



aktiv.

Husebyløkka 104, 3280 TJODALYNG

**Husebyløkka - Pen 3 roms
endeleilighet i 1. etg. med fin og
solrik beliggenhet - Carport og
utebod.**



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 754 530,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 145 880,-
Felleskostn.: Kr 11 474,-
Selger: Siw Ternsten

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Tomtstr.: 2279 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1032, bnr. 161
Andelsnr.: 26
Oppdragsnr.: 1303250185

Husebyløkka - Pen 3 roms endeleilighet i 1. etg. med fin og solrik beliggenhet - Carport og utebod.

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Gang, bod, 2 soverom, bad/wc/vaskerom samt kjøkken og stue i åpen løsning med utgang til usjenert terrasse og hage.

Utvendig sportsbod og carport.

Leiligheten holder en gjennomgående god boligstandard og det er gjort en del oppgraderinger i boligen i 2024. På gulvene er det benyttet parkett i alle rom. Veggene består av malte panelplater. Pent bad med fliser på gulv og vegger. Pen, hvit profilert kjøkkeninnredning med godt med skap og benk plass. Praktisk og lettstelt leilighet med god planløsning.

Leiligheten ligger fint til på Husebyløkka i Tjølling - et nyere barnevennlig og rolig boligområde med nærhet til bla. skole, idrettsanlegg, butikk og fine turområder. Endeleilighet i 1. etasje med skjermet terrasse med gode solforhold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	26
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	58
Energiattest	63
Nabolagsprofil	67
Andre vedlegg	70
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romfordeling:

Entré: 7,4 m²

Soverom 1: 10,5 m²

Soverom 2: 6,5 m²

Bod: 2,4 m²

Bad/vaskerom: 4,8 m²

Stue/kjøkken: 30 m²

Balkong på 17,9 m² (TBA)

Utvendig Sportsbod: 4,7 (BRA-e)

Boligen har overbygget parkeringsareal/carport merket med 104. Parkeringsareal/carport er ikke medregnet i boligen areal (BRA).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2279 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets felles tomt er selveiet. Opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering

samt plener og beplantning. Borettslaget eier også gnr. 1032, bnr. 132 bebygd med tilsvarende boliger.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i veletablert boligfelt på Husebyløkka i Tjølling. Det er kort vei til bla. skole, skole, idrettsanlegg, butikk og fine turområder. Endeileilighet i 1. etasje med skjermet uteplass og gode solforhold.

Adkomst

Adkomst til borettslagets eiendom er direkte fra Husebyløkka, som er en kommunal vei.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark og har vegger av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanel. Bygningen har saltak.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Gang, bod, 2 soverom, bad/wc/vaskerom samt kjøkken og stue i åpen løsning med utgang til usjenert balkong og hage.

Utvendig sportsbod og carport.

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående normal god boligstandard og fremstår pen og lys. På gulvene er det benyttet parkett i alle rom. Veggene består av malte panelplater. Pent bad med fliser på gulv og vegger. Badet er innredet med servant i innredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet ble i 2024 oppgradert med ny baderomsinnredning, nytt toalett og nytt dusjkabinett. Pen, hvit profilert kjøkkeninnredning med godt med skap og benkplass. Det ble i 2024 satt opp nye fliser over kjøkkenbenk. Leiligheten har en praktisk og lettstelt planløsning.

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

Forhold som har fått TG2:

TG2

Overflater

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert løs parkettflis i stuen. Videre er det observert slitasjemerker på parkettgulvet på kjøkkenet, særlig ved kjøleskap og kjøkkeninnredning.

I tillegg er det registrert avflassing og sprekker i hjørnene på MDF-plater på veggene.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak: Løs parkettflis bør festes/utbedres.

Slitasjeskader på parkettgulvet kan utbedres lokalt eller vurderes utskiftet ved større oppgradering.

Skadde MDF-hjørner bør repareres, sparkles og overflatebehandles.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan løs parkett føre til ytterligere slitasje og skade,
- overflateskader kan utvikle seg videre over tid.

Radon

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det foreligger derfor usikkerhet om radonnivået, og det kan ikke bekreftes om boligen tilfredsstiller dagens anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Eiendommen ligger i et område med radon-aksomhetsgrad, moderat til lav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan boligen ha forhøyede radonverdier uten at dette er kjent,
- langvarig eksponering for radon kan gi helserisiko,
- manglende dokumentasjon kan skape usikkerhet for kjøper og påvirke boligens verdi, jf. forskrift til avhendingslova.

Innvendige dører

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi dørkarmer og listverk har slitasje og skader i nedre del.

Skadene fremstår som stor bruksslitasje og kan være påvirket av støt.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak: Skadde karmer og listverk bør utbedres, repareres eller skiftes ut ved behov.

Overflatene kan pusses og males for forbedret utseende.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan skadene utvikle seg videre over tid,
- forholdet vil gi redusert estetisk kvalitet,
- kan påvirke opplevd standard og verdi.

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert merker i flisene etter tidligere montert innredning. Det er også hull i flisene, som er fuget igjen i forbindelse med montering av tett dusjkabinett og nytt servantskap. Utførelsen gir et avvik i overflate og estetisk standard, og det kan ikke bekreftes om fuging alene gir samme sikkerhet som opprinnelig tett løsning.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak: Ny eier bør være oppmerksom på at veggflisene har synlige spor etter tidligere innredning.

Ved fremtidig oppgradering av badet anbefales det å utbedre eller fornye overflatene. Eventuell tetthet rundt tidligere hull bør kontrolleres jevnlig.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- vil badet fremstå med redusert estetisk kvalitet,
- det kan være økt risiko for fuktpåvirkning dersom fugene svekkes over tid,.

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskelen uten å demontere dørterskelen.

Membranens utførelse og tilstand i dette området kan derfor ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak:

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

Ved oppgradering eller rehabilitering av badet anbefales det å kontrollere og eventuelt fornye membranløsningen.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres:

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

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

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten dokumenter/synlig membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi membranløsningen ikke kan konstateres. Membranen er ikke synlig, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse eller type membran.

Videre vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid for membranen er passert, basert på alder.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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. Tiltak: Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette er mulig.

Ny eier bør være forberedt på at membranen kan ha begrenset restlevetid.

Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør det etableres ny membran i henhold til dagens våtromskrav.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan det oppstå skjulte fuktskader i gulv og vegger,
- skader kan utvikle seg uten synlige tegn og bli kostbare å utbedre,.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert skader på enden av benkeplaten ved komfyren, samt slitasjemerker på skapdørene under oppvaskkummen. Videre er det observert slitasjemerker i parketten foran kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak: Skadet benkeplate bør utbedres eller skiftes ut, avhengig av skadeomfang.

Skapdører med slitasje kan repareres eller erstattes. Slitasjemerker i parketten kan utbedres lokalt eller vurderes skiftet ved større oppgradering.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan skadene forverres over tid,
- fukt og smuss kan trenge inn i materialene og føre til videre nedbrytning,.

Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi rør-i-rør-installasjoner i tilknytning til kjøkken og varmtvannstank mangler tilfredsstillende lekkasjesikring.

Ved en eventuell lekkasje vil vann renne direkte inn i benkeskapet, og ikke ledes til synlig og sikkert avløp.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tiltak: Det bør etableres forskriftsmessig lekkasjesikring, for eksempel tett skap med synlig avrenning eller annen godkjent løsning.

Rørinstallasjonene bør kontrolleres av fagkyndig rørlegger.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan lekkasjer føre til skjulte vann- og fuktskader i innredning og gulv,
- skader kan bli kostbare å utbedre,.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er etablert veggventil eller vindusventil i det lille soverommet.

Rommet har mangelfull tilførsel av friskluft.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Tiltak

Det bør etableres veggventil eller vindusventil for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel.

Alternativt bør rommets ventilasjonsløsning vurderes av fagkyndig.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan rommet få dårlig inneklima,
- det kan oppstå fukt- og kondensproblemer,
- mangelfull ventilasjon kan påvirke komfort, helse og rommets bruk.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger som er gjort i hennes eietid:

2024 Bygningen er malt utvendig

2024 Ny kjøkkenkran, fliser over benkeplate, lysarmatur kjøkken

2024 Malt alle rom med unntak av bod innvendig (egeninnsats)

2024 Ny peisovn i stuen

2024 Baderommet har nytt dusjkabinett, servant innredning, toalett (Aqua)

2024 Elektrisk, lamper i taket, lysarmatur på kjøkken, nye stikkontakter i leiligheten, utelys og stikkontakt (Faugstad)

2024 Ny stor markise utvendig, ny duk på liten markise

2024 Montert nye garderobeskap på soverommene

Parkering

Carport tilhørende leiligheten.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000562159

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 skjer ved hjelp av elektrisitet. Varmekabler på bad. Vedovn i stuen.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 390 000

Formuesverdi primær

Kr 500 897

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 003 587

Formuesverdi sekundær år

2024

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 pr. mnd

Kr 11 474

Andel Fellesgjeld

Kr 754 530

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

06.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107716109, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 06.01.2026: 4 377 014

Andel av saldo: 194 100

Første termin: 27.12.2005Første avdrag: 27.12.2014 (siste termin 27.12.2036)

Lånenummer: 11497902 4, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 06.01.2026: 15 548 775

Andel av saldo: 540 554

Første termin: 30.06.2007Første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 30.06.2037)

Lånenummer: 25102716102, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 06.01.2026: 505 392

Andel av saldo: 0

Første termin: 27.06.2007Første avdrag: 27.12.2014 (siste termin 27.12.2036)

Lånenummer: 25107716117, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.01.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 9

Saldo per 06.01.2026: 589 224

Andel av saldo: 19 877

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2030)

Andel fellesformue

Kr 9 210

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Husebyskogen borettslag

Organisasjonsnummer

987288043

Andelsnummer

26

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107716109, Larvikbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 08.09.2023: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 08.09.2023: 5 046 683

Andel av saldo: 223 797

Første termin: 27.12.2005Første avdrag: 27.12.2014 (siste termin 27.12.2036)

Lånenummer: 11497902 4, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 08.09.2023: 3.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 08.09.2023: 18 267 264

Andel av saldo: 626 130

Første termin: 30.06.2007Første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 30.06.2037)

Fastrenteavtale, utløper 31.08.23

Lånenummer: 25102716102, Larvikbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 08.09.2023: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 08.09.2023: 600 174

Andel av saldo: 0

Første termin: 27.06.2007Første avdrag: 27.12.2014 (siste termin 27.12.2036)

Lånenummer: 25107716117, Larvikbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 08.09.2023: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 08.09.2023: 862 476

Andel av saldo: 29 094

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2030)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslaget 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 eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag kl. 12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1032, bruksnummer 161 i Larvik kommune. Andelsnr. 26 i Husebyskogen borettslag med orgnr. 987288043

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.03.2023.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Adkomst til borettslagets tomt er direkte fra Husebyløkka som er en kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til bolig.

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.07.2025

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser>
og retningslinjer.pdf

Delarealer Delareal 1 180 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 2 279 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202401

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Husebyskogen boligfelt, Etappe 1

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 17.09.2003

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1930/2003.06.01_Bestemmelser_1093.pdf

Delarealer Delareal 468 m

Formål Felles parkeringsplass

Feltnavn FP

Delareal 1 811 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn KS1B

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Id 202322

Navn Tjøllingveien 520

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

1 390 000 (Prisantydning)

754 530 (Andel av fellesgjeld)

2 144 530 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

10 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 145 880 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 154 780 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 157 580 (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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- markedspakke kr 15 000,- søk i eiendomregister/elektronisk signering kr 350,- og visninger kr 2 300,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 051,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr kr 6 570,- tinglysing av urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 2 203,- oppgjørshonorar kr 4 875,- opplysninger fra forretningsfører kr 4 608,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

15.01.2026



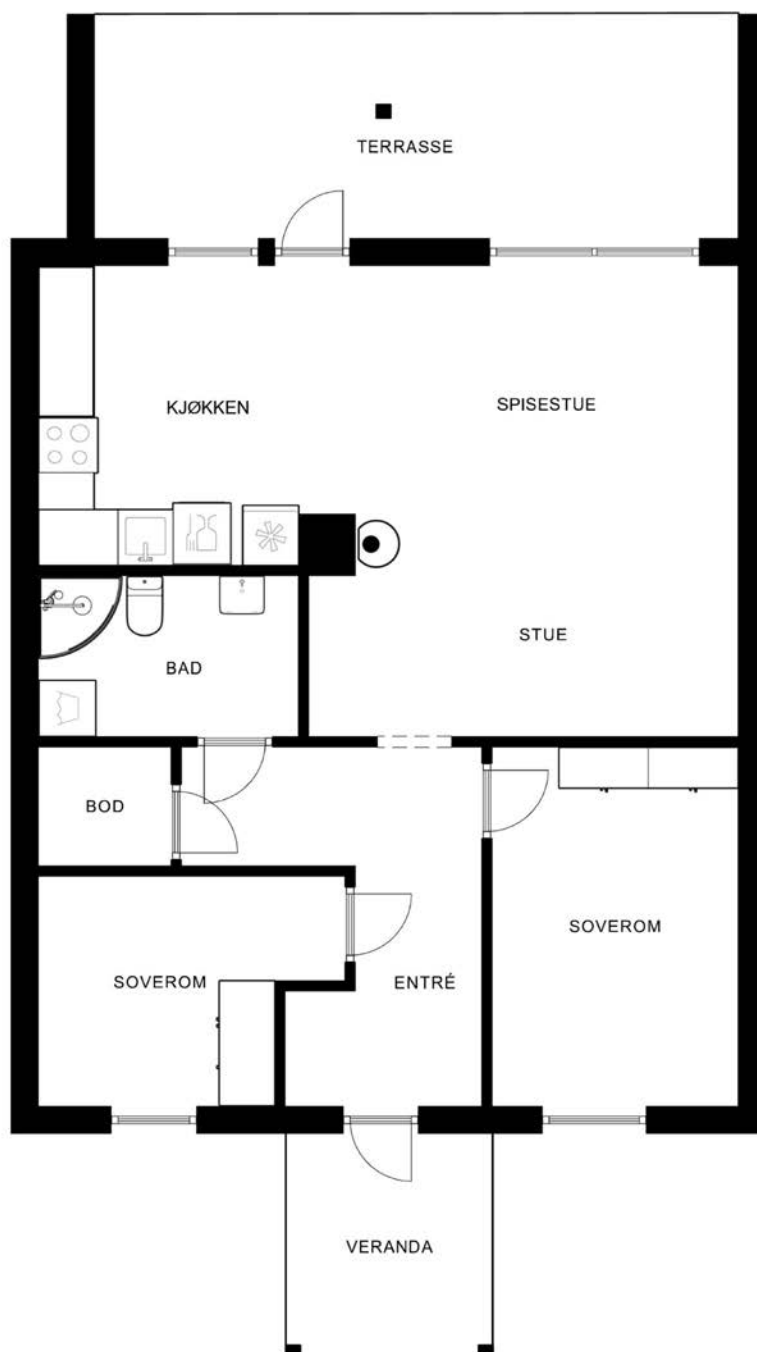








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



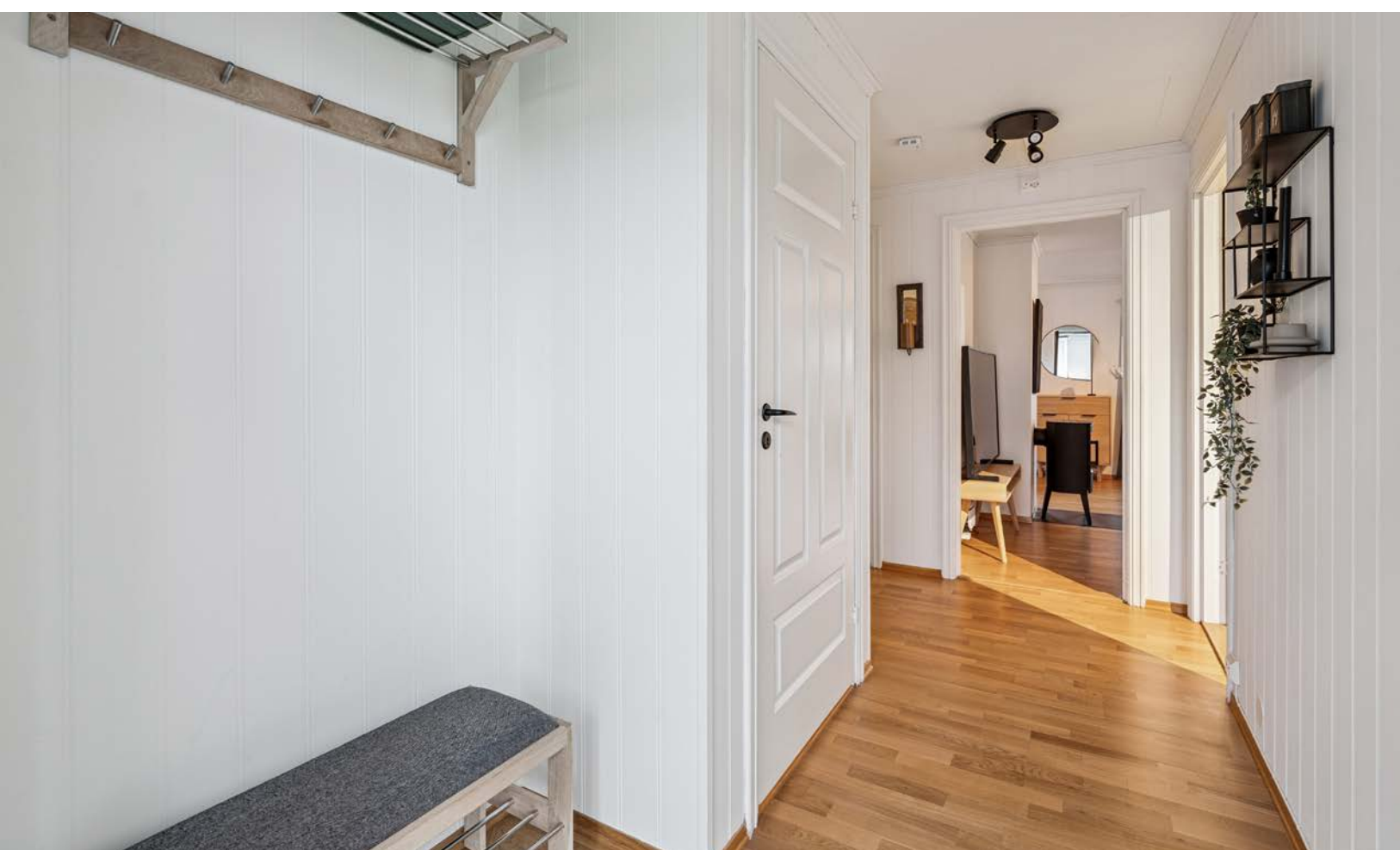


Bad















Inngangsparti. Leiligheten har utebod rett utenfor inngangen.



Carport følger leiligheten. Plass nr 2 fra venstre.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Husebyløkka 104 , 3280 TJODALYNG
 LARVIK kommune
 gnr. 1032, bnr. 161
 Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 21510-1121

Referansenummer: XO1496

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Husebyskogen borettslag og Husebyløkka 104 er bygget i 2005, bygningen har 2 etasjer.

Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark og har vegger av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanel. Bygningen har saltak.

Leiligheten ligger i 1. etasje.

Planløsningen består av: Entré, 2 Soverom, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Terrasse/platting på mark.

Leiligheten disponerer også en utvendig sportsbod og overbygget parkeringsareal/carport

Boligen har oppvarming med:
Peisovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

Husebyløkka 104 har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med fastkarm, innadslående, 2-lags glass og luftespalte i toppen.

Boligen har en malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre med to-lags glass.

Til leiligheten er det en 17,9 kvm hellelagt platting på mark, plattingen er overbygget med 8,1 m2 av balkongen i 2. etg.

INNENDIG [Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: malte MDF plater

Tak: himlingsplater

I bygningen er det en dobbel elementpipe, i leiligheten er det tilkoblet en Wiking peisovn.

Pipen er pusset og malt.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med flate terskler.

Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra entreen

I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap med lysarmatur, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin.

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

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: himlingsplater

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel stål oppvaskkum, fra benkeplaten til overskapene er det pålimte fliser. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator med avtrekk ut og vannstoppsystem på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggen i stuen og på det ene soverommet, det er luftespalte i vinduene. Flexit boligventilasjon/ventilator, med avtrekk fra kjøkkenventilator og baderom.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringssskap med 40 ampere hovedsikring og 7 automatsikringer, er montert på soverommet.

Boligen har oppvarming med:

Elektriske over, peisovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

I leiligheten er det to røykvarslere, røykvarslerne er plassert i entreen og på soverommet det er brannslukningsapparat i entreen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

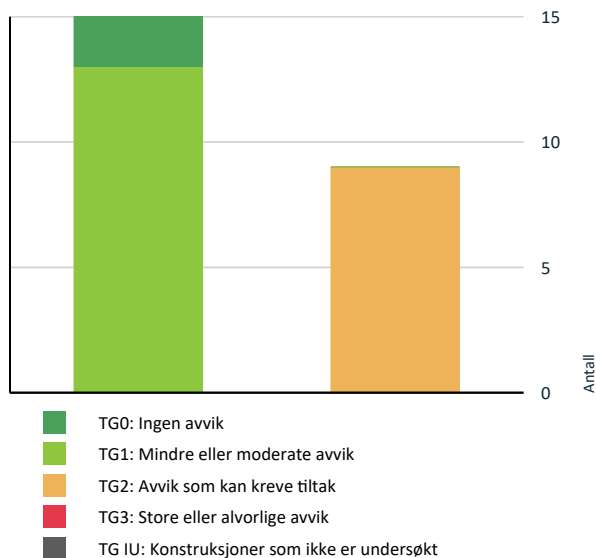
Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

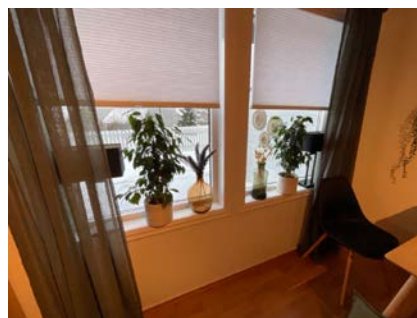
2024	Vedlikehold	Bygningen er malt utvendig
2024	Modernisering	Ny kjøkkenkran, fliser over benkeplate, lysarmatur kjøkken
2024	Modernisering	Malt alle rom med unntak av bod innvendig (egeninnsats)
2024	Modernisering	Ny peisovn i stuen
2024	Modernisering	Baderommet har nytt dusjkabinett, servant innredning, toalett (Aqua)
2024	Modernisering	Elektrisk, lamper i taket, lysarmatur på kjøkken, nye stikkontakter i leiligheten, utelys og stikkontakt (Faugstad)
2024	Modernisering	Ny stor markise utvendig, ny duk på liten markise
2024	Modernisering	Garderobeskap på soverommene

UTVENDIG

! TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med fastkarm, innadslående, 2-lags glass og luftespalte i toppen.

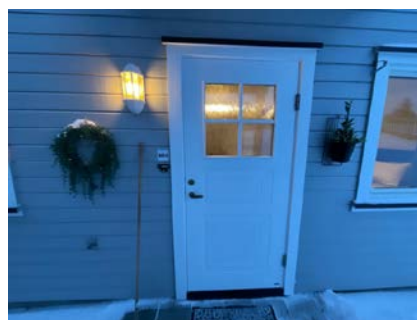
Vinduet på det lille soverommet er uten luftespalte, stuevinduerne har utvendig på montert en markise og stue og kjøkkenvinduerne har innvendig lamellgardiner



Fastkarmvinduer i stuen

! TO 1 Inngangsdør

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.



Inngangdør

! TO 1 Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre med to-lags glass og innvendig montert lamellgardin.

Tilstandsrapport



Terrassedør og kjøkkenvindu

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 17,9 kvm hellelagt platting på mark, plattingen er overbygget med 8,1 m2 av balkongen i 2. etg.

Plattingen har en levegg mot leiligheten til høyre og terrassemarkise montert på tresøylene til balkongen i 2. etasje.

Halvparten av hellene er snødekket på befaringsdagen.



Hellelagt platting

INNENDIG

TG 2 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett
Vegg: malte MDF plater
Tak: himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert løs parkettflis i stuen. Videre er det observert slitasjemerker på parkettgulvet på kjøkkenet, særlig ved kjøleskap og kjøkkeninnredning.

I tillegg er det registrert avflassing og sprekker i hjørnene på MDF-plater på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Løs parkettflis bør festes/utbedres.
Slitasjeskader på parkettgulvet kan utbedres lokalt eller vurderes utskiftet ved større oppgradering.
Skadde MDF-hjørner bør repareres, sparkles og overflatebehandles.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan løs parkett føre til ytterligere slitasje og skade,
- overflateskader kan utvikle seg videre over tid



Løs parkettflis

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens gulv mot grunnen er en av støpt plate på mark.

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell fra punkt foran ovnen i stuen til ytterveggene.

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av leiligheten.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

TG 2 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen eller om radon målinger er utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Det foreligger derfor usikkerhet om radonnivået, og det kan ikke bekreftes om boligen tilfredsstiller dagens anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Eiendommen ligger i et område med radon-aksmhetsgrad, moderat til lav.

Konsekvenser

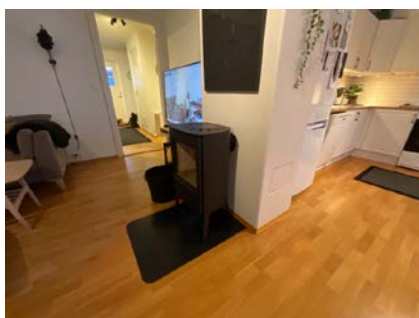
Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan boligen ha forhøyede radonverdier uten at dette er kjent,
- langvarig eksponering for radon kan gi helserisiko,
- manglende dokumentasjon kan skape usikkerhet for kjøper og påvirke boligens verdi, jf. forskrift til avhendingslova.

TG 1 Pipe og ildsted

I bygningen er det en dobbel elementpipe, i leiligheten er det tilkoblet en Wiking peisovn og sotluken er plassert i stue/kjøkken.
Pipen er pusset og malt.

Ovnen er montert av VarmeFag i 2024



Ovn og pipe

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med flate terskler.
Døren fra entreen til stuen er i montert på befæringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi dørkarmen og listverk har slitasje og skader i nedre del.

Skadene fremstår som stor bruksslitasje og kan være påvirket av støt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Skadde karmen og listverk bør utbedres, repareres eller skiftes ut ved behov.

Overflatene kan pusses og males for forbedret utseende.

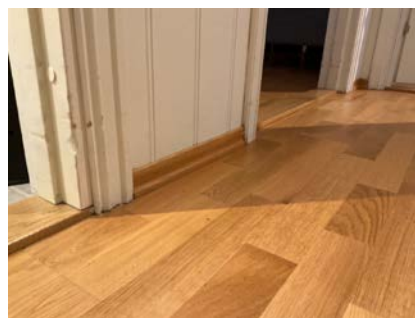
Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan skadene utvikle seg videre over tid,
- forholdet vil gi redusert estetisk kvalitet,
- kan påvirke opplevd standard og verdi



Soveromsdør



Slitasjemerker

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Garderobeskap på soverom

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra entreen

I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap med lysarmatur, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: himlingsplater



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert merker i flisene etter tidligere montert innredning.

Det er også hull i flisene, som er fuget igjen i forbindelse med montering av tett dusjkabinett og nytt servantskap.

Utførelsen gir et avvik i overflate og estetisk standard, og det kan ikke bekreftes om fugging alene gir samme sikkerhet som opprinnelig tett løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at veggflisene har synlige spor etter tidligere innredning.

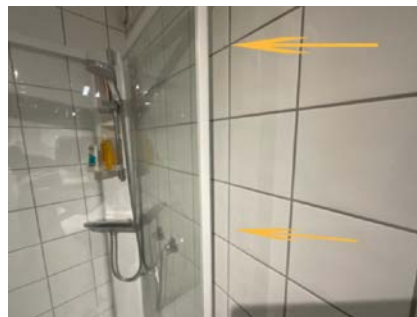
Ved fremtidig oppgradering av badet anbefales det å utbedre eller fornye overflatene.

Eventuell tetthet rundt tidligere hull bør kontrolleres jevnlig.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- vil badet fremstå med redusert estetisk kvalitet,
- det kan være økt risiko for fuktpåvirkning dersom fugene svekkes over tid,



Fugemasse i hull til tidligere innredning

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 25 mm på en avstand på 180 cm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskelen uten å demontere dørterskelen.

Membranens utførelse og tilstand i dette området kan derfor ikke bekreftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

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

Ved oppgradering eller rehabilitering av badet anbefales det å kontrollere og eventuelt fornye membranløsningen.

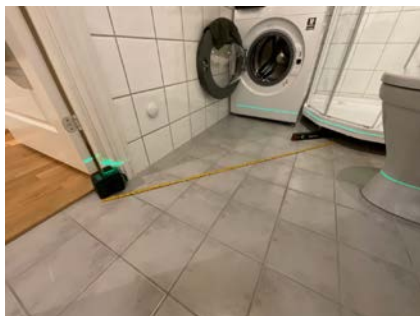
Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

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

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

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten dokumenter/synlig membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi membranløsningen ikke kan konstateres. Membranen er ikke synlig, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse eller type membran.

Videre vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid for membranen er passert, basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Tiltak

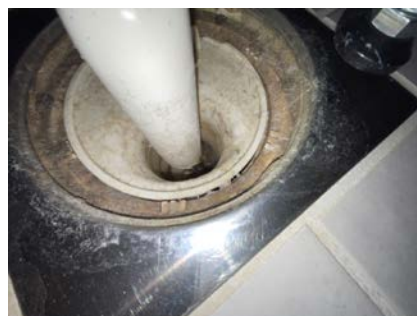
Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette er mulig. Ny eier bør være forberedt på at membranen kan ha begrenset restlevetid.

Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør det etableres ny membran i henhold til dagens våtromskrav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan det oppstå skjulte fuktskader i gulv og vegger,
- skader kan utvikle seg uten synlige tegn og bli kostbare å utbedre,



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap med lysarmatur, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk i veggen over dusjkabinettet via Flexit boligventilasjon/ avtrekksanlegg i boenheten. Det er lufte spalte under døren.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i, kjøkkenskapet, tilliggende konstruksjon uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

Tilstandsrapport



Hulltaking i kjøkkenskapet

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel stål oppvaskkum, fra benkeplaten til overskapene er det pålimte fliser. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator med avtrekk og vannstoppsystem på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert skader på enden av benkeplaten ved komfyren, samt slitasjemerker på skapdørene under oppvaskkummen.

Videre er det observert slitasjemerker i parketten foran kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Skadet benkeplate bør utbedres eller skiftes ut, avhengig av skadeomfang.

Skapdører med slitasje kan repareres eller erstattes.

Slitasjemerker i parketten kan utbedres lokalt eller vurderes skiftet ved større oppgradering.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan skadene forverres over tid,
- fukt og smuss kan trenge inn i materialene og føre til videre nedbrytning,



Kjøkken

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk via Flexit ventilator med avtrekk også fra badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast, rør i rør. Vannledningen er besikket i rørskapet som er montert i boden og i benkeskapet på kjøkkenet.

Skapet er drenert til badet med sluk.

Hoved stoppekranen til boligen er i rør i rør skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi rør-i-rør-installasjoner i tilknytning til kjøkken og varmtvannstank mangler tilfredsstillende lekkasjesikring.

Ved en eventuell lekkasje vil vann renne direkte inn i benkeskapet, og ikke ledes til synlig og sikkert avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tiltak

Det bør etableres forskriftsmessig lekkasjesikring, for eksempel tett skap med synlig avrenning eller annen godkjent løsning.

Rørinstallasjonene bør kontrolleres av fagkyndig rørlegger.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan lekkasjer føre til skjulte vann- og fuktskader i innredning og gulv,
- skader kan bli kostbare å utbedre,

Tilstandsrapport



Rør i rør skap i boden



Rør i rør uten tetting

! TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast
Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet og på baderommet.

! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggen i stuen og på det ene soverommet, det er lufte spalt i vinduene.
Flexit boligventilasjon/ventilator, med avtrekk fra kjøkkenventilator og baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er etablert veggventil eller vindusventil i det lille soverommet.
Rommet har mangelfull tilførsel av friskluft.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Det bør etableres veggventil eller vindusventil for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel.

Alternativt bør rommets ventilasjonsløsning vurderes av fagkyndig.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan rommet få dårlig inneløst klima,
- det kan oppstå fukt- og kondensproblemer,
- mangelfull ventilasjon kan påvirke komfort, helse og rommets bruk

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank i benkeskap

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med 40 ampere hovedsikring og 7 automatsikringer, er montert på soverommet.

Boligen har oppvarming med:

Peisovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

Eier opplyser om at sikring nr 2 er oppvarming av ukjent areal/ringmur utvendig.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Faugstad elektro

Stikkontakter i alle rom, taklys i flere rom, utelys,

Tilstandsrapport

kjøkkenbelysning.

Inntak og sikringsskap

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

Nei



Sikringsskap på soverom

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

I leiligheten er det to røykvarslere, røykvarslerne er plassert i entreen og på soverommet det er brannslukningsapparat i entreen.

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

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

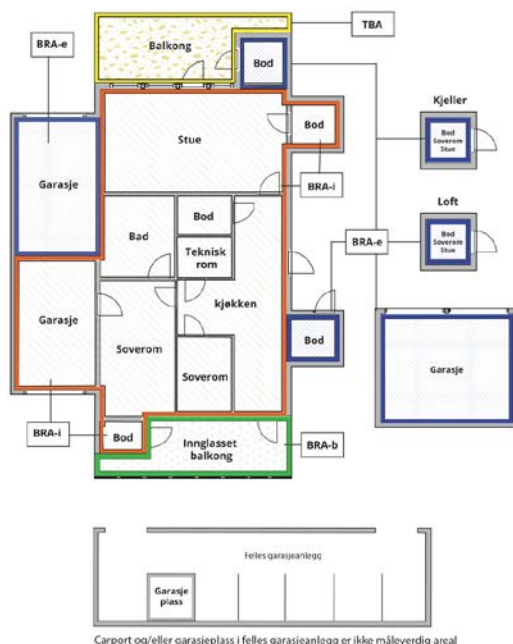
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	5		70	18
SUM	65	5			18
SUM BRA	70				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten ligger i 1 etg. og har tilkomst via felles asfaltert og hellelagt gangvei.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 7,4 m²

Soverom 1: 10,5 m²

Soverom 2: 6,5 m²

Bod: 2,4 m²

Bad/vaskerom: 4,8 m²

Stue/kjøkken: 30 m²

Balkong på 17,9 m² (TBA)

Utvendig Sportsbod: 4,7 (BRA-e)

Boligen har overbygget parkeringsareal/carport merket med 104

Parkeringsareal/carport er ikke medregnet i boligen areal (BRA)

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: malte MDF plater

Tak: himlingsplater

Boligen har oppvarming med:

Elektriske over, peisovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

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: Eier opplyser om på befaringen og i egenerklæringen at bygningen og leiligheten i 2024 er malt utvendig, ny kjøkkenkran, fliser over benkeplate, Ny peisovn i stuen, Baderommet har nytt dusjkabinett, servant innredning, toalett, Elektrisk, lamper i taket, lysarmatur på kjøkken, nye stikkontakter i leiligheten, utelys og stikkontakt (Faugstad), Ny stor markise utvendig, ny duk på liten markise.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Boligbygg med flere boenheter	62	8

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 70 kvm. bruksareal (BRA) hvor 62 kvm. er P-rom og 8 kvm er S-rom.

Bodene er medregnet i leilighetens S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Siw Ternsten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1032	161		0	2279.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Husebyløkka 104

Hjemmelshaver

Husebyskogen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
987288043		Larvik Boligbyggelag	Ternsten Siw

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

26

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Endeleilighet i 1. etasje ligger fint til i boligfelt på Husebyløkka i Tjølling. Det er kort vei til bla. skole, idrettsanlegg, butikk, fine turområder og offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Husebyløkka til parkering og gangareal

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.12.2025		Fremvist		Nei
Oppmåling/skisser	05.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Siw Ternsten

Boligen

Husebyløkka 104
3280 TJODALYNG

3909-1032/161/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Aqva rørlegger firma

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har hengt opp nye baderoms møbler.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Faugstad elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Flere kontakter. Nye lamper i taket.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Husebyløkka 104, 3280 TJODALYNG

Dato for energimerking
12.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-245427

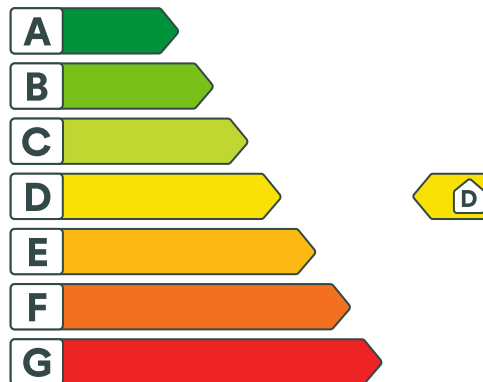
Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
23850001

Gårdsnummer
1032

Bruksnummer
161

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 70 m²	Oppvarmet bruksareal 65 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
176.15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
178.34 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12159 kWh



Husebyløkka 104, 3280 TJODALYNG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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 merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Nabolagsprofil

Husebyløkka 104 - Nabolaget Tjøllingvollen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tjøllingvollen Linje 01, 04	4 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	12 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

Skoler

Tjodalung skole (1-10 kl.) 482 elever, 29 klasser	6 min 0.4 km
Valby skole (1-7 kl.) 152 elever, 11 klasser	6 min 2.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	8 min 5.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 12.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

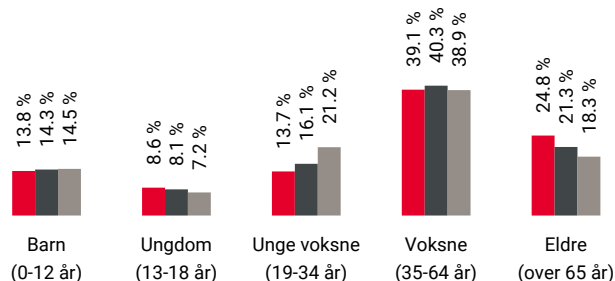
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjøllingvollen	1 415	649
Lauve/Viksjord	2 492	1 113
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjølling barnehage (0-5 år) 86 barn	17 min 1.6 km
Guriskogen barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 2.4 km
Gjerstad Natur- og gårdsbarnehage (0-5... 30 barn	5 min 2.8 km

Dagligvare

Coop Extra Tjølling	4 min
Coop Prix Tjølling Post i butikk, PostNord	3 min 2.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



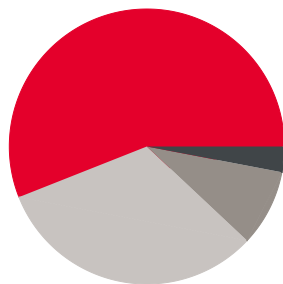
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

⚽ Tjodalyng barne- og ungdomsskole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Tingveien Balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 SKY Fitness Tjølling	16 min	🚶
🚴 Family Sports Club Torstrand	9 min	🚗

Boligmasse



- 56% enebolig
- 3% rekkehus
- 9% blokk
- 32% annet

Varer/Tjenester



AMFI Larvik

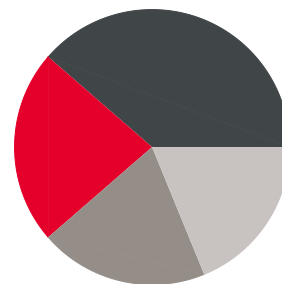
12 min 🚗



Vitusapotek Øya

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



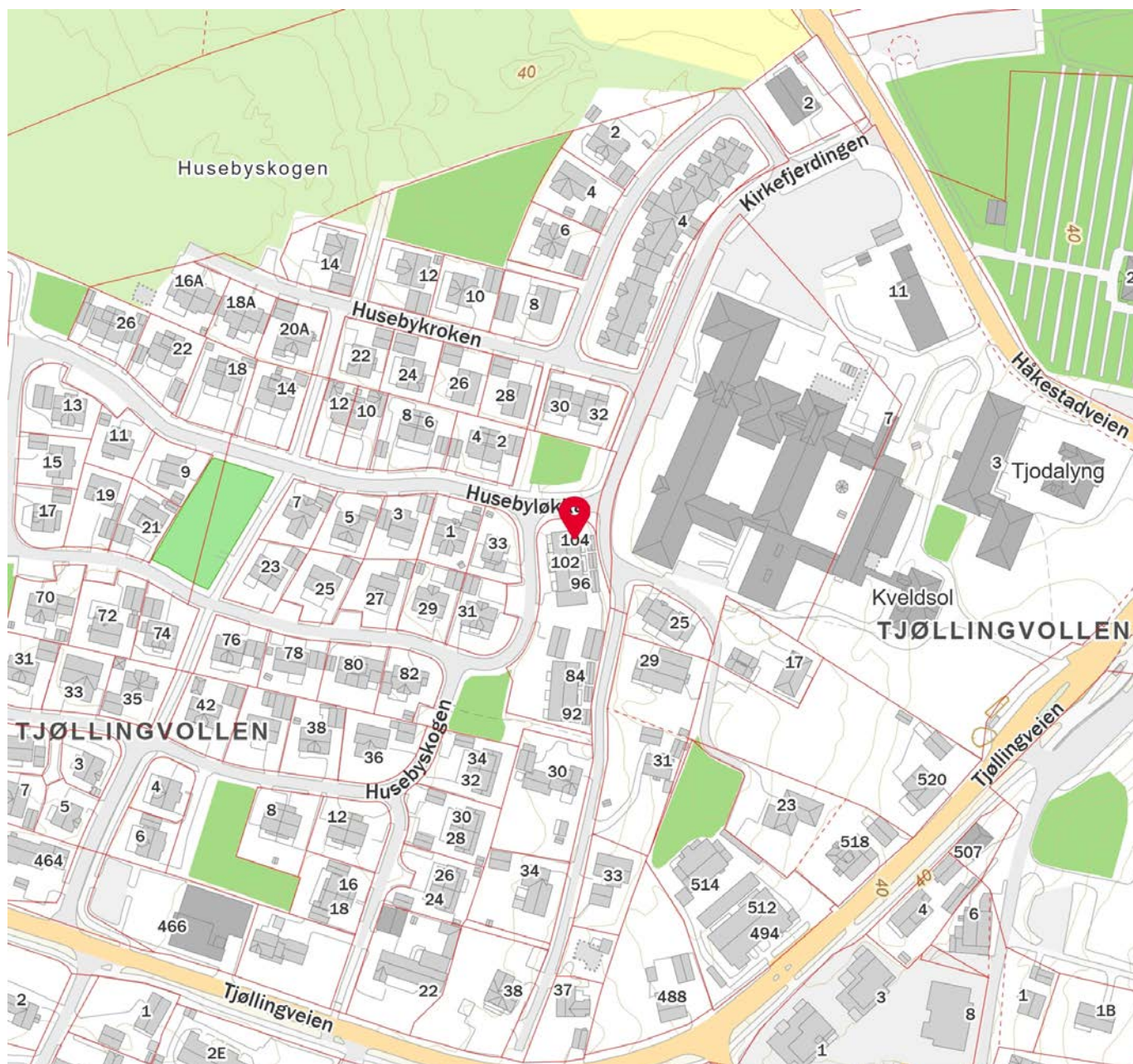
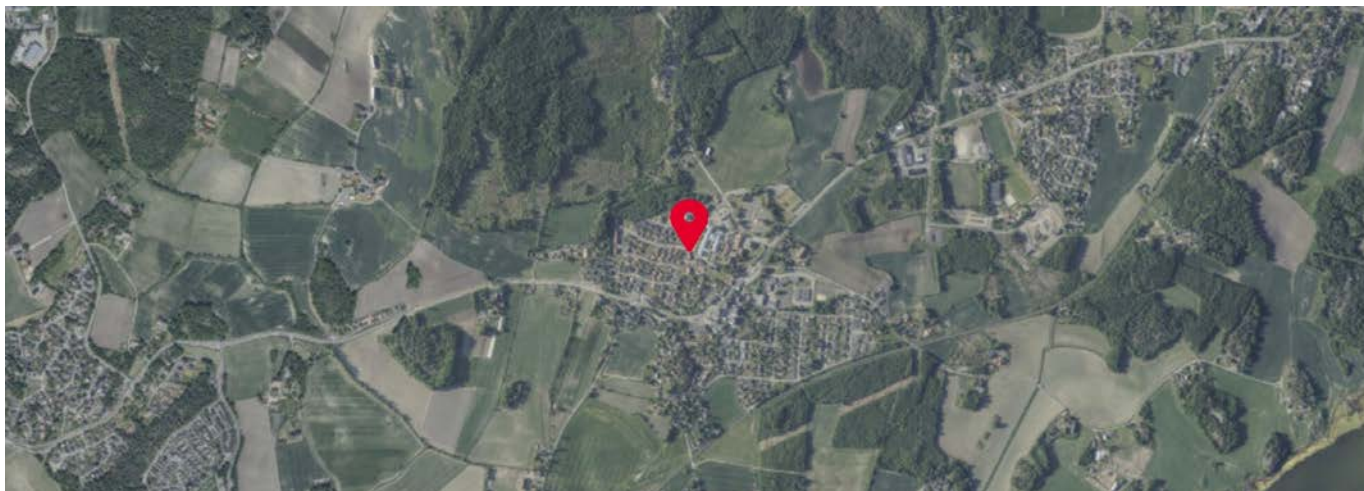
0%

43%

- Tjøllingvollen
- Lauve/Viksjord
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



ORDENSREGLER

(revidert i styremøte 14.03.2018)

1. Beboer er ansvarlig for å bidra til å skape hygge og trivsel ved at leiligheten brukes slik at det ikke sjenerer andre.
TV, radio, stereoanlegg og andre større husholdningsapparater må brukes hensynsfullt og avdempet særlig etter kl. 23.00.
Storvask skal ikke henge ute på søndag og andre helligdager, inkludert 1. og 17. Mai.
2. Beboer er ansvarlig for å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter og ordensregler.
Beboer er ansvarlig for å holde rømningsveier, som gangpassasjer og trappeganger, ryddige og fremkommelige i tilfelle brann.
Beboer er ansvarlig for at kjøretøy parkeres i carporten, på borettslagets parkeringsplasser eller gjesteparkeringene pga. fremkommelighet for utrykningskjøretøy.
3. Beboer er ansvarlig for å vedlikeholde den del som naturlig tilhører leiligheten, carporten og uteboden: snømåking, strøing og lusing.
4. Grilling med kullgrill eller engangsgrill i 2. etasje er ikke tillatt pga. brannsikkerhet.
5. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Alt annet kan medføre tilstopping av avløpet og unødige store utgifter.
Kildesortering av avfall utføres etter mottatt sorteringsguide og legges i riktige avfallsbeholdere.
Beboer er ansvarlig for å levere spesialavfall til gjenvinningsstasjonen inkl. glass, metall, flasker, lysstoffrør, møbler, elektriske artikler m.m.
6. Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning av styreleder. Søknad skal være ferdig godkjent og regler for dyrehold skal være signert før beboer går til anskaffelse av husdyr.
7. Bygningene er forsikret i If Skadeforsikring. Oppstår det skader som dekkes av forsikringen, skal styret/styreleder varsles øyeblikkelig.
8. Utvendige endringer er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Skriftlig søknad sendes styret og skal være styrebehandlet og skriftlig godkjent før beboer foretar endringer.
9. I tillegg til ordensreglene kan styret vedta supplerende bestemmelser.

Vedtekter

for Husebyskogen borettslag org. nr. 987 288 043

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.8.2004, sist endret den 22.08.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Husebyskogen 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

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 pantsikkerhet

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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 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) Stemmeligket 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 beslutes 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 Husebyskogen Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Husebyskogen Borettslag:

tirsdag 29.04.2025 18:00 på Bøndenenes hus

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtetreferent

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 Flexit vifte

7 Fra Beboer

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

Styreleder Torunn Myhre er på valg. Styreleder velges for to år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Kim Oxholm Nilsson er på valg. Styremedlem velges for to år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Lene Berg Fallet, Stian Rakke og Espen André Tøgersen er på valg. Varamedlem velges for et år.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5. Godtgjørelse til styret

6. Flexit vifte

Forslår å minne beboerne på at vi rengjør Flexit vifte noen ganger i året, ifht til sikkerhet.

Vh Laila Vik

Forslag til vedtak: Hver enkelt rengjør vifta

Styrets innstilling: Styret synes at dette er et fint forslag. Det er viktig å rengjøre

filter på Flexit vifte etter behov.

Hvordan denne påminnelsen skal sendes ut, får vi diskutere på vår generalforsamling.

7. Fra Beboer

Se vedlegg

Forslag til vedtak: se vedlegg

Styrets innstilling:

- 1) Beskjæring av trær. - Styret vurderer om det skal sendes brev til nabo, etter at vi har hatt en befaring.
- 2) Gjelder gjerde på nedre felt.- Her er styret i gang med å se på tiltak, det vil bli vurdert om det skal repareres og males, etter befaring. Det er innhentet tilbud på maling av gjerde og tilbud på oppsetting av flettverksgjerde.
- 3) Nedløpsrenne. - Når det gjelder nedløpsrenne som er sprukket er det fint om slike saker sendes til styret, slik at dette kan bli utbedret. Dette er ikke en sak som bør behandles på en generalforsamling.
- 4) Mose på tak. Styret kontakter Labo Boservice og SK maling for innhenting av pris på rengjøring av tak.

Informasjon fra styret for året 2024 Husebyskogen Borettslag

Generelle opplysninger om Husebyskogen Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom.

Borettslaget består av 32 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987288043.

Borettslaget har ikke vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Torunn Myhre

Styremedlem, Kim Oxholm Nilsson

Styremedlem, Terje Fossegrim Andresen

Varamedlem, Espen André Tøgersen

Varamedlem, Lene Berg Fallet

Varamedlem, Stian Rakke

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste.

Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

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

Styret kan nås på e-post: torunn.myhre@myhken.com eller telefon: 905 33 334.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter.

Styret har kontinuerlig kontakt via SMS og epost ved forespørsler og henvendelser fra beboere eller håndverkere.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Regnskap og budsjett.
- b) Diverse henvendelser fra beboere og til håndverkere, befaringer.
- c) Oppfølging av HMS, avvik og forslag til utbedringer.
- d) Maling øvre felt.
- e) Sjekk av takrenner.
- f) Vask av søppel-containerer.

- g) Diverse søknader fra beboere.
- h) Problem med fugler som lager reder under takstein - øvre felt.
- i) Befaringer og pristilbud på istandsetting av gjerder, nedre felt.
- j) Avtale med SFTY - sendt ut spørreundersøkelse til samtlige beboere angående denne avtalen.
- k) Oppfølging av borettslagets bygninger og fellesområder.

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

- a) Oppfølging av brannvarslingsanlegg fra SFTY eller innsetting av nye røykvarslere i samtlige hus.
- b) Vedlikehold, maling eller oppsetting av nytt gjerde på nedre felt.
- c) Vanlig vedlikehold av borettslagets bygninger og fellesområder, her bør vi se på vask av enkelte fasader og rekkverk på nedre felt, som har fått en del grønske. Det samme med takstein på nedre felt, som det er en del mose på.
- d) Oppfølging av HMS, lover og regler.
- e) Vannsjekk og el-sjekk skal utføres i 2025.
- f) Kontroll av brannslukkingsapparater.
- g) Tømming av drenskummer.

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 ikke blitt omsatt noen boliger i borettslaget.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

Borettslaget, LABO og samfunnet ellers, ønsker å bli mest mulig digitale. MinSide er ikke viktig bare for å få informasjon, det er også den kanalen som blir brukt for å gi deg tilgang

til dokumentene som vedrører de lovpålagte møtene i ditt borettslag. Gå inn på www.labo.no – MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre.

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 31.03.2025
Styret i Husebyskogen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	535 841	720 860	535 841	273 915
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 228 511	1 633 129	1 013 000	1 302 000
Fradrag for påkostninger	0	-262 500	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	0	0	200 000	200 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 363 292	-1 437 434	-1 372 000	-1 431 000
Innbetalt IN andelseiere	0	294 622	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	0	-294 622	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	-127 144	-118 215	-95 000	-94 000
B. Årets endring disponible midler	-261 926	-185 020	-254 000	-23 000
C. Disponible midler	273 915	535 841	281 841	250 915

Resultatregnskap 2024 for Husebyskogen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 579 392	1 410 048	1 579 000	1 674 000
Innkrevde lånekostnader		2 352 035	2 206 966	2 413 000	2 377 000
Andre driftsinntekter	1	132 544	118 215	95 000	94 000
Sum inntekter		4 063 971	3 735 229	4 087 000	4 145 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	11 010	8 714	9 000	12 000
Styrehonorar		71 400	61 800	65 000	74 000
Revisjonshonorar		6 612	6 294	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		103 236	98 322	104 000	109 000
Kontingent LABO / NBBL		12 798	12 798	13 000	13 000
Vedlikehold	3	507 268	82 920	677 000	524 000
Kabel-tv og bredbånd		153 309	139 776	146 000	159 000
Forsikring		111 359	103 111	111 000	125 000
Kommunale avgifter	4	451 602	374 285	449 000	483 000
Eiendomsskatt		21 933	36 744	77 000	0
Energi og strøm		18 908	18 005	27 000	19 000
Andre driftskostnader	5	233 124	251 442	175 000	204 000
Sum kostnader		1 702 559	1 194 211	1 860 000	1 729 000
Driftsresultat		2 361 412	2 541 017	2 227 000	2 416 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		10 116	4 145	3 000	2 000
Rentekostnader		1 143 018	912 034	1 217 000	1 116 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 132 901	-907 889	-1 214 000	-1 114 000
Arsresultat		1 228 511	1 633 129	1 013 000	1 302 000

Balanse pr 31.12.24 for Husebyskogen Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	43 444 088	43 444 088
Påkostninger	6	262 500	262 500
Sum anleggsmidler		43 706 588	43 706 588
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 858	13 823
Forskuddsbetalte kostnader		127 752	114 498
Andre fordringer		8 625	8 533
Avsetting tap		-8 533	-8 533
Sum fordringer		132 701	128 321
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		328 083	550 421
Sum bankinnskudd og kontanter		328 083	550 421
Sum omløpsmidler		460 784	678 742
SUM EIENDELER		44 167 372	44 385 330

Balanse pr 31.12.24 for Husebyskogen Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	3 200	3 200
Opptjent egenkapital	7	12 442 251	12 442 251
Årets resultat	7	1 228 511	0
Sum opptjent egenkapital		13 673 961	12 445 451
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	22 460 962	23 824 254
Gjeld til andelseiere (IN)	8	2 205 580	2 332 724
Borettsinnskudd	9	5 640 000	5 640 000
Sum langsiktig gjeld		30 306 542	31 796 978
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		180 401	137 384
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		87	0
Påløpte renter		4 592	4 790
Annen kortsiktig gjeld		1 788	728
Sum kortsiktig gjeld		186 868	142 902
Sum gjeld		30 493 410	31 939 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 167 372	44 385 330
Pantestillelser	10	30 306 542	31 796 978

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.

IN-ordning.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm elbil	5 400	0	0	0
Reduksjon andel IN	127 144	118 215	95 000	94 000
Sum	132 544	118 215	95 000	94 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn	750	0
Opptjente feriepenger	77	0
Arbeidsgiveravgift	10 173	8 714
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	11	0
Sum	11 010	8 714

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold VVS	15 156	0
Vedlikehold elektro	3 926	0
Vedlikehold malerarbeid	484 159	3 587
Vedlikehold glass/vinduer	0	1 655
Vedlikehold dører	2 188	1 561
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	1 839	0
Vedlikehold tak	0	76 118
Sum	507 268	82 920

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renhold, evnt. matter	14 788	10 217
Snørydding/sandstrøing	75 998	85 250
Hage/plenklipping	63 080	61 990
Vakthold/alarm	38 237	36 348
Vaktmestertjenester	26 441	0
Kontorrekvisita	0	958
HMS / internkontroll	5 452	5 760
Gaver, fradragsberettiget	1 030	0
Premie sikringsordning	3 465	3 084
Kostnader vedr. styrearbeid	0	3 229
Generalforsamling	1 606	2 000
Servering/tilstelning beboere	0	159
Bank- og betalingsgebyr	3 029	2 392
Andre gebyrer og driftskostnader	0	5 250
Tap på fordringer	0	34 805
Sum	233 124	251 442

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2005 / 2006
Kostpris	43 444 088
Ladeanlegg elbil - 2023	262 500
Bokført verdi 31.12	43 706 588

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	3 200	3 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01	12 442 251	10 809 122
+/- Årets resultat	1 228 511	1 633 129
Sum egenkapital pr 31.12	13 673 961	12 445 451

Innskutt andelskapital består av 32 andeler pålydende kr. 100,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank Garasjelån	Husbanken	Skagerrak Sparebank	Skagerrak Sparebank Maling
Formål:				
Lånenummer:	25102716102	11497902 4	25107716109	25107716117
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2007	2007	2005	2020
Rentesats:	5.70 %	4.705 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	27.12.2036	30.06.2037	27.12.2036	30.06.2030
Opprinnelig lånebeløp:	1 072 000	26 520 000	21 740 000	1 200 000
Lånesaldo 01.01:	581 036	17 522 516	4 911 462	809 240
Avdrag i perioden:	36 906	958 311	260 740	107 335
Lånesaldo 31.12:	544 130	16 564 205	4 650 722	701 905
Saldo 5 år frem i tid:	360 777	11 059 509	3 083 584	73 147
Andelssaldo 01.01:	248 957	535 887	1 545 045	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	15 813	29 308	82 024	0
Andelssaldo 31.12:	233 144	506 579	1 463 022	0
Sum pantegjeld for lån:	777 275	17 070 784	6 113 744	701 905

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11497902 4	11	575 856	6 334 416
	18	508 026	9 144 468
	1	470 541	470 541
	1	343 089	343 089
	1	271 698	271 698
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25102716102	14	38 864	544 096
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107716109	10	206 237	2 062 370
	14	181 945	2 547 230
	1	41 121	41 121
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107716117	12	23 678	284 136
	20	20 889	417 780

Annen langsiktig gjeld:

IN-lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.

Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	5 640 000	5 640 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	5 640 000	5 640 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 30 306 542,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 43 706 588,-.

Resultat og balanse med noter for Husebyskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Husebyskogen Borettslag

Styreleder	Torunn Myhre (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Terje Fossegrim Andresen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Kim Oxholm Nilsson (sign.)	31.03.2025



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

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Husebyskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Husebyskogen 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.



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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Larvik
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

2025-04-01 10:48:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MHRF0-ZG0oT-4469T-03LFW-1HFGS-FQIPJ

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.

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

14/1-25

Til Styret i Husebyskegen
Borettslag

Jeg ønsker å melde inn saker
til Generalforsamlingen.

1. Anmode naboer om å
besigge trær som har blitt
veldig høye. Jmf. Naboloven §3.
2. Store deler av gjerdet rundt
husene er ødelagt/råttent.
Mye må skiftes for evt.
maling.
3. Nedløpstakrenna ved
leilighet nr. 42 er
sprukket.

4. Mose på alle tak som
på sikt forringer takstein.
Saken har vært til vurdering
før. Det faller mye mose
ned på balkong og på
felles arealet. Jeg har kostet
og plukket mose ukentlig.

Moh Laila Vik
Husebyløkka 44

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Husebyskogen Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Bøndernes hus.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Vedtak:

Antall tilstede: 10

Antall stemmeberettigede tilstede: 9

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 10

Fra Labo: Janne Balberg Kvisvik

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Torunn Myhre

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Espen André Tøgersen

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

Styreleder Torunn Myhre er på valg. Styreleder velges for to år.

Vedtak:

Til styreleder ble Torunn Myhre valgt for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Kim Oxholm Nilsson er på valg. Styremedlem velges for to år.

Vedtak:

Til styremedlem Kim Oxholm Nilsson valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Lene Berg Fallet, Stian Rakke og Espen André Tøgersen er på valg. Varamedlem velges for et år.

Vedtak:

Til varamedlem ble Espen André Tøgersen, Stian Rakke og Siw Ternsten valgt, alle for 1 år.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Kim Oxholm Nilsson ble valgt, med Espen André Tøgersen som vara.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. 74 000,- i honorar.

6. Flexit vifte

Forslår å minne beboerne på at vi rengjør Flexit vifte noen ganger i året, ifht til sikkerhet.

Vh Laila Vik

Vedtak:

Det er viktig at alle sørger for å rengjøre filter på Flexit vifte etter behov.

7. Fra Beboer

Se vedlegg

Vedtak:

- 1) Trær - styret tar en dialog med nabo
- 2) Gjerder - gjerde mot nabo fjernes
- 3) Nedløpsrenne - sjekkes opp av styret
- 4) Mose på tak - styret har tatt tak i dette, eventuelle tiltak blir en vurdering i forhold til økonomi

Møtet hevet kl. 19.15

Protokoll for Husebyskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torunn Myhre (sign.)	30.04.2025
Sekretær	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Espen André Tøgersen (sign.)	30.04.2025



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



SKAGERRAK
SPAREBANK





Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 16.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1032	Bruksnr.	161	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Husebyløkka 104, 3280 TJODALYNG								

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
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.07.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	1 180 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_1	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	2 279 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
----	--------

Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	02.07.2025	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf	
Delarealer	Delareal	1 180 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	2 279 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

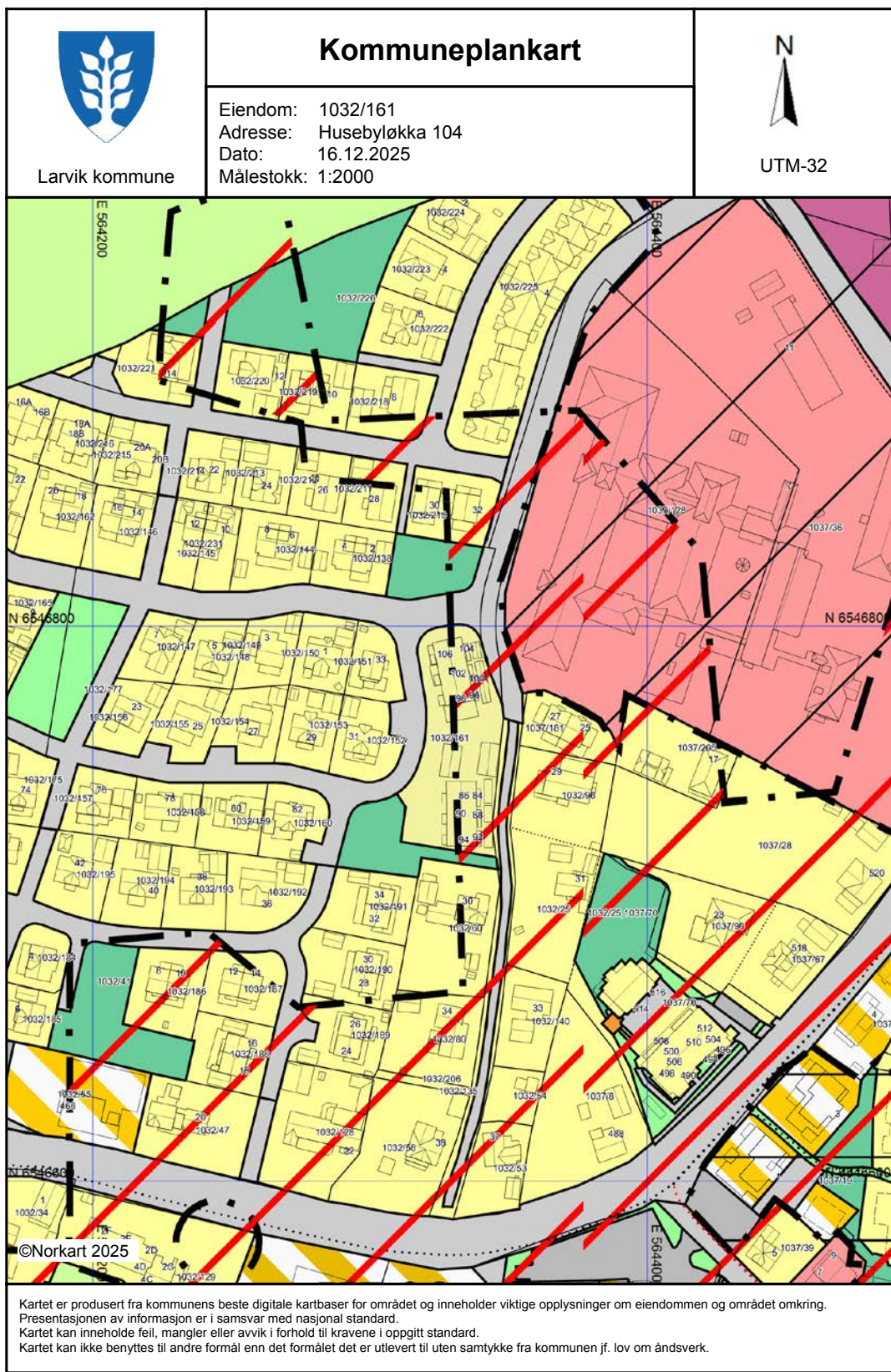
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003.06.01	
Navn	Husebyskogen boligfelt, Etappe 1	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.09.2003	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1930/2003.06.01_Bestemmelser_1093.pdf	
Delarealer	Delareal	468 m ²
	Formål	Felles parkeringsplass
	Feltnavn	FP
	Delareal	1 811 m ²
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	KS1B

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202322
Navn	Tjøllingveien 520
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Gravplass - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - eksisterende
-  Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

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

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter andre lover - eksisterende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - nytt
-  Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Eiendomskart for eiendom 3909 - 1032/161//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjälpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjälpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjälpelinje punktbeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjälpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 279,20 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6546761,6	Øst	564329,9
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6546722,31	564311,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,84			
2	6546734,79	564312,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,58			
3	6546739,82	564309,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,90			
4	6546747,97	564316,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,80		18,83	
5	6546773,63	564319,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,21		47,54	
6	6546777,26	564319,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,68			
7	6546789,81	564317,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,72			
8	6546799,58	564323,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,15		8,48	
9	6546800,72	564330,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,96			
10	6546794,03	564340,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,89		8,29	
11	6546782,83	564343,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	11,65		59,60	
12	6546772,04	564347,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,62			
13	6546766,81	564348,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,25			
14	6546727,56	564344,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,45			
15	6546716,68	564345,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,97			



Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1032/161
Adresse: Husebyløkka 104
Dato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

 Planens begrensning

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Husebyløkka 104
3280 TJODALYNG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

Telefon: 992 57 756
E-post: ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre