/02 8/1/03 9/2/03 10/3/03 11/4/03 12/5/03 13/6/03 14/7/03 15/8/03 16/9/03 17/10/03 18/11/03 19/12/03 20/1/04 21/2/04 22/3/04 23/4/04 24/5/04 25/6/04 26/7/04 27/8/04 28/9/04 29/10/04 30/11/04 31/12/04 1/1/05 2/2/05 3/3/05 4/4/05 5/5/05 6/6/05 7/7/05 8/8/05 9/9/05 10/10/05 11/11/05 12/12/05 13/1/06 14/2/06 15/3/06 16/4/06 17/5/06 18/6/06 19/7/06 20/8/06 21/9/06 22/10/06 23/11/06 24/12/06 25/1/07 26/2/07 27/3/07 28/4/07 29/5/07 30/6/07 31/7/07 1/8/07 2/9/07 3/10/07 4/11/07 5/12/07 6/1/08 7/2/08 8/3/08 9/4/08 10/5/08 11/6/08 12/7/08 13/8/08 14/9/08 15/10/08 16/11/08 17/12/08 18/1/09 19/2/09 20/3/09 21/4/09 22/5/09 23/6/09 24/7/09 25/8/09 26/9/09 27/10/09 28/11/09 29/12/09 30/1/10 31/2/10 1/3/10 2/4/10 3/5/10 4/6/10 5/7/10 6/8/10 7/9/10 8/10/10 9/11/10 10/12/10 11/1/11 12/2/11 13/3/11 14/4/11 15/5/11 16/6/11 17/7/11 18/8/11 19/9/11 20/10/11 21/11/11 22/12/11 23/1/12 24/2/12 25/3/12 26/4/12 27/5/12 28/6/12 29/7/12 30/8/12 31/9/12 1/10/12 2/11/12 3/12/12 4/1/13 5/2/13 6/3/13 7/4/13 8/5/13 9/6/13 10/7/13 11/8/13 12/9/13 13/10/13 14/11/13 15/12/13 16/1/14 17/2/14 18/3/14 19/4/14 20/5/14 21/6/14 22/7/14 23/8/14 24/9/14 25/10/14 26/11/14 27/12/14 28/1/15 29/2/15 30/3/15 31/4/15 1/5/15 2/6/15 3/7/15 4/8/15 5/9/15 6/10/15 7/11/15 8/12/15 9/1/16 10/2/16 11/3/16 12/4/16 13/5/16 14/6/16 15/7/16 16/8/16 17/9/16 18/10/16 19/11/16 20/12/16 21/1/17 22/2/17 23/3/17 24/4/17 25/5/17 26/6/17 27/7/17 28/8/17 29/9/17 30/10/17 31/11/17 1/12/17 2/1/18 3/2/18 4/3/18 5/4/18 6/5/18 7/6/18 8/7/18 9/8/18 10/9/18 11/10/18 12/11/18 13/12/18 14/1/19 15/2/19 16/3/19 17/4/19 18/5/19 19/6/19 20/7/19 21/8/19 22/9/19 23/10/19 24/11/19 25/12/19 26/1/20 27/2/20 28/3/20 29/4/20 30/5/20 31/6/20 1/7/20 2/8/20 3/9/20 4/10/20 5/11/20 6/12/20 7/1/21 8/2/21 9/3/21 10/4/21 11/5/21 12/6/21 13/7/21 14/8/21 15/9/21 16/10/21 17/11/21 18/12/21 19/1/22 20/2/22 21/3/22 22/4/22 23/5/22 24/6/22 25/7/22 26/8/22 27/9/22 28/10/22 29/11/22 30/12/22 31/1/23 1/2/23 2/3/23 3/4/23 4/5/23 5/6/23 6/7/23 7/8/23 8/9/23 9/10/23 10/11/23 11/12/23 12/1/24 13/2/24 14/3/24 15/4/24 16/5/24 17/6/24 18/7/24 19/8/24 20/9/24 21/10/24 22/11/24 23/12/24 24/1/25 25/2/25 26/3/25 27/4/25 28/5/25 29/6/25 30/7/25 31/8/25 1/9/25 2/10/25 3/11/25 4/12/25 5/1/26 6/2/26 7/3/26 8/4/26 9/5/26 10/6/26 11/7/26 12/8/26 13/9/26 14/10/26 15/11/26 16/12/26 17/1/27 18/2/27 19/3/27 20/4/27 21/5/27 22/6/27 23/7/27 24/8/27 25/9/27 26/10/27 27/11/27 28/12/27 29/1/28 30/2/28 31/3/28 1/4/28 2/5/28 3/6/28 4/7/28 5/8/28 6/9/28 7/10/28 8/11/28 9/12/28 10/1/29 11/2/29 12/3/29 13/4/29 14/5/29 15/6/29 16/7/29 17/8/29 18/9/29 19/10/29 20/11/29 21/12/29 22/1/30 23/2/30 24/3/30 25/4/30 26/5/30 27/6/30 28/7/30 29/8/30 30/9/30 31/10/30 1/11/30 2/12/30 3/1/31 4/2/31 5/3/31 6/4/31 7/5/31 8/6/31 9/7/31 10/8/31 11/9/31 12/10/31 13/11/31 14/12/31 15/1/32 16/2/32 17/3/32 18/4/32 19/5/32 20/6/32 21/7/32 22/8/32 23/9/32 24/10/32 25/11/32 26/12/32 27/1/33 28/2/33 29/3/33 30/4/33 31/5/33 1/6/33 2/7/33 3/8/33 4/9/33 5/10/33 6/11/33 7/12/33 8/1/34 9/2/34 10/3/34 11/4/34 12/5/34 13/6/34 14/7/34 15/8/34 16/9/34 17/10/34 18/11/34 19/12/34 20/1/35 21/2/35 22/3/35 23/4/35 24/5/35 25/6/35 26/7/35 27/8/35 28/9/35 29/10/35 30/11/35 31/12/35 1/1/36 2/2/36 3/3/36 4/4/36 5/5/36 6/6/36 7/7/36 8/8/36 9/9/36 10/10/36 11/11/36 12/12/36 13/1/37 14/2/37 15/3/37 16/4/37 17/5/37 18/6/37 19/7/37 20/8/37 21/9/37 22/10/37 23/11/37 24/12/37 25/1/38 26/2/38 27/3/38 28/4/38 29/5/38 30/6/38 31/7/38 1/8/38 2/9/38 3/10/38 4/11/38 5/12/38 6/1/39 7/2/39 8/3/39 9/4/39 10/5/39 11/6/39 12/7/39 13/8/39 14/9/39 15/10/39 16/11/39 17/12/39 18/1/40 19/2/40 20/3/40 21/4/40 22/5/40 23/6/40 24/7/40 25/8/40 26/9/40 27/10/40 28/11/40 29/12/40 30/1/41 31/2/41 1/3/41 2/4/41 3/5/41 4/6/41 5/7/41 6/8/41 7/9/41 8/10/41 9/11/41 10/12/41 11/1/42 12/2/42 13/3/42 14/4/42 15/5/42 16/6/42 17/7/42 18/8/42 19/9/42 20/10/42 21/11/42 22/12/42 23/1/43 24/2/43 25/3/43 26/4/43 27/5/43 28/6/43 29/7/43 30/8/43 31/9/43 1/10/43 2/11/43 3/12/43 4/1/44 5/2/44 6/3/44 7/4/44 8/5/44 9/6/44 10/7/44 11/8/44 12/9/44 13/10/44 14/11/44 15/12/44 16/1/45 17/2/45 18/3/45 19/4/45 20/5/45 21/6/45 22/7/45 23/8/45 24/9/45 25/10/45 26/11/45 27/12/45 28/1/46 29/2/46 30/3/46 31/4/46 1/5/46 2/6/46 3/7/46 4/8/46 5/9/46 6/10/46 7/11/46 8/12/46 9/1/47 10/2/47 11/3/47 12/4/47 13/5/47 14/6/47 15/7/47 16/8/47 17/9/47 18/10/47 19/11/47 20/12/47 21/1/48 22/2/48 23/3/48 24/4/48 25/5/48 26/6/48 27/7/48 28/8/48 29/9/48 30/10/48 31/11/48 1/12/48 2/1/49 3/2/49 4/3/49 5/4/49 6/5/49 7/6/49 8/7/49 9/8/49 10/9/49 11/10/49 12/11/49 13/12/49 14/1/50 15/2/50 16/3/50 17/4/50 18/5/50 19/6/50 20/7/50 21/8/50 22/9/50 23/10/50 24/11/50 25/12/50 26/1/51 27/2/51 28/3/51 29/4/51 30/5/51 31/6/51 1/7/51 2/8/51 3/9/51 4/10/51 5/11/51 6/12/51 7/1/52 8/2/52 9/3/52 10/4/52 11/5/52 12/6/52 13/7/52 14/8/52 15/9/52 16/10/52 17/11/52 18/12/52 19/1/53 20/2/53 21/3/53 22/4/53 23/5/53 24/6/53 25/7/53 26/8/53 27/9/53 28/10/53 29/11/53 30/12/53 31/1/54 1/2/54 2/3/54 3/4/54 4/5/54 5/6/54 6/7/54 7/8/54 8/9/54 9/10/54 10/11/54 11/12/54 12/1/55 13/2/55 14/3/55 15/4/55 16/5/55 17/6/55 18/7/55 19/8/55 20/9/55 21/10/55 22/11/55 23/12/55 24/1/56 25/2/56 26/3/56 27/4/56 28/5/56 29/6/56 30/7/56 31/8/56 1/9/56 2/10/56 3/11/56 4/12/56 5/1/57 6/2/57 7/3/57 8/4/57 9/5/57 10/6/57 11/7/57 12/8/57 13/9/57 14/10/57 15/11/57 16/12/57 17/1/58 18/2/58 19/3/58 20/4/58 21/5/58 22/6/58 23/7/58 24/8/58 25/9/58 26/10/58 27/11/58 28/12/58 29/1/59 30/2/59 31/3/59 1/4/59 2/5/59 3/6/59 4/7/59 5/8/59 6/9/59 7/10/59 8/11/59 9/12/59 10/1/60 11/2/60 12/3/60 13/4/60 14/5/60 15/6/60 16/7/60 17/8/60 18/9/60 19/10/60 20/11/60 21/12/60 22/1/61 23/2/61 24/3/61 25/4/61 26/5/61 27/6/61 28/7/61 29/8/61 30/9/61 31/10/61 1/11/61 2/12/61 3/1/62 4/2/62 5/3/62 6/4/62 7/5/62 8/6/62 9/7/62 10/8/62 11/9/62 12/10/62 13/11/62 14/12/62 15/1/63 16/2/63 17/3/63 18/4/63 19/5/63 20/6/63 21/7/63 22/8/63 23/9/63 24/10/63 25/11/63 26/12/63 27/1/64 28/2/64 29/3/64 30/4/64 31/5/64 1/6/64 2/7/64 3/8/64 4/9/64 5/10/64 6/11/64 7/12/64 8/1/65 9/2/65 10/3/65 11/4/65 12/5/65 13/6/65 14/7/65 15/8/65 16/9/65 17/10/65 18/11/65 19/12/65 20/1/66 21/2/66 22/3/66 23/4/66 24/5/66 25/6/66 26/7/66 27/8/66 28/9/66 29/10/66 30/11/66 31/12/66 1/1/67 2/2/67 3/3/67 4/4/67 5/5/67 6/6/67 7/7/67 8/8/67 9/9/67 10/10/67 11/11/67 12/12/67 13/1/68 14/2/68 15/3/68 16/4/68 17/5/68 18/6/68 19/7/68 20/8/68 21/9/68 22/10/68 23/11/68 24/12/68 25/1/69 26/2/69 27/3/69 28/4/69 29/5/69 30/6/69 31/7/69 1/8/69 2/9/69 3/10/69 4/11/69 5/12/69 6/1/70 7/2/70 8/3/70 9/4/70 10/5/70 11/6/70 12/7/70 13/8/70 14/9/70 15/10/70 16/11/70 17/12/70 18/1/71 19/2/71 20/3/71 21/4/71 22/5/71 23/6/71 24/7/71 25/8/71 26/9/71 27/10/71 28/11/71 29/12/71 30/1/72 31/2/72 1/3/72 2/4/72 3/5/72 4/6/72 5/7/72 6/8/72 7/9/72 8/10/72 9/11/72 10/12/72 11/1/73 12/2/73 13/3/73 14/4/73 15/5/73 16/6/73 17/7/73 18/8/73 19/9/73 20/10/73 21/11/73 22/12/73 23/1/74 24/2/74 25/3/74 26/4/74 27/5/74 28/6/74 29/7/74 30/8/74 31/9/74 1/10/74 2/11/74 3/12/74 4/1/75 5/2/75 6/3/75 7/4/75 8/5/75 9/6/75 10/7/75 11/8/75 12/9/75 13/10/75 14/11/75 15/12/75 16/1/76 17/2/76 18/3/76 19/4/76 20/5/76 21/6/76 22/7/76 23/8/76 24/9/76 25/10/76 26/11/76 27/12/76 28/1/77 29/2/77 30/3/77 31/4/77 1/5/77 2/6/77 3/7/77 4/8/77 5/9/77 6/10/77 7/11/77 8/12/77 9/1/78 10/2/78 11/3/78 12/4/78 13/5/78 14/6/78 15/7/78 16/8/78 17/9/78 18/10/78 19/11/78 20/12/78 21/1/79 22/2/79 23/3/79 24/4/79 25/5/79 26/6/79 27/7/79 28/8/79 29/9/79 30/10/79 31/11/79 1/12/79 2/1/80 3/2/80 4/3/80 5/4/80 6/5/80 7/6/80 8/7/80 9/8/80 10/9/ |

# Nabolagsprofil

Horgsvingen 7 - Nabolaget Mesterfjellet/Byskogen vest - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Horgsvingen<br>Linje 208           | 2 min<br>0.2 km  |
| Larvik stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 15 min<br>1.3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp           | 20 min           |

## Skoler

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Mesterfjellet skole (1-10 kl.)<br>507 elever, 37 klasser | 14 min<br>1.3 km  |
| Fagerli skole (1-7 kl.)<br>604 elever, 30 klasser        | 6 min<br>2.1 km   |
| Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>388 elever, 24 klasser | 15 min<br>1.3 km  |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever         | 20 min<br>1.7 km  |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever             | 18 min<br>14.6 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Circle K Nansetgata | 11 min |
| Larvik Bibliotek    | 12 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

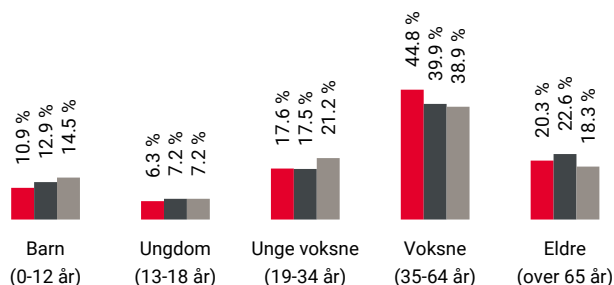
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Borgejordet barnehage (0-5 år)<br>71 barn      | 6 min<br>0.5 km |
| Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)<br>25 barn    | 6 min<br>0.5 km |
| Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år)<br>27 barn | 7 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Meny Larvik Sentrum                  | 12 min           |
| Rema 1000 Olavsgate<br>Post i butikk | 12 min<br>1.1 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



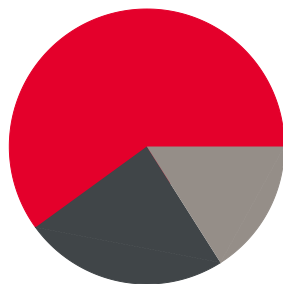
### Trafikk

Lite trafikk 81/100

## Sport

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| ⚽ Bøkeløkka Ballbane    | 6 min  | 🚶 |
| Ballspill               | 0.6 km |   |
| ⚽ Borgejordet balløkke  | 8 min  | 🚶 |
| Ballspill               | 0.7 km |   |
| 🚴 Spenst Larvik Sentrum | 12 min | 🚶 |
| 🚴 EVO Larvik            | 14 min | 🚶 |

## Boligmasse



60% enebolig  
24% rekkehus  
16% annet

## Varer/Tjenester



AMFI Larvik

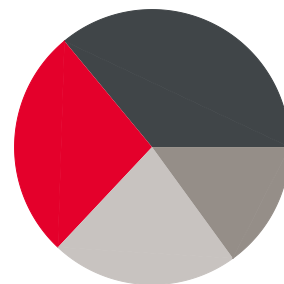
14 min 🚶



Vitusapotek Svanen - Larvik

16 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



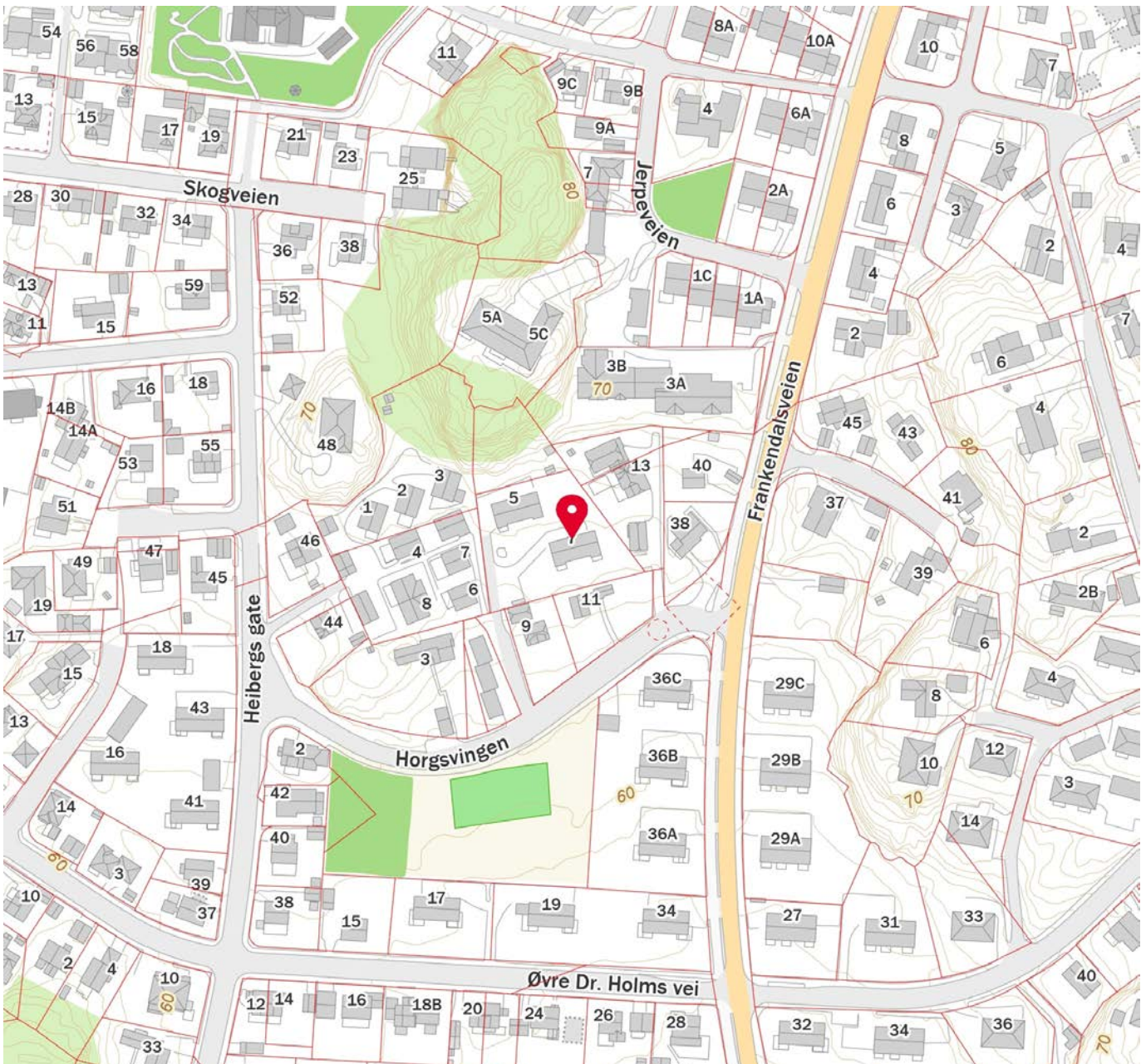
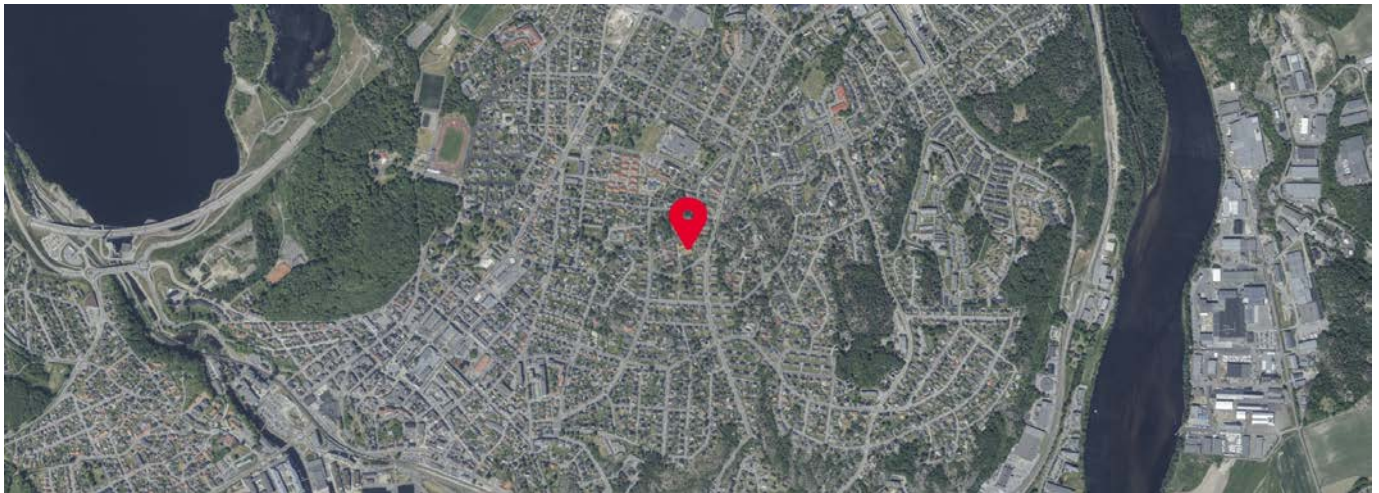
0%

47%

Mesterfjellet/Byskogen vest  
Larvik  
Norge

## Sivilstand

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





## Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Larvik får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig. Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Hilde  
473 76 437



Kamilla  
482 93 628



Martin  
913 42 167



Mette  
918 22 416



Ole Morten  
971 47 855



Sindre  
926 27 693



Ole Kristian  
918 68 527



Book møte!

[www.skagerraksparebank.no](http://www.skagerraksparebank.no)



SKAGERRAK  
SPAREBANK



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Horgsvingen 7  
3257 LARVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Erik Nordrum

**Telefon:** 478 92 666  
**E-post:** lars.erik.nordrum@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre