

**aktiv.**



Kloppsteinveien 10, 3261 LARVIK

**Valby - Pent oppusset enebolig i  
kjede med fin barnevennlig  
beliggenhet - Nyere bad - Garasje i  
rekke**



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 2 590 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 470 317,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 061 707,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 077,-  
**Selger:** Anne Kristin Olsen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1981  
**BRA-i/BRA Total** 117/117 kvm  
**Tomtstr.:** 10191.2 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1027, bnr. 41  
**Andelsnr.:** 22  
**Oppdragsnr.:** 1303260030

# Valby - Pent oppusset enebolig i kjede med fin barnevennlig beliggenhet - Nyere bad -

Enebolig i kjede i borettslag. Boligen ligger på enden av rekka og ligger i et rolig område på Valby, med kort avstand til offentlig transport, barnehage, skole og fine naturområder. Fin hage rundt boligen med solrik uteplass.

Boligen inneholder:

1. etg:

Entre, gang, 2 boder, vaskerom, toalettom, kjøkken med spiseplass og stue/spisestue med utgang ut til hage.

2. etg:

Gang, bod, 3 soverom og bad/wc.

Garasje i rekke følger boligen.

Eiendommen har en normalt god standard og er pusset opp over tid. På gulvene er det laminat, gulvbelegg og betonggulv. På veggene er det tapet og malte plater. Hvit slett kjøkkeninnredning. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen. Badet er pusset opp i 2021 og har fliser på gulv og våtromsplater på veggene.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	46
Tilstandsrapport .....	79
Egenerklæring .....	84
Nabolagsprofil .....	90
Andre vedlegg .....	93
Budskjema .....	131

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 117 kvm

BRA totalt: 117 kvm

TBA: 25 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, bod 1, vaskerom, bod 2, gang, toalettrom, kjøkken, stue m/trapp

2. etasje

BRA-i: 50 kvm Gang m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

20 kvm

2. etasje

5 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

1.etg:

Entré: 4 m2

Bod 1: 4,7 m2

Vaskerom: 4 m2

Bod 2: 2,8 m2

Gang: 4,7 m2

Toalettrom: 1,9 m2

Kjøkken: 10 m2

Stue m/trapp: 31,9 m2

Platting på mark: 16,7 m2 (TBA)

Treplatting til inngangspartiet: 3 m2 (TBA)

2.etg:

Gang m/trapp: 7,6 m2

Bad: 5,4 m2

Soverom 1: 11,8 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 8,1 m<sup>2</sup>  
Soverom 3: 11,8 m<sup>2</sup>  
Bod: 2,8 m<sup>2</sup>  
Balkong: 5,3 m<sup>2</sup> (TBA)

Boligen disponerer en garasje på 17,4 m<sup>2</sup> i felles rekke og er ikke medregnet i boligens BRA

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

10191.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Borettslagets tomt er et fellesareal. Hver bolig disponerer og holder ved like tomtearealet som er naturlig tilhørende boenheten. Tomten rundt boligen er opparbeidet med plen og beplantet med hekk. Felles parkeringsplass med garasjerekke. Asfalterte adkomstveier til boligene.

### **Beliggenhet**

Enebolig i kjede i borettslag. Boligen ligger i et rolig område på Valby, med kort avstand til offentlig transport, barnehage, skole og fine naturområder. Det er gode solforhold på uteområder og på terrasse/balkong/platting.

### **Adkomst**

Eiendommen har innkjøring fra Valbyveien og inn til Kloppsteinveien. Det er muligheter for parkering på felles anlegg og i garasje ca. hundre meter fra eiendommen.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

Skoler

Valby skole (1-7 kl.)

159 elever, 12 klasser 0.8 km

Tjodalyng skole (1-10 kl.)

474 elever, 29 klasser 2.2 km

Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)

226 elever, 22 klasser 2.8 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 3.6 km

Barnehager  
Guriskogen barnehage (0-5 år)  
65 barn 0.4 km  
Valby barnehage (0-5 år)  
32 barn 0.8 km  
Bisjord Fus barnehage (0-5 år)  
81 barn 1.4 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss  
Valby  
Linje 01, 04 0.3 km

Tog  
Larvik stasjon  
Linje RE11, RX11 4.7 km

### **Bygningssakkyndig**

Vang Takst

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

KJEDEHUS

Utvendig:

Taktekking: Boligen har taktekkningen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av su-takplater med folie tekking.

Nedløp og beslag: Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i plastbelegg og lakkert stål.

Snøfangere er montert på takflaten.

Veggkonstruksjon: Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende trekledning byttet i 2013.

Kledningen er luftet, og har musetetting ved sjekkpunkt, platting og under kjøkkenvinduet.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen i boligen er saltak, oppbygd med sperrer W-takstoler.

Undertak av sutakplater med folie.

Loftet i andre etasje er etterisolert utenfor arealet med enkelt tregulv.  
Loftet er luftet via lufteventiler i ende veggene.

Loftet har tilkomst fra gangen i 2. etasje via nedfallbar loftsluke med stige og fra boden i 1. etg gjennom enkel luke.  
Taket over bodene i første etasje er etterisolert med Glava.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med fastkarm, toppsving, 3-lags glass og aluminiums utside.

Det er bruks- og slitasje merker på innvendige foringer og listverk.

Inngangsdør: Bygningen har to malte inngangsdører, en til entreen med glass og sidefelt og en malt inngangsdør til boden.

Terrassedører: Bygningen har to malte terrasse-/balkongdører i tre med glassfelt i to lags glass.  
Eier opplyser om at borettslaget er orientert om de slitte terrasse- og balkongdørene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Til boligen er det en 17 kvm platting på mark, plattingen har tilkomst fra stuen.

På mark er det lagt glassfiberplater som underslag.  
I tilknytning til plattingen er det et overbygget areal på langveggen.

I andre etasje har boligen en balkong med tilkomst fra soverommet, balkongen er 5 m<sup>2</sup> og har rekkverk med liggende trepanel og buet håndløper  
Gulvet har impregnerte terrassebord.

Fra terrassen er det montert en aluminium brannstige.

Boligen har også 3 kvm platting ved inngangspartiet bygget direkte på asfaltunderlag, plattingene bygget av impregnerte terrassebord.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner, gulv mot grunnen er av betong.

Jeg har målt 15 mm høydeforskjell i stuen, fra veggen mot naboen til punkt foran entrédøren, og 20 mm høydeforskjell på soverommet over stuen, fra døren til ytterveggen, videre er det 10 mm høydeforskjell på soverommet som har balkong.

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen.

Konstruksjonen er lukket og innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.  
Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

Pipe og ildsted: Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen i 2020, sotluken er plassert på kjøkkenet  
Pipen og brannmuren er pusset og malt.  
Feier uken til pipen er plassert på det uinnredede loftet

Pipen er ikke teknisk kontrollert i forbindelse med denne befaringen. Den fremstår ved visuell observasjon som hel, uten synlige sprekker eller skader på tilgjengelige overflater.

Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.  
Det anbefales kontroll av feiervesen eller fagkyndig ved behov.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

Fuktsikring og drenering: Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av betong og gulvkonstruksjonen er etablert med støpt plate på mark.

Terrengforhold: Terrenget faller vekk fra boligen til arealer rundt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1981.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1981.

Utvendig vannledninger av kobber, synlig opp av gulvet i vaskerommet.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## **Innhold**

Boligen inneholder:

1. etasje:

Entre, gang, 2 boder, vaskerom, toalettrom, kjøkken med spiseplass og stue/spisestue med utgang ut til hage.

2. etasje: Gang, bod, 3 soverom og bad/wc.

Garasje i rekke følger boligen.

### **Standard**

Eiendommen har en normalt god standard og er pusset opp over tid. På gulvene er det laminat, gulvbelegg og betonggulv. På veggene er det tapet og malte plater. Hvit slett kjøkkeninnredning. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen. Badet er pusset opp i 2021 og har fliser på gulv og våtromsplater på veggene. Badet inneholder servant i innredning, dusjkabinett og vegghengt wc. Badet er pusset opp av LABO boservice. Utbedring av nedkant av våtromsplater vil bli utført før kjøpers overtagelse.

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.

#### **TG2**

Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi regelverket etterspør tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke etablert sikker og forskriftsmessig adkomst, eksempelvis i form av takstige, plattform eller annen godkjent løsning. Forholdet avviker fra dagens sikkerhetskrav for arbeid på tak.

Boligen har feieluke til pipen montert i det uinredede loftet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid. Tiltak: Montere godkjent takstige og eventuelt feieplattform i henhold til gjeldende krav. Sørge for sikker adkomst fra takfot til pipe.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det bli gitt pålegg fra feier/branntilsyn og økt risiko for personskade ved arbeid på tak/pipe.

Veggkonstruksjon

Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er observert oppsprukket utvendig trepanel, særlig i nedre del mot beslag.

Oppsprekking i trepanelet indikerer værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning i kledning og underliggende konstruksjon dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av det utvendige trepanelet for å hindre at skadene forverres og at andre bygningsdeler blir påvirket eller

skadet.

#### Tiltak

Skrape løs maling og overflatebehandle trepanelet.

Kontrollere overganger mot beslag og sikre tilfredsstillende tetting.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan sprekkdannelser utvikle seg videre, risiko for råteskader i kledning og bakliggende konstruksjon øker, vedlikeholdsbehov og kostnader kan øke over tid.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert begrenset lufting på loftet over boden.

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktig luft og økt risiko for kondens i takkonstruksjonen.

Det er videre registrert at det ikke er påvist dampsperre i taket over boden i 2. etasje. Manglende dampsperre kan medføre at varm og fuktig inneluft transporteres opp i kald sone, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Tiltak

Vurdere etablering av tilfredsstillende lufting av loftsrommet.

Kontrollere konstruksjonsoppbygging og vurdere behov for dampsperre.

Overvåke konstruksjonen for tegn til fukt eller misfarging.

#### Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå kondens i konstruksjonen, risiko for mugg- og råteskader øker, levetiden på takkonstruksjonen kan reduseres.

#### Terrassedører

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi balkongdøren i 2. etasje subber på karmen, fremstår som slitt og har behov for vedlikehold eller utskifting.

Det er registrert slitasje og skader i nedkant av døren. Forholdet indikerer værpåvirkning og mulig fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Justere døren slik at den ikke subber på karm.

Skrape og overflatebehandle nedkant og øvrige slitte flater.

Vurdere utskifting av døren dersom skadene er omfattende.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan slitasje og skader utvikle seg til råte funksjon og tetthet kan reduseres, risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjon øker.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Konstruksjonene har skjevheter. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi glassfiberplatene som benyttes som underlag for plattingen utenfor stuen må anses som en enkel og lite robust løsning.

Konstruksjonen vil kunne bevege seg ved tele i bakken, noe som kan medføre setninger og ujevnheter over tid.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Kontrollere underlaget og vurdere etablering av mer stabilt bærelag.

Vurdere oppbygging med komprimerte masser og eventuelt fundamentering som er bedre tilpasset frostpåvirkning.

#### Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan plattingen få ytterligere setninger og bevegelser overflater kan bli ujevne og gi snublefare, konstruksjonen kan få redusert levetid

Forholdet vurderes som en enkel konstruksjonsløsning med risiko for bevegelser ved frostpåvirkning og estetikk som ikke forventes ved oppbygging av plattinger.

#### Overflater

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik og tegn til slitasje og bevegelser i innvendige overflater.

Det er registrert:

Løse himlingsplater og store sprekker i himling i gangen.

Folder i tapetskjøt i trappegangen.

Svelling i laminat i entréen.

Skjolder i himlingsplater i bod i 2. etasje.

Ufagmessig utførelse av laminatgulv i overgang mot terrassedør og ved trapp.

Ufagmessig utførelse av listverk i gang og mot dør til toalett.

Stor slitasje på gulvlist.

Malingsavflassing i tak på kjøkkenet, rundt pipe.

Sprekker og bevegelser kan ofte skyldes naturlige bevegelser i bygningen eller at materialer tørker og krymper over tid. Svelling i laminat kan indikere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Etterfeste eller skifte løse himlingsplater.

Utbedre sprekker og overflatebehandle himlinger og tak.

Kontrollere årsak til svelling i laminat og utbedre ved behov.  
Korrigerer ufagmessige overganger og listverk.  
Overflatebehandle eller skifte slitte gulvlister.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan sprekker og bevegelser utvikle seg videre, laminat kan ta ytterligere skade ved fuktpåvirkning, estetisk og bruksmessig kvalitet reduseres, vedlikeholdsbehovet kan øke over, tid.

Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og utførelsesavvik uten påvist alvorlig konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tiltak anses normalt ikke påkrevd dersom høydeforskjellene ikke har utviklingstendenser, men gulvavvikene kan utbedres med avrettingsmasse eller nytt gulvoppbygg dersom man ønsker planere gulvflater.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Tiltak Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant.

Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv.

Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

#### Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvene fortsatt ha synlige/målbare skjevheter. Avvikene kan påvirke opplevelsen av rommet, samt montering av fast inventar eller innredning.

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjonssikkerheten dersom forholdet er stabilt.

#### Innvendige trapper

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi trappen og rekkverket ikke tilfredsstillt dagens anbefalte sikkerhetskrav.

Det er registrert:

Avstand mellom trespilene i rekkverket på ca. 12 cm. Dagens anbefalte maksimumsavstand er 10 cm for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.

Åpning mellom trinnene på ca. 14 cm (åpen trapp). Dette overstiger dagens anbefalte maksimum på 10 cm.

Trappeløpets bredde er målt til ca. 0,77 m, mens dagens anbefaling for rette løp internt i boenhet er minimum 0,80 m.

Avvikene innebærer at trappen ikke oppfyller dagens forskriftsnivå, men det presiseres at kravene kan ha vært annerledes på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Rekkverket bør utbedres eller bygges om slik at avstanden mellom spilene reduseres til forskriftsmessig nivå.

Trappen bør utbedres, for eksempel ved montering av tette trinn, barnesikring eller annen godkjent løsning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko, spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Trappen har noe redusert brukssikkerhet sammenlignet med dagens standard.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tilstandsgrad to er gitt fordi dørene og karmene har bruksslitasje, skyvedøren til kjøkkenet subber på terskelen og døren til boden fra entreen subber på karmen.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tiltak

Skyvedøren og boddøren kan justeres og tilpasser åpningen, dørene kan overflatebehandles eller skiftes ut, avhengig av ønsket standard.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- vil døren fremstå med redusert estetisk kvalitet og skadene kan utvikle seg videre over tid.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Tapetskjøter er ikke tette. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tapetskjøtene ikke fremstår som tette, og det er registrert folder og bulker i tapeten.

Utførelsen gir ikke en robust og fuktsikker løsning for rom med vanninstallasjoner.

Veggene tilfredsstiller ikke dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk i rom med risiko for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Vurdere utskifting av veggoverflater til godkjent og fuktbestandig løsning.

Sikre tette overganger og skjøter.

Ved fremtidig oppgradering anbefales etablert dokumentert tettesjikt/membranløsning i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres, økt risiko for fuktinntrengning bak overflater, redusert

levetid på veggkonstruksjonen og økt risiko for skjulte skader over tid.

Forholdet vurderes som et avvik fra dagens våtromsstandard med moderat risiko ved videre bruk uten oppgradering.

#### 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Al Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten brukstiden er oppbrukt på slukløsning og gulvbelegg.

Det regnes at etter 20–25 år er det usikkerhet om fremtidig funksjon, anbefalt årlig visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. 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 jevnlig visuell kontroll av sluk og gulvbelegg, særlig rundt skjøter og overganger.

Ved rehabilitering av badet bør sluk og gulvbelegg skiftes ut, og ny løsning etableres i henhold til gjeldende krav.

#### Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan tetthet og funksjon reduseres ytterligere over tid og det kan oppstå lekkasje og skjulte fuktskader.

#### 1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Tiltak Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på vaskerommet i henhold til gjeldende krav.

#### Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, inneklimateet på vaskerommet kan bli dårligere.

#### 2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Tilstandsgrad to er gitt fordi baderomsplatene på veggen har en ufagmessig utførelse med manglende aluminiumslist med fugemasse i bunnen.

Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette

medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Baderomsplater

#### Tiltak

For å unngå vannskader i bunnen av baderomsplatene må man fortsette med tet dusjkabinett, eller så må baderomsplatene utbedres eller byttes ut med nye.

#### Konsekvens

Svelling: Baderomsplater er ofte laget av tre (kryssfiner) i midten. For at de skal tåle vann, må de være helt tette i bunnen og i skjøtene. Når platene sveller opp nederst, betyr det at vann har trukket inn i treverket. Da er platen permanent ødelagt og tåler ikke lenger vann.

#### 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkenfrontene har skader, subber på ventilator og skapskråg, det er svelling på grunn av fuktighet i benkeskapet.

Overskapene mot ytterveggen er skjeve, det er en ufagmessig utførelse på sokkel under oppvaskmaskinen og mot ytterveggen, listverket på kjøkkenvinduet er ikke festet.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Tiltak

Kontrollere og utbedre årsak til fukt i benkeskap.

Justere og eventuelt rette opp skjeve overskap.

Utbedre sokkelløsning og sikre fagmessig tilpasning mot yttervegg.

Etterfeste eller skifte løst listverk.

Vurdere delvis eller full oppgradering av kjøkkeninnredningen ved større rehabilitering.

#### Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan fuktskader utvikle seg videre i skap og konstruksjon, funksjon på skap og fronter kan forverres, risiko for skjulte fuktskader bak innredningen øker, estetisk og bruksmessig kvalitet reduseres.

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Tilstandsgrad to er gitt fordi toalettrommet ikke har mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet i henhold til gjeldende krav.

#### Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, inneklimate på

toalettrommet kan bli dårligere.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber.

Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget.

#### Konsekvens

Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer. Lekkasjer kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberrør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men rørnettets har nådd en alder hvor sannsynligheten for skader øker.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken.

Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørinspeksjon eller rørspyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

#### Konsekvens

Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.

Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og plasten kan bli sprø.

Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasjer fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi berederen har el-tilkobling med stikkontakt som

ikke tilfredsstillende dagens forskrift.

Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med vanntett gulv og sluk, for eksempel vaskerom eller teknisk rom, for å unngå vannskader.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

#### Tiltak

Kontrollere installasjonen av autorisert elektriker.

Etablere fast, forskriftsmessig tilkobling dersom dette mangler.

#### Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå varmgang i kontaktpunktet, risiko for elektrisk feil eller branntilløp øker,

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang.

Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer en halvparten av dreneringens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tiltak

Ved eldre boliger: På grunn av usikkerhet og mer enn halvparten av forventet levetid på eksisterende drenering er overskredet, bør man planlegge for at utbedring/etablering av ny drenering kan bli nødvendig.

#### Konsekvens

Ved plate på mark er man avhengig av et fungerende kapillærbrytende sjikt (pukk/singel/isolasjon) under betongen for å hindre at fuktighet suges opp fra grunnen.

Manglende eller defekt fuktsikring kan føre til kapillært oppsug (fuktvandring) gjennom betongplaten. Dette kan medføre fuktskader på tilfarere, parkett/laminat og bunnsviller i vegger, samt gi grobunn for muggsopp og dårlig inneklimate.

#### Terrengforhold

Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Tilstandsgrad to er gitt fordi Kloppsteiveine 10 ligger innenfor Hensynsone H310\_1 Fare Ras- og skredfare.

Dette innebærer at det er påvist forhold ved eiendommen som gir fysisk risiko, selv om det ikke nødvendigvis foreligger akutte skader.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Ved eventuelle fremtidige planer om tilbygg, terrenginngrep eller gravearbeider, utløses krav om geotekniske undersøkelser. Konferer alltid med kommunen før igangsetting av tiltak på tomten.

#### Konsekvens

Grunnforhold: Plassering i aktsomhetsområde for kvikkleire og rasfare innebærer en latent risiko for grunnbrudd eller utglidninger, spesielt ved inngrep i terrenget (graving/fylling). Dette legger vesentlige begrensninger på eiendommens utnyttelse og fremtidige byggeprosjekter.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

Det finnes ingen papirer eller info om rørene som går fra huset og ut til gata. Jeg legger derfor til grunn at rørene er like gamle som huset. Det betyr at rørene har brukt opp mer enn halvparten av den tiden de er laget for å vare.

Konsekvens/tiltak: Avløpsanlegget må sjekkes. Tiltak

Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene innvendig med et kamera (rørinspeksjon) for å se om de er hele.

Hvis du planlegger å grave i hagen eller pusse opp, bør du vurdere å bytte rørene samtidig.

#### Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

Vannrør: Kan ruste eller sprekke, noe som gir vannlekkasje i bakken.

Avløpsrør: Kan gro igjen innvendig eller gli fra hverandre slik at kloakken stopper opp (tett do).

Siden rørene ligger nedgravd, er de vanskelige å oppdage feil på før skaden har skjedd.

#### Innvendige trapper

Rekkverket og opptrinn på innvendig trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm. Håndløper mangler på vegg.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Trappen har 14,5 cm avstand mellom opptrinnene og 12 cm avstand mellom trespilen i rekkverket.

Rekkverket og opptrinn tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Håndløperen er ikke montert på veggen, men opplyser om at den er tilgjengelig for montering.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tiltak

Trap bør utbedres eller bygges om slik at avstanden mellom spilene reduseres til forskriftsmessig nivå.

Trappen bør utbedres, for eksempel ved montering av tette trinn, barnesikring eller annen godkjent løsning og monter håndløperen på veggen.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko, spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Radon

Radon

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

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

Radon

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen. Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltak

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri.

Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.

Ras- og flomfare

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire og marin leire.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt, basert på offentlige kartlegginger.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310\_1, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til ras- og skredfare.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt for ras eller skred, basert på offentlige kartlegginger.

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

For eksisterende bebyggelse er dette ofte et opplysningsforhold.

Ved nye tiltak kan kommunen kreve:

- geoteknisk rapport
- sikringstiltak
- dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet (TEK17 §7-3).

Konsekvens/tiltak:

Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Tiltak

Det bør ikke utføres terrenginngrep, masseforflytning eller byggearbeider uten geoteknisk vurdering.

Ved planlagte tiltak bør det innhentes geoteknisk dokumentasjon fra kvalifisert fagkyndig.

Kommunen bør kontaktes for avklaring av eventuelle krav til undersøkelser eller søknadsplikt.

Ny eier bør gjøre seg kjent med NVEs kartgrunnlag og kommunale bestemmelser.

Konsekvens

Dersom nødvendige hensyn ikke tas: kan terrenginngrep i verste fall utløse setninger eller skred, det kan oppstå fare for bygning og person, kommunen kan stille krav om kostbare undersøkelser før tiltak tillates, forhold kan påvirke verdi og fremtidige utbyggingsmuligheter.

Det presiseres at plassering i aktsomhetsområde ikke innebærer dokumentert ustabilitet, men representerer en registrert risikofaktor som krever aktsomhet.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Det er de siste årene utført noe modernisering og oppgradering:

2022 Modernisering Malt, stua, gangene, soverom

2021 Modernisering Rehabilitering av baderom, Nødvendig riving for at rørlegger legger om avløpsrør og nye vannrør.

Gjenoppbygging. Ny varmekabel i gulv. Fliser på gulv inkl. sokkelkant Baderomsplater

Takess himling males og nye lister Ny lampe med stikk Nytt vegghengt toalett

2020 Modernisering Monterig ny ovn Helbøyd røykrør Ny gulvplate. Mannhart AS

2013 Modernisering Vinduer, kledning, inngangsdør, boddør og takteking

2013 Modernisering Panel kjøkken

2012 Modernisering Malt toalett

2012 Modernisering Malt innvendige dører

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Garasje i rekke følger boligen.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000562093

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på badetrommet.

### **Informasjon om 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](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 2 590 000

### **Omkostninger kjøper**

2 590 000 (Prisantydning)

---

470 317 (Andel av fellesgjeld)

---

3 060 317 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 061 707 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 070 607 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 073 407 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 699 304 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 797 217 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

# Boenheten

## Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: Bredbånd/internett, snøbrøyting, forretningsførsel, kommunale avgifter, vedlikehold, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring på bygningen, strøm i fellesarealer, kabel-tv og annen drift.

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 077

## Andel Fellesgjeld

Kr 470 317

## Andel fellesgjeld år

2026

## Fellesgjeld pr. dato

01.04.2026

## Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 11527355 9, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 01.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 01.04.2026: 8 497 897

Andel av saldo: 386 354

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 ( siste termin 30.06.2045 )

Lånenummer: 25107706316, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 01.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 01.04.2026: 1 846 786

Andel av saldo: 83 964

Første termin/første avdrag: 27.12.2020 ( siste termin 27.06.2050 )

## Andel fellesformue

Kr 13 156

## Andel fellesformue dato

01.04.2026

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Valbyskogen Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

953554895

## **Andelsnummer**

22

## **Sikringsordning fellesgjeld**

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

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

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

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

## **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag 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 tillatelse. Søknads-skjema skal benyttes. For hunder er det båndtvang hele året og pose skal benyttes til etterlatenskaper. Katter skal steriliseres / kastreres. Veterinærattest skal fremlegges for styret. Oppdrett tillates ikke hverken for hund eller katt.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Maling / beising av hus, bod og hagegjerder er hver enkelt andelseiers ansvar. Gjerder / terrasser/ boder o.l. som blir oppført av andelseier, er andelseiers fulle ansvar. Dette gjelder også vedlikehold, som maling/beising og reparasjoner. Blir dette ikke holdt i orden, kan styret etter varsel forlange det fjernet på andelseiers bekostning.

Hekker og beplantning skal ikke være til sjenanse for naboen og tilpasses miljøet.

Stell og vedlikehold av utearealer knyttet til hver bolig i Valbyskogen borettslag er den enkeltes andelseiers ansvar, praktisk og økonomisk.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Larvik Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1027, bruksnummer 41 i Larvik kommune. Andelsnr. 22 i Valbyskogen Borettslag med orgnr. 953554895

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3909/1027/41:

08.02.1979 - Dokumentnr: 985 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:1027 Bnr:5

01.01.2018 - Dokumentnr: 148764 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0709 Gnr:1027 Bnr:41

01.01.2020 - Dokumentnr: 1477262 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0712 Gnr:1027 Bnr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 802287 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3805 Gnr:1027 Bnr:41

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 13.08.82.

Det foreligger ferdigattest for garasjer datert 09.11.20

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.08.1982.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 8 928 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 365 m

KPAngitt Hensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavn H550\_1

Delareal 1 263 m

Arealbruk Veg, Nåværende

Delareal 7 560 m

KPHensynsonenavn H310\_1

KPFare Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 8 928 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 1 263 m

Arealbruk Veg, Nåværende

Delareal 365 m

KPAngitt Hensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavn H570\_Gjerstad-Huseby

Delareal 7 560 m

KPHensynsonenavn H310\_1

KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 75.01

Navn Grønneberg - Sjølyst I

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 20.12.1974

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 416 m

Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 9 607 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Felt navn B2

Delareal 168 m

Formål Kjørevei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 75.03

Navn Valbyskogen II

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05.07.1978

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1308/75.03\\_Bestemmelser\\_1807.pdf](https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1308/75.03_Bestemmelser_1807.pdf)

Delarealer Delareal 1 113 m

Formål Parkeringsplass

Delareal 247 m

Formål Annen veigrunn  
Delareal 6 716 m  
Formål Konsentrert småhusbebyggelse  
Delareal 202 m  
Formål Anlegg for lek  
Delareal 1 243 m  
Formål Kjørevei  
Delareal 670 m  
Formål Annet friområde  
Utdyp. Grønt

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, 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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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.

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- markedsplan kr 15 500,- søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 850,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 749,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr kr 6 725,- tinglysningsgebyr urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 2 746,- oppgjørshonorar kr 4 875,- og 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

### **Oppdragstaker**

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622  
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

### **Salgsoppgavedato**

06.05.2026



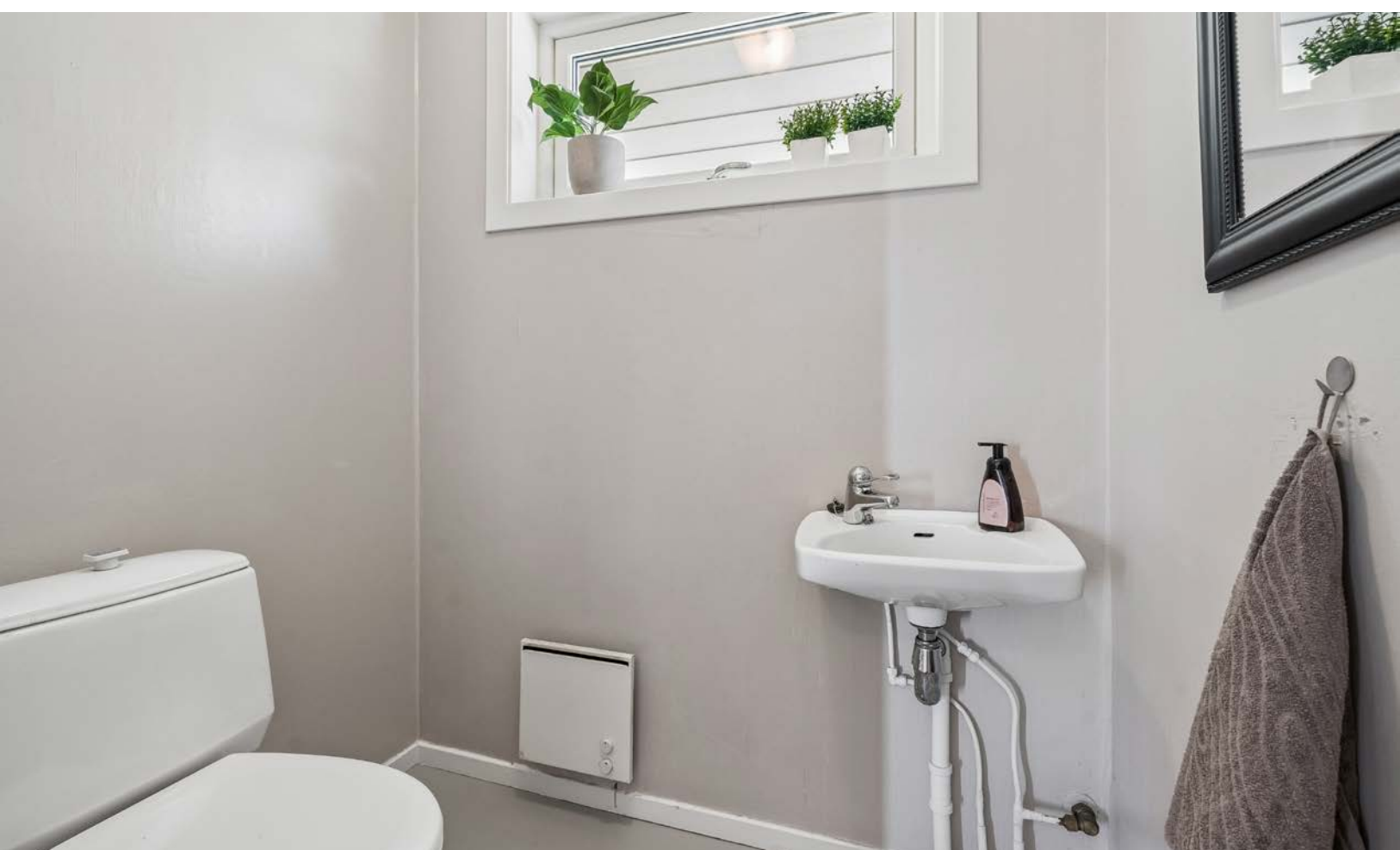






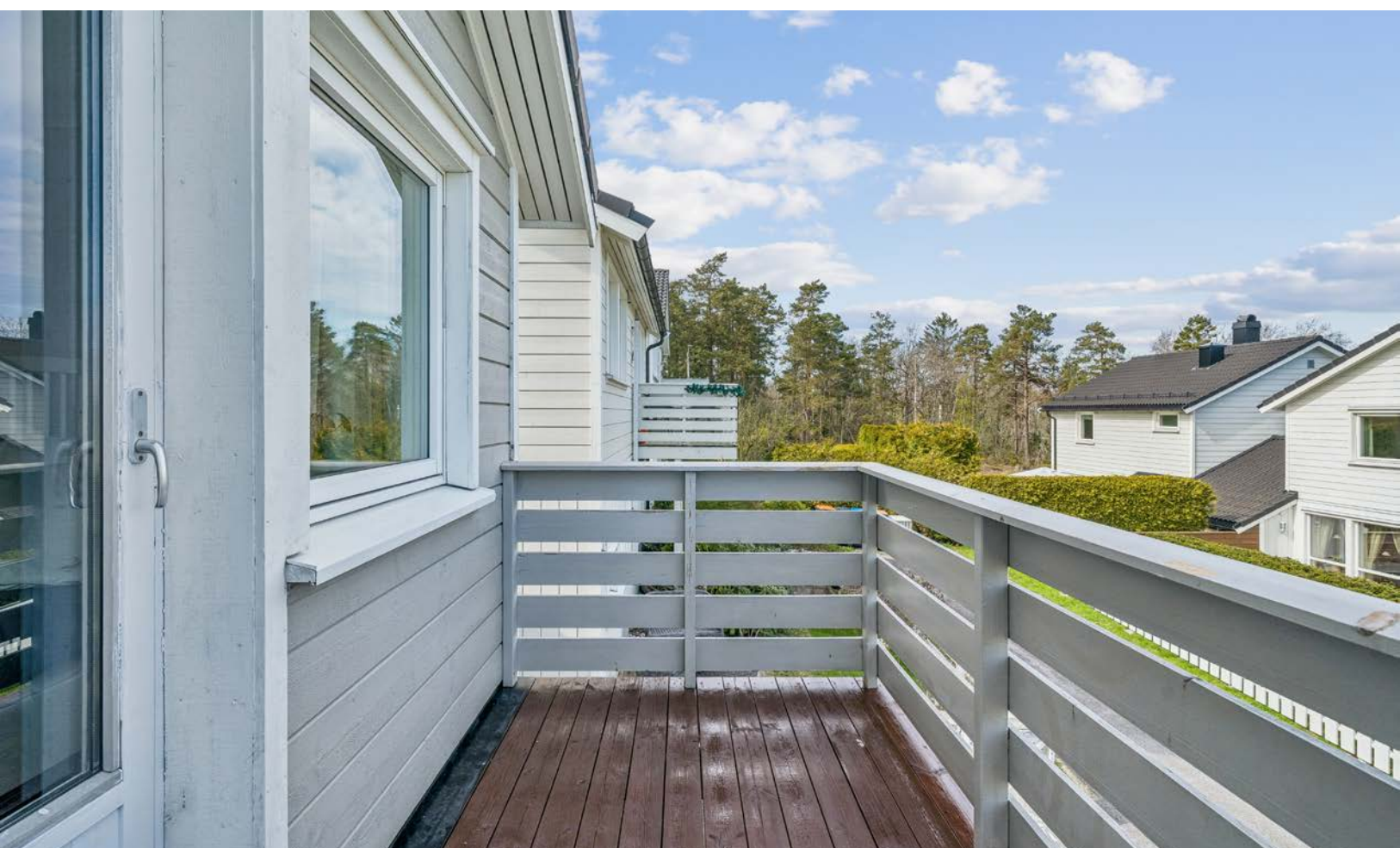
















# Plantegning

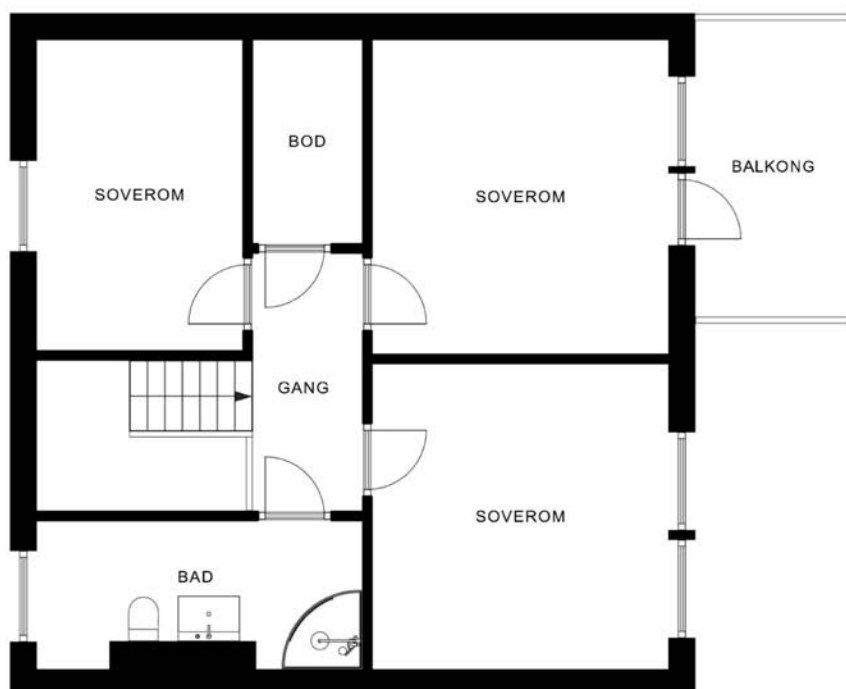


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

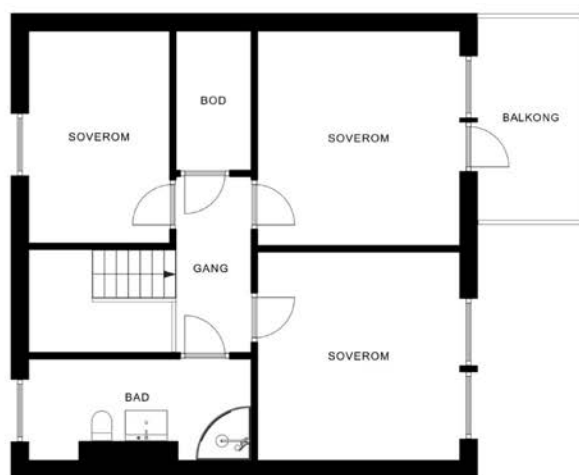


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# 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.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Kloppsteinveien 10, 3261 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 1027, bnr. 41

 Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 21510-1147

Eiendomsverdi ref nr: QM1569

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

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Kloppsteinveien 10 er bygget i 1981 og har 2 plan.  
Rekkehuset er en del av Valbyskogen borettslag og har andelsnr. 22.

Planløsningen består av:

1.etg: Entré, Vaskerom, 2 Boder, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue m/trapp og platting på mark.  
2.etg: Gang m/trapp, Bad, 3 Soverom, Bod og Balkong

Boligen har oppvarming med:  
Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Boligen disponerer en garasje på 17,4 m<sup>2</sup> i felles rekke og er ikke medregnet i boligens BRA.

Kloppsteinveien 10 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.

## Kjedehus - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av betong og gulvkonstruksjonen er etablert med støpt plate på mark.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende trekledning, med takkonstruksjonen av saltak, oppbygd med sperrer W-takstoler, undertak av sutakplater med folie. Taktekkingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, huset har takrenner, nedløp og beslag i plastbelegg og lakkert stål.

Loftet har tilkomst fra gangen i 2. etasje via nedfallbar loftsluke med stige og fra boden i 1. etg gjennom enkel luke.

Boligen har malte trevinduer med fastkarm, toppsving, 3-lags glass og aluminiums utside.

Bygningen har to malte inngangsdører i tre, og to malte terrasse-/balkongdører i tre med glassfelt i to lags glass.

Til boligen er det en 16 kvm platting på mark, plattingen har tilkomst fra stuen, i andre etasje har boligen en balkong med tilkomst fra soverommet, balkongen er 5 m<sup>2</sup>, boligen har også 3 kvm treplatting ved inngangspartiet.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:  
Gulv: laminat, belegg, betonggulv  
Vegg: tapet, malte plater  
Tak: himlingplater

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner, gulv mot grunnen er av betong.

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen i 2020, sotluken er plassert på kjøkkenet  
Pipen og brannmuren er pusset og malt.  
Feier uken til pipen er plassert på det uinnredede loftet

Boligen har en lakkert tretrapp fra stuen til gangen i 2.etasje.  
Trappen har åpne trinn og rekkverk med liggende trespiler.

Innvendig har boligen malte glatte dører, det er en skyvedør fra gangen og inn på kjøkkenet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Vaskerommet har tilkomst fra entreen.

Veggene har våtromstapet/belegg og taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg.  
Rommet har ingen varmekilde.

Gulvoverflaten er tilnærmet flat med lokalt fall rundt sluket.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80 mm.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

I rommet er det vaskekar, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og tilkomst til boden.  
Vaskerommet har sluk under vaskekaret.

Rommet har lufteventil i veggen og lufte spalte under døren.  
I tillegg har vaskerommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

### Bad

Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra gangen.

Veggene har baderomsplater og taket er malt.  
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.  
Gulvet er flatt med lokalt fall til sluket i den nedsenkende dusjonen.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, rør i rør skap, downlights i taket og elektriske varmekabler i gulvet.  
Baderommet har sluk under duskabinettet

Baderommet har ventilasjon gjennom vifte i veggen, lufte spalte under døren og vindu som kan åpnes.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum i stål og avrenningsplate, fra benkeplaten til overskapene det montert keramiske fliser.

# Beskrivelse av eiendommen

I rommet er det på befaringsdagen kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskeservant, gulvmontert toalett, og elektrisk panelovn på veggen.

Under servanten er avgreningen til utevannet montert.

Rommet er ventilert med lufterventil i veggen

Det er lufter spalte under døren .

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: malte flater

Tak: himlingsplater

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av rør i rør og kobber, der er avløpsrør av plast.

Hoved stoppekranen til Kloppsteiveien 10 er på vaskerommet.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufterventiler i veggene.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringssskap med 50 amper hovedsikring og 10 skrusikringer, er montert i entreen

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Terrenget faller vekk fra boligen til arealer rundt.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1981.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1981.

Utvendig vannledninger av kobber, synlig opp av gulvet i vaskerommet.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen har 2 røykvarslere, montert i gangen i 2. etg og i entreen i 1.

etg.

Bransluktungsapparatet er plassert i boden og på vaskerommet

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 ivarettatt.

Rekkverket og opptrinn på innvendig trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm. Håndløper mangler på vegg.

## Radon

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire og marin leire.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt, basert på offentlige kartlegginger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

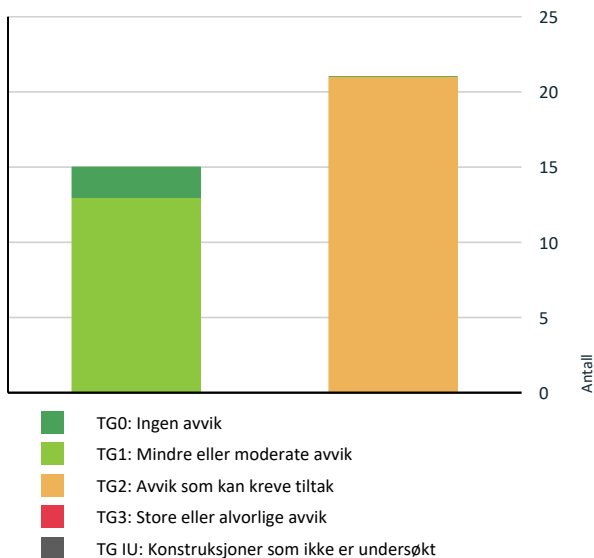
## Kjedehus

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Terrassedører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS



### Byggeår

1981

### 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		
2022	Modernisering	Malt, stua, gangene, soverom
2021	Modernisering	Rehabilitering av badrom, Egenerklæring. Nødvendig riving for at rørlegger legger om avløpsrør og nye vannrør. Gjenoppbygging. Ny varmekabel i gulv Fliser på gulv inkl. sokkelkant Baderomsplater Takess-himling males og nye lister Ny lampe med stikk Nytt vegghengt toalett
2020	Modernisering	Monterig ny ovn Helbøyd røykrør Ny gulvplate. Mannhart AS
2013	Modernisering	Vinduer, kledning, inngangsdør, boddør og takteking
2013	Modernisering	Panel kjøkken
2012	Modernisering	Malt toalett
2012	Modernisering	Malt innvendige dører

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

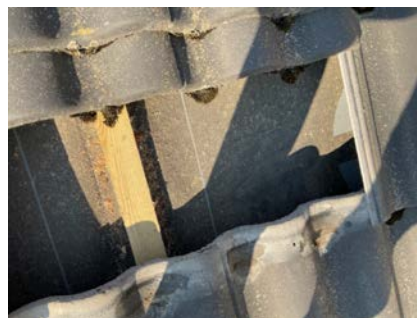
Boligen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av su-takplater med folie tekking.

Årstill: 2013

Kilde: Eier



Takteking



Folie undertak

### TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i plastbelegg og lakkert stål. Snøfangere er montert på takflaten.

Årstill: 2013

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi regelverket etterspør tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke etablert sikker og forskriftsmessig adkomst, eksempelvis i form av takstige, plattform eller annen godkjent løsning. Forholdet avviker fra dagens sikkerhetskrav for arbeid på tak.

Boligen har feieluke til pipen montert i det uinredede loftet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

# Tilstandsrapport

## Tiltak

Montere godkjent takstige og eventuelt feieplattform i henhold til gjeldende krav.

Sørge for sikker adkomst fra takfot til pipe.

## Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det bli gitt pålegg fra feier/branntilsyn og økt risiko for personskade ved arbeid på tak/pipe.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende trekledning byttet i 2013.

Kledningen er luftet, og har musetetting ved sjekkpunkt, platting og under kjøkkenvinduet.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er observert oppsprukket utvendig trepanel, særlig i nedre del mot beslag.

Oppsprekking i trepanelet indikerer værpåvirkning og manglende vedlikehold. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning i kledning og underliggende konstruksjon dersom det ikke utbedres.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av det utvendige trepanelet for å hindre at skadene forverres og at andre bygningsdeler blir påvirket eller skadet.

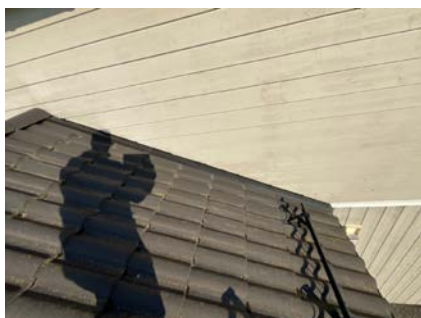
## Tiltak

Skrape løs maling og overflatebehandle trepanelet.

Kontrollere overganger mot beslag og sikre tilfredsstillende tetting.

## Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan sprekkdannelser utvikle seg videre, risiko for råteskader i kledning og bakliggende konstruksjon øker, vedlikeholdsbehov og kostnader kan øke over tid



Utvendig trepanel mot beslag

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen i boligen er saltak, oppbygd med sperrer W-takstoler. Undertak av sutakplater med folie.

Loftet i andre etasje er etterisolert utenfor arealet med enkelt tregulv. Loftet er luftet via lufteventiler i ende veggene.

Loftet har tilkomst fra gangen i 2. etasje via nedfallbar loftsuke med stige og fra boden i 1. etg gjennom enkel luke.

Taket over bodene i første etasje er etterisolert med Glava

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert begrenset lufting på loftet over boden.

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktig luft og økt risiko for kondens i takkonstruksjonen.

Det er videre registrert at det ikke er påvist dampspærre i taket over boden i 2. etasje. Manglende dampspærre kan medføre at varm og fuktig inneluft transporteres opp i kald sone, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

## Tiltak

Vurdere etablering av tilfredsstillende lufting av loftsrommet.

Kontrollere konstruksjonsoppbygging og vurdere behov for dampspærre. Overvåke konstruksjonen for tegn til fukt eller misfarging.

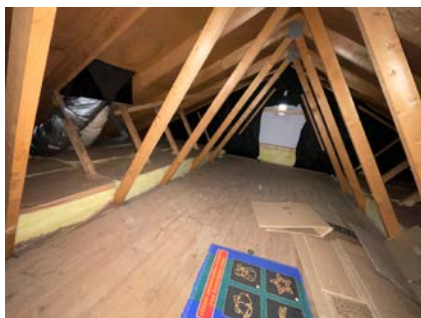
## Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå kondens i konstruksjonen, risiko for mugg- og råteskader øker, levetiden på takkonstruksjonen kan reduseres.



Loft over bodene i 1. etasje

# Tilstandsrapport



Loft over 2. etasje

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med fastkarm, toppsving, 3-lags glass og aluminiums utside.

Det er bruks- og slitasje merker på innvendige foringer og listverk.

Årstall: 2013      Kilde: Produksjonsår på produkt



Kjøkkenvinduer

## TG 1 Inngangsdør

### Beskrivelse

Bygningen har to malte inngangsdører, en til entreen med glass og sidefelt og en malt inngangsdør til boden.

Årstall: 2013      Kilde: Eier



Inngangsdør og boddør

## TG 2 Terrassedører

### Beskrivelse

Bygningen har to malte terrasse-/balkongdører i tre med glassfelt i to lags glass.

Eier opplyser om at borettslaget er orientert om de slitte terrasse- og balkongdørene

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi balkongdøren i 2. etasje subber på karmen, fremstår som slitt og har behov for vedlikehold eller utskifting.

Det er registrert slitasje og skader i nedkant av døren. Forholdet indikerer værpåvirkning og mulig fuktbelastning over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Tiltak

Justere døren slik at den ikke subber på karm.

Skrape og overflatebehandle nedkant og øvrige slitte flater.

Vurdere utskifting av døren dersom skadene er omfattende.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan slitasje og skader utvikle seg til råte funksjon og tetthet kan reduseres, risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjon øker.



Terrassedør i stuen



Balkongdør i 2. etasje

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Til boligen er det en 17 kvm plattning på mark, plattningen har tilkomst fra stuen.

På mark er det lagt glassfiberplater som underslag.  
I tilknytning til plattningen er det et overbygget areal på langveggen.

I andre etasje har boligen en balkong med tilkomst fra soverommet, balkongen er 5 m<sup>2</sup> og har rekkverk med liggende trepanel og buet håndløper  
Gulvet har impregnerte terrassebord.

Fra terrassen er det montert en aluminium brannstige.

Boligen har også 3 kvm plattning ved inngangspartiet bygget direkte på asfaltunderlag, plattningene bygget av impregnerte terrassebord.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi glassfiberplatene som benyttes som underlag for plattningen utenfor stuen må anses som en enkel og lite robust løsning.

Konstruksjonen vil kunne bevege seg ved tele i bakken, noe som kan medføre setninger og ujevnheter over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Kontrollere underlaget og vurdere etablering av mer stabilt bærelag.  
Vurdere oppbygging med komprimerte masser og eventuelt fundamentering som er bedre tilpasset frostpåvirkning.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan plattningen få ytterligere setninger og bevegelser  
overflater kan bli ujevne og gi snublefare, konstruksjonen kan få redusert levetid

Forholdet vurderes som en enkel konstruksjonsløsning med risiko for bevegelser ved frostpåvirkning og estetikk som ikke forventes ved oppbygging av plattninger.



Plattning og overbygget areal



Balkong i andre etasje

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg, betonggulv

Vegg: tapet, malte plater

Tak: himlingsplater

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik og tegn til slitasje og bevegelser i innvendige overflater.

Det er registrert:

Løse himlingsplater og store sprekker i himling i gangen.

Folder i tapetskjøt i trappegangen.

Svelling i laminat i entréen.

Skjolder i himlingsplater i bod i 2. etasje.

Ufagmessig utførelse av laminatgulv i overgang mot terrassedør og ved trapp.

Ufagmessig utførelse av listverk i gang og mot dør til toalett.

Stor slitasje på gulvlister.

Malingsavflassing i tak på kjøkkenet, rundt pipe.

Sprekker og bevegelser kan ofte skyldes naturlige bevegelser i bygningen eller at materialer tørker og krymper over tid. Svelling i laminat kan indikere fuktpåvirkning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Etterfeste eller skifte løse himlingsplater.

Utbedre sprekker og overflatebehandle himlinger og tak.

Kontrollere årsak til svelling i laminat og utbedre ved behov.

Korrigerer ufagmessige overganger og listverk.

Overflatebehandle eller skifte slitte gulvlister.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan sprekker og bevegelser utvikle seg videre, laminat kan ta ytterligere skade ved fuktpåvirkning, estetisk og bruksmessig kvalitet reduseres, vedlikeholdsbehovet kan øke over, tid.

Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og utførelsesavvik uten påvist alvorlig konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner, gulv mot grunnen er av betong.

Jeg har målt 15 mm høydeforskjell i stuen, fra veggen mot naboen til punkt foran entrédøren, og 20 mm høydeforskjell på soverommet over stuen, fra døren til ytterveggen, videre er det 10 mm høydeforskjell på soverommet som har balkong.

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjananse for bruken av boligen.

Konstruksjonen er lukket og innvendig konstruksjon er ikke kontrollert. Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak anses normalt ikke påkrevd dersom høydeforskjellene ikke har utviklingstendenser, men gulvavvikene kan utbedres med avrettingsmasse eller nytt gulvoppbygg dersom man ønsker planere gulvflater.

### Konsekvens/tiltak

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

### Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant. Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv. Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

### Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvene fortsatt ha synlige/målbare skjevheter. Avvikene kan påvirke opplevelsen av rommet, samt montering av fast inventar eller innredning. Ingen umiddelbar risiko for konstruksjonssikkerheten dersom forholdet er stabilt.

## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen i 2020, sotluken er plassert på kjøkkenet. Pipen og brannmuren er pusset og målt. Feier uken til pipen er plassert på det uinnredede loftet.

Pipen er ikke teknisk kontrollert i forbindelse med denne befaringen. Den fremstår ved visuell observasjon som hel, uten synlige sprekker eller skader på tilgjengelige overflater.

Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Det anbefales kontroll av feiervesen eller fagkyndig ved behov.



Pipe og ildsted i stuen

## 📍 TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp fra stuen til gangen i 2. etasje. Trappen har åpne trinn og rekkverk med liggende trespiler.

Minste gangbredde er 77 cm  
Frihøyde 2,2 m

Eier opplyser om at håndløperen på veggen ikke er montert, da det ikke har hatt behov for det, men den er tilgjengelig for montering.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi trappen og rekkverket ikke tilfredsstiller dagens anbefalte sikkerhetskrav.

Det er registrert:

Avstand mellom trespilene i rekkverket på ca. 12 cm. Dagens anbefalte maksimumsavstand er 10 cm for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.

Åpning mellom trinnene på ca. 14 cm (åpne trapp). Dette overstiger dagens anbefalte maksimum på 10 cm.

Trappeløpets bredde er målt til ca. 0,77 m, mens dagens anbefaling for rette løp internt i boenhet er minimum 0,80 m.

Avvikene innebærer at trappen ikke oppfyller dagens forskriftsnivå, men det presiseres at kravene kan ha vært annerledes på oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Tiltak

Rekkverket bør utbedres eller bygges om slik at avstanden mellom spilene reduseres til forskriftsmessig nivå. Trappen bør utbedres, for eksempel ved montering av tette trinn, barnesikring eller annen godkjent løsning.

### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko, spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard. Trappen har noe redusert brukssikkerhet sammenlignet med dagens standard

# Tilstandsrapport



Trapp i stuen

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, det er en skyvedør fra gangen og inn på kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tilstandsgrad to er gitt fordi dørene og karmene har bruksslitasje, skyvedøren til kjøkkenet subber på terskelen og døren til boden fra entreen subber på karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Tiltak

Skyvedøren og boddøren kan justeres og tilpasser åpningen, dørene kan overflatebehandles eller skiftes ut, avhengig av ønsket standard.

### Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- vil døren fremstå med redusert estetisk kvalitet og skadene kan utvikle seg videre over tid.



Skyvedør til kjøkkenet



Toalettdør i gangen

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

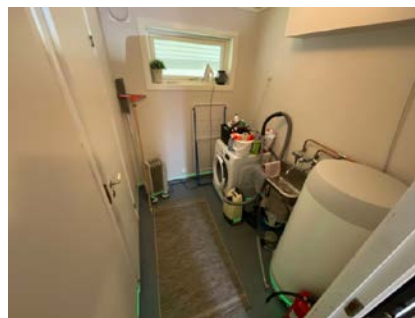
#### Generell

### Beskrivelse

Vaskerommet har tilkomst fra entreen.

Rommets innvendige overflater består av:

- Gulv: belegg
- Vegg: malte tapet
- Tak: himlingsplater



Vaskerom

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg og taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tapetskjøtene ikke fremstår som tette, og det er registrert folder og bulker i tapeten.

Utførelsen gir ikke en robust og fuktsikker løsning for rom med vanninstallasjoner. Veggene tilfredsstillende ikke dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk i rom med risiko for fuktbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Tiltak

Vurdere utskifting av veggoverflater til godkjent og fuktbestandig løsning.

Sikre tette overganger og skjøter.

Ved fremtidig oppgradering anbefales etablert dokumentert tettesjikt/membranløsning i henhold til gjeldende forskrift.

## Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres, økt risiko for fuktinntrengning bak overflater, redusert levetid på veggkonstruksjonen og økt risiko for skjulte skader over tid.

Forholdet vurderes som et avvik fra dagens våtromsstandard med moderat risiko ved videre bruk uten oppgradering.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har ingen varmekilde.

Gulvoverflaten er tilnærmet flat med lokalt fall rundt sluket.

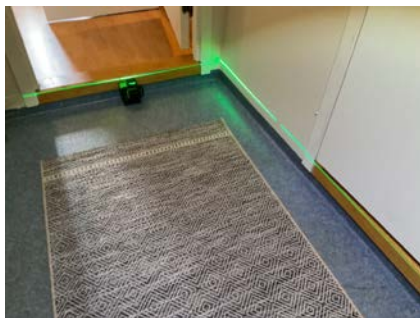
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 80 mm.

#### TEK 17:

Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.



Gulvoverflate på vaskerom

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

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

AI Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten brukstiden er oppbrukt på slukløsning og gulvbelegg.

Det regnes at etter 20–25 år er det usikkerhet om fremtidig funksjon, anbefalt årlig visuell kontroll.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- 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 jevnlig visuell kontroll av sluk og gulvbelegg, særlig rundt skjøter og overganger.

Ved rehabilitering av badet bør sluk og gulvbelegg skiftes ut, og ny løsning etableres i henhold til gjeldende krav.

## Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan tetthet og funksjon reduseres ytterligere over tid og det kan oppstå lekkasje og skjulte fuktskader.



Sluk på vaskerom

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

I rommet er det vaskekar, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og tilkomst til boden.

Rommet er ventilert ventil i veggen og det er luften spalte under døren.

I tillegg har vaskerommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Vaskerommet har sluk under vaskekaret.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Rommet har lufterventil i veggen og lufter spalte under døren.  
I tillegg har vaskerommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad to er gitt fordi badet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på vaskerommet i henhold til gjeldende krav.

## Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, inneklimate på vaskerommet kan bli dårligere.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking/fuktmåling i inspeksjonsluke i gangen, i tillegg til konstruksjon, uten å påvise fukt inne i konstruksjonen. Fuktmålingen 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.



Fukt måling mot vaskerom i inspeksjonsluke 16. april 2026

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra gangen.

Rommets innvendige overflater består av:

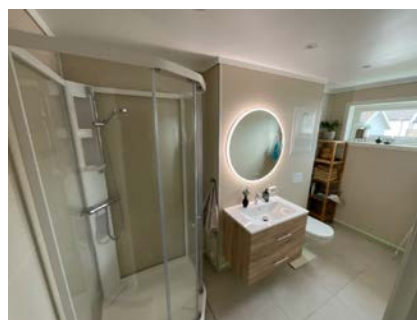
Gulv: flis

Vegg: baderomsplater

Tak: malte plater.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Baderom i 2. etasje

## 2. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderomsplatene på veggen har en ufagmessig utførelse med manglende aluminiumslist med fugemasse i bunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

#### Baderomsplater

##### Tiltak

For å unngå vannskader i bunnen av baderomsplatene må man fortsette med tet dusjkabinett, eller så må baderomsplatene utbedres eller byttes ut med nye.

#### Konsekvens

Svelling: Baderomsplater er ofte laget av tre (kryssfiner) i midten. For at de skal tåle vann, må de være helt tette i bunnen og i skjøtene. Når platene sveller opp nederst, betyr det at vann har trukket inn i treverket. Da er platen permanent ødelagt og tåler ikke lenger vann.

## Tilstandsrapport



Manglende aluminiumslist og fugemasse



Skjermbilde av baderomsplater med aluminiumslist.

2. ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.  
Gulvet er flatt med lokalt fall til sluket i den nedsenkende dusjonen.

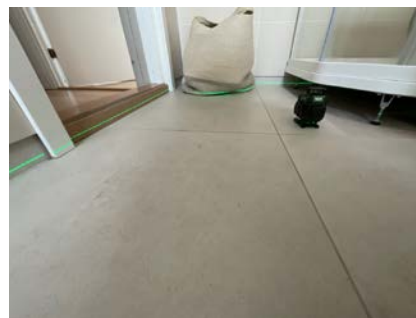
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65 mm.

#### TEK 17:

Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vannrett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Gulvoverflaten på baderommet

2. ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Sluk på baderom

2. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, tett dusjkabinett, veggengt toalett, rør i rør skap, downlights i taket og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luften spalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk under duskabinettet

LABO bekrefter at innebygningssystemer er levert med en fabrikkmontert vannrett bag som dekker hele tanken og spylørret.

Årstall: 2021 Kilde: Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Baderommet har ventilasjon gjennom vifte i veggen, luften spalte under døren og vindu som kan åpnes.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i soveromsveggen, i tilliggende konstruksjon uten å påviste 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.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Fuktmåling i soveromsvegg 16. april 2026

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum i stål og avrenningsplate, fra benkeplaten til overskapene det montert keramiske fliser. I rommet er det på befaringsdagen kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad to er gitt fordi kjøkkenfrontene har skader, subber på ventilator og skapskråg, det er svelling på grunn av fuktighet i benkeskapet.

Overskapene mot ytterveggen er skjeve, det er en ufagmessig utførelse på sokkel under oppvaskmaskinen og mot ytterveggen, listverket på kjøkkenvinduet er ikke festet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

#### Tiltak

Kontrollere og utbedre årsak til fukt i benkeskap.

Justere og eventuelt rette opp skjeve overskap.

Utbedre sokkelløsning og sikre fagmessig tilpasning mot yttervegg.

Etterfeste eller skifte løst listverk.

Vurdere delvis eller full oppgradering av kjøkkeninnredningen ved større rehabilitering.

#### Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan fuktskader utvikle seg videre i skap og konstruksjon, funksjon på skap og fronter kan forverres, risiko for skjulte fuktskader bak innredningen øker, estetisk og bruksmessig kvalitet reduseres



Kjøkken

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet har tilkomst fra gangen. I rommet er det vaskeservant, gulvmontert toalett, og elektrisk panelovn på veggen.

Under servanten er avgrensingen til utevannet montert.

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen. Det er luften spalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: malte flater

Tak: himlingsplater

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Tilstandsgrad to er gitt fordi toalettrommet ikke har mekanisk avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport

## Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet i henhold til gjeldende krav.

## Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, innklimaet på toalettrommet kan bli dårligere.



Toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av plast rør i rør og kobber. Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert på baderommet og i vaskerommet som har kobberrør.

Hoved stoppekranen til Kloppsteinveien 10 er på vaskerommet.

Vannledningene til baderommet i 2. etasje er fra 2021 når våtrommet ble modernisert.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber.

Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget.

## Konsekvens

Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer. Lekkasjer kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberrør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.



Rør i rør skap på baderom

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Avløpsrørene er besiktiget i vaskerom og kjøkkenbenken.

Avløpsrørene til baderommet i 2. etasje er fra 2021 etter at våtrommet ble modernisert.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men rørnettet har nådd en alder hvor sannsynligheten for skader øker.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport

## Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken. Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørinnspeksjon eller rørspyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

## Konsekvens

Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.  
Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og platen kan bli sprø.  
Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasjer fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.

## 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene.

## 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi berederen har el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstillende dagens forskrift.

Varmtvannsbereider bør plasseres i rom med vanntett gulv og sluk, for eksempel vaskerom eller teknisk rom, for å unngå vannskader

### Konsekvens/tiltak

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

Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

## Tiltak

Kontrollere installasjonen av autorisert elektriker.  
Etablere fast, forskriftsmessig tilkobling dersom dette mangler.

## Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå varmgang i kontaktpunktet, risiko for elektrisk feil eller branntilløp øker,

Er din varmtvannsbereider installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpset og ser etter varmgang. Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.  
Sikringskap med 50 amper hovedsikring og 10 skrusikringer, er montert i entreen

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1981 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Montert Lamper under kjøkkenbenk**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

# Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget.**

**Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.**

**Anlegget har eldre skrusikringer og kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.**

**Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.**

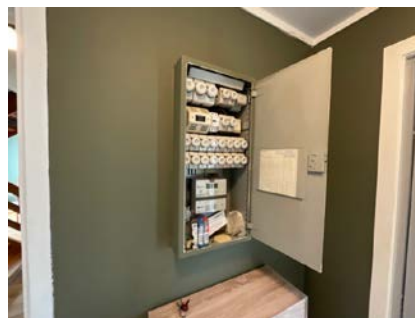
## Generell kommentar

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

## Elektrisk anlegg

Takstingeniøren har ikke el-faglig kompetanse og foretar ikke teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover en enkel visuell observasjon av tilgjengelige og synlige komponenter. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

Vurderingen omfatter derfor ikke anleggets forskriftsmessighet, kapasitet eller sikkerhetsnivå. Dersom det er av vesentlig betydning for kjøper å få avklart tilstanden på det elektriske anlegget, anbefales det å innhente kontroll og tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagkyndig.



Sikringsskap i entreen

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer en halvparten av dreneringens levetid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Tiltak

Ved eldre boliger: På grunn av usikkerhet og mer enn halvparten av forventet levetid på eksisterende drenering er overskredet, bør man planlegge for at utbedring/etablering av ny drenering kan bli nødvendig.

#### Konsekvens

Ved plate på mark er man avhengig av et fungerende kapillærbrytende sjikt (pukk/singel/isolasjon) under betongen for å hindre at fuktighet suges opp fra grunnen. Manglende eller defekt fuktsikring kan føre til kapillært oppsug (fuktvandring) gjennom betongplaten. Dette kan medføre fuktskader på tilfere, parkett/laminat og bunnsviller i vegger, samt gi grobunn for muggsopp og dårlig inneklime.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av betong og gulvkonstruksjonen er etablert med støpt plate på mark

# Tilstandsrapport



Grunnmur på hjørnet ved kjøkkenet

## TO 2 Terrenghold

### Beskrivelse

Terrenget faller vekk fra boligen til arealer rundt.

### Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilstandsgrad to er gitt fordi Kloppsteinveine 10 ligger innenfor Hensynsone H310\_1 Fare Ras- og skredfare.

Dette innebærer at det er påvist forhold ved eiendommen som gir fysisk risiko, selv om det ikke nødvendigvis foreligger akutte skader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Tiltak

Ved eventuelle fremtidige planer om tilbygg, terrenningrep eller gravearbeider, utløses krav om geotekniske undersøkelser. Konferer alltid med kommunen før igangsetting av tiltak på tomten.

#### Konsekvens

Grunnforhold: Plassering i aktsomhetsområde for kvikkleire og rasfare innebærer en latent risiko for grunnbrudd eller utglidninger, spesielt ved inngrep i terrenget (graving/fylling). Dette legger vesentlige begrensninger på eiendommens utnyttelse og fremtidige byggeprosjekter.



Aktsomhetsområdet for kvikkleireskred

## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1981.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1981.

Utvendig vannledning av kobber, synlig opp av gulvet i vaskerommet.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

Det finnes ingen papirer eller info om rørene som går fra huset og ut til gata. Jeg legger derfor til grunn at rørene er like gamle som huset. Det betyr at rørene har brukt opp mer enn halvparten av den tiden de er laget for å vare.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

#### Tiltak

Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene innvendig med et kamera (rørinspeksjon) for å se om de er hele. Hvis du planlegger å grave i hagen eller pusse opp, bør du vurdere å bytte rørene samtidig.

#### Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

Vannrør: Kan ruste eller sprekke, noe som gir vannlekkasje i bakken.

Avløpsrør: Kan gro igjen innvendig eller gli fra hverandre slik at kloakken stopper opp (tett do).

Siden rørene ligger nedgravd, er de vanskelige å oppdage feil på før skaden har skjedd.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



## Brannteknisk

### Beskrivelse

Boligen har 2 røykvarslere, montert i gangen i 2. etg og i entreen i 1. etg. Brannslukningsapparatet er plassert i boden og på vaskerommet

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 ivarettatt.

# Tilstandsrapport

## ! Innvendige trapper

### Beskrivelse

Rekkverket og opptrinn på innvendig trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm. Håndløper mangler på vegg.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Trappen har 14,5 cm avstand mellom opptrinnene og 12 cm avstand mellom trespilen i rekkverket.

Rekkverket og opptrinn tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Håndløperen er ikke montert på veggen, men oppløst om at den er tilgjengelig for montering.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

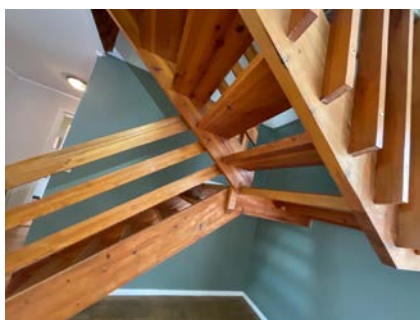
### Tiltak

Trapp bør utbedres eller bygges om slik at avstanden mellom spilene reduseres til forskriftsmessig nivå.

Trappen bør utbedres, for eksempel ved montering av tette trinn, barnesikring eller annen godkjent løsning og monter håndløperen på veggen.

### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko, spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.



Trapp i stuen

## ! Radon

### Beskrivelse

#### Radon

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

### Vurdering av avvik:

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

### Radon

Det er ikke foretatt målinger av radon i boligen. Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Tiltak

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

### Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.



Moderat til lav aktsomhetsområde for radon

## ! Ras- og flomfare

### Beskrivelse

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire og marin leire.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt, basert på offentlige kartlegginger.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310\_1, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til ras- og skredfare.

Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt for ras eller skred, basert på offentlige kartlegginger.

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

For eksisterende bebyggelse er dette ofte et opplysningsforhold. Ved nye tiltak kan kommunen kreve:

- geoteknisk rapport
- sikringstiltak
- dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet (TEK17 §7-3)

### Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

# Tilstandsrapport

## Tiltak

Det bør ikke utføres terrengingrep, masseforflytning eller byggearbeider uten geoteknisk vurdering.  
Ved planlagte tiltak bør det innhentes geoteknisk dokumentasjon fra kvalifisert fagkyndig.  
Kommunen bør kontaktes for avklaring av eventuelle krav til undersøkelser eller søknadsplikt.  
Ny eier bør gjøre seg kjent med NVEs kartgrunnlag og kommunale bestemmelser.

## Konsekvens

Dersom nødvendige hensyn ikke tas: kan terrengingrep i verste fall utløse setninger eller skred, det kan oppstå fare for bygning og person, kommunen kan stille krav om kostbare undersøkelser før tiltak tillates, forhold kan påvirke verdi og fremtidige utbyggingsmuligheter.

Det presiseres at plassering i aktsomhetsområde ikke innebærer dokumentert ustabilitet, men representerer en registrert risikofaktor som krever aktsomhet.



Kloppsteinveien 10 ligger innefor aktsomhetskartet for kvikkleireskred



Kloppsteinveien 10 ligger innenfor Marin grense og mulighet for marin leire

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

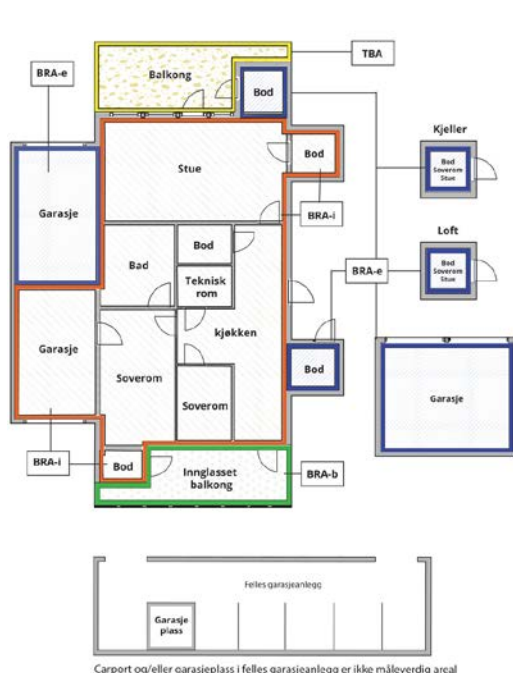
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	67			67	20
2. Etasje	50			50	5
Loft					
<b>SUM</b>	<b>117</b>				<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>117</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod 1, vaskerom, bod 2, gang, toalettrom, kjøkken, stue m/trapp		
2. Etasje	Gang m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		
Loft	Uinnredet loft		

## Kommentar

Boligen består av 2 plan med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

1.etg:

Entré: 4 m2  
Bod 1: 4,7 m2  
Vaskerom: 4 m2  
Bod 2: 2,8 m2  
Gang: 4,7 m2  
Toalettrom: 1,9 m2  
Kjøkken: 10 m2  
Stue m/trapp: 31,9 m2

Platting på mark: 16,7 m2 (TBA)  
Treplatting til inngangspartiet: 3 m2 (TBA)

2.etg:

Gang m/trapp: 7,6 m2  
Bad: 5,4 m2  
Soverom 1: 11,8 m2  
Soverom 2: 8,1 m2  
Soverom 3: 11,8 m2  
Bod: 2,8 m2

Balkong: 5,3 m2 (TBA)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg, betonggulv  
Vegg: tapet, malte plater  
Tak: himlingplater

Boligen disponerer en garasje på 17,4 m2 i felles rekke og er ikke medregnet i boligens BRA

Oppvarming:

Boligen har oppvarming med:  
Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Rehabilitering av baderom 2021

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Anne Kristin Olsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1027	41		0	10191.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kloppsteinveien 10

### Hjemmelshaver

Valbyskogen Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953554895		Larvik Boligbyggelag	Olsen Anne Kristin

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

22

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Kloppsteinveien 10 er bygget på Valby med 300 meter til offentlig transport

### Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Kloppsteinveien

### 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 skrånende tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst er asfaltert.

### Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser om i egenerklæringen:

Nabohund - det er innimellom noe bjeffing, men eier og hund er veldig mye borte nå, så det er ikke noe stort problem lenger.

### Branncelleindeling

Mandatet har vært å vurdere om det foreligger synlige tegn på avvik i branncelleindelingen opp mot krav i gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17).

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller kontroll av skjulte bygningsdeler, og dokumentasjon på utførelse og brannteknisk prosjektering er ikke forevist.

Ved befaringen ble det ikke observert synlige forhold som indikerer avvik fra byggeårets forskrift. Skjulte forhold kan imidlertid ikke vurderes, og avvik kan derfor ikke utelukkes.

Bygningen er oppført i 1981, før dagens krav trådte i kraft. Det er erfaringsmessig at branncelleindelingen mellom boenheter ikke tilfredsstiller dagens krav. Faktisk brannmotstand kan ikke verifiseres uten dokumentasjon eller inngrep.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Oppmåling/skisser	16.04.2026	Egne notater	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	04.05.2026	LABO bekrefter at innebygningssisterne er levert med en fabrikkmontert vannrett bag som dekker hele tanken og spylørret.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



Adresse

**Kloppsteinveien 10, 3261 LARVIK**

Dato for energimerking

**20.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-284032**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**162966014**

Gårdsnummer

**1027**

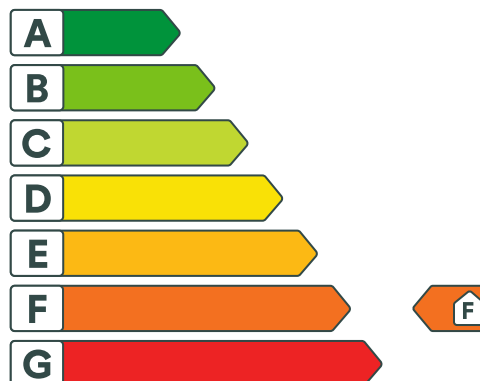
Bruksnummer

**41**

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

**1981**

Bygningstype

**Kjedet enebolig**

Bruksareal

**117,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**117,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**283,75 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**288,04 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**35 704 kWh**



## Kloppsteinveien 10, 3261 LARVIK



### Detaljering

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



## Kloppsteinveien 10, 3261 LARVIK



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

##### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

##### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

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

##### Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperatur

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 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 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

### Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av 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 25: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Anne Kristin Olsen

---

## Boligen

Kloppsteinveien 10

3261 LARVIK

3909-1027/41/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ 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?:** 2021

**Firmanavn:** Labo

**Beskrivelse av arbeidet:** Nødvendig riving for at rørlegger legger om avløpsrør og nye vannrør. Gjenoppbygging. Ny varmekabel i gulv Fliser på gulv inkl. sokkelkant Baderomsplater Takess-himling males og nye lister Ny lampe med stikk Nytt vegghengt toalett

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Se punkt over

---

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

• **Ja**

---

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

- ♦ Ja

### Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Mannhart AS

Beskrivelse av arbeidet: Monterig ny ovn Helbøyd røykrør Ny gulvplate

---

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er tilstandsrapport i forbindelse med salget når jeg kjøpte leiligheten.

---

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

♦ **Ja**

Nabohund - det er innimellom noe bjeffing, men eier og hund er veldig mye borte nå, så det er ikke noe stort problem lenger.

---

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.

# Nabolagsprofil

Kloppsteinveien 10 - Nabolaget Grønneberg/Valby/Guriskogen - vurdert av 72 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Valby Linje 01, 04	4 min	0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min	4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min	

## Skoler

Valby skole (1-7 kl.) 159 elever, 12 klasser	10 min	0.8 km
Tjodalving skole (1-10 kl.) 474 elever, 29 klasser	4 min	2.2 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 22 klasser	5 min	2.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	6 min	3.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min	14.6 km

«Hyggelige mennesker her»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

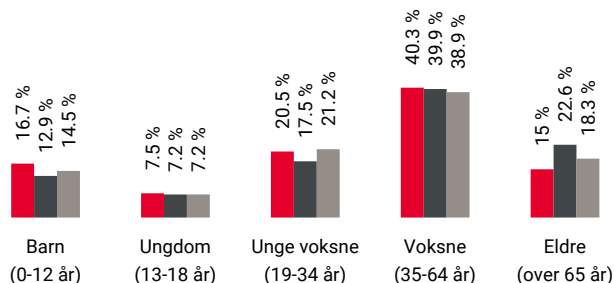
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønneberg/Valby/Guriskog...	1 583	631
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Guriskogen barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min	0.4 km
Valby barnehage (0-5 år) 32 barn	10 min	0.8 km
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	16 min	1.4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Skreppestad PostNord	3 min	1.9 km
Coop Extra Tjølling	21 min	


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 96/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 90/100

## Sport

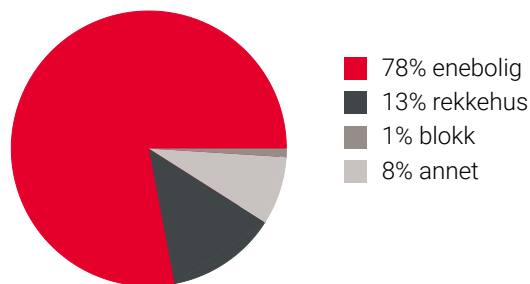
 Valby 4 min   
Ballspill 0.3 km

 Valby Skole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km

 SKY Fitness Tjølling 5 min 

 Family Sports Club Torstrand 7 min 

## Boligmasse



«Hyggelige naboer og veldig barnevennlig strøk med kort veg til skole og barnehage.»

Sitat fra en lokalkjent

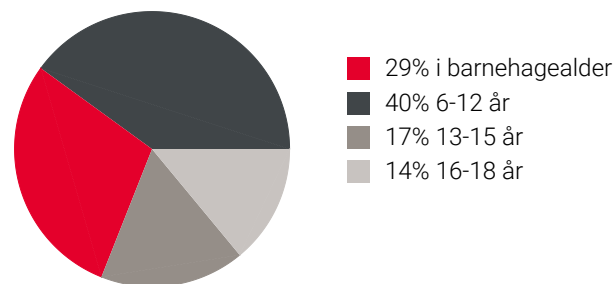


## Varer/Tjenester

 AMFI Larvik 10 min 

 Vitusapotek Øya 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

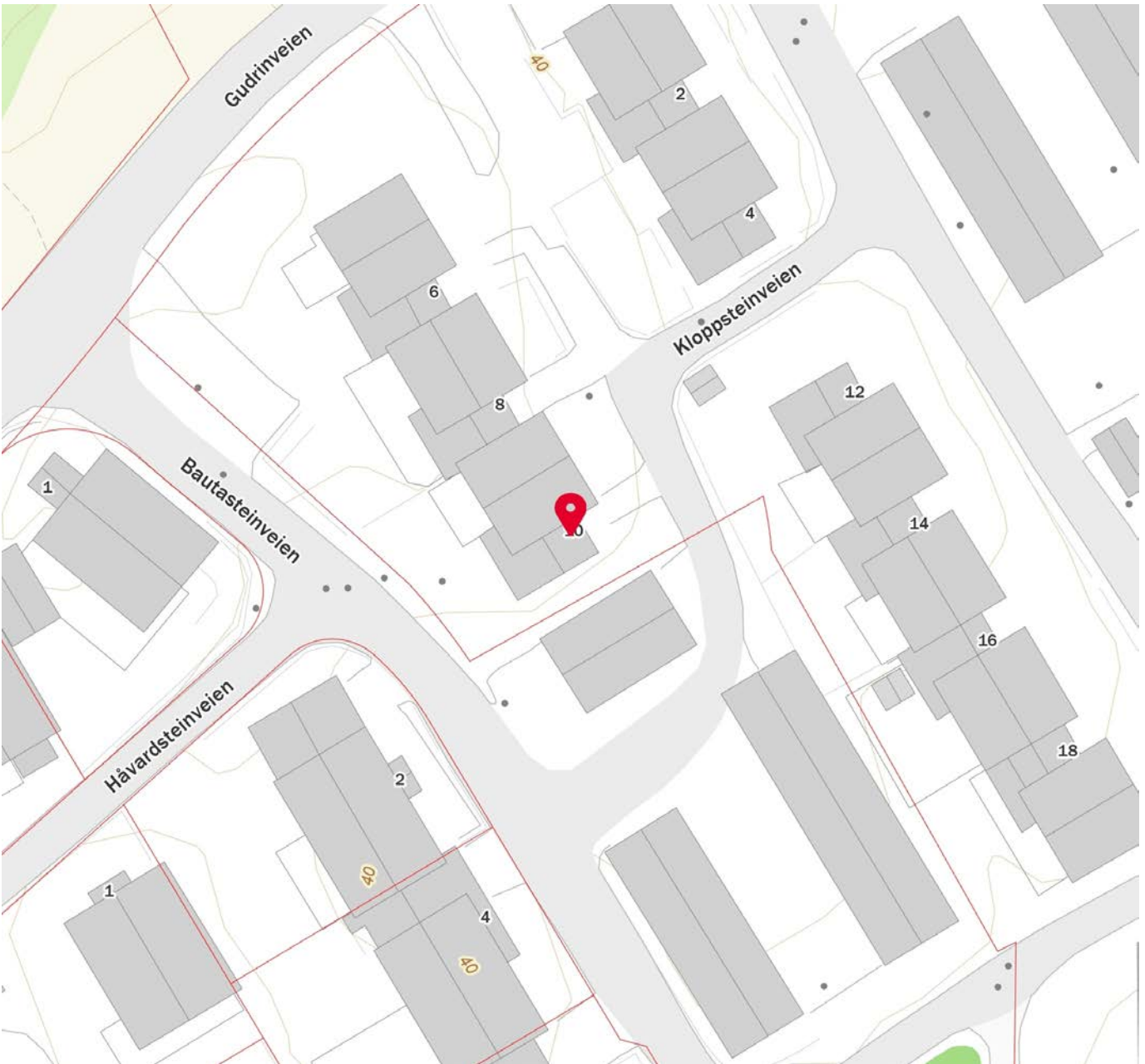


0% 45%

 Grønneberg/Valby/Guriskogen  
 Larvik  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

# ORDENSREGLER FOR VALBYSKOGEN BORETTSLAG

Gjeldende fra 01.06.17

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene og for at eventuelle husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

## 2Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22.00 -07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører støy etter klokken 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

## 3.Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At lufteventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggskader i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger / utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

## 4.Fellesarealer.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom. Lek og ballspill er ikke tillatt på parkeringsplassene.

## **5 Dyrehold**

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse. Søknads-skjema skal benyttes. For hunder er det båndtvang hele året og pose skal benyttes til etterlatenskaper. Katter skal steriliseres / kastreres. Veterinærattest skal fremlegges for styret. Oppdrett tillates ikke hverken for hund eller katt.

## **6. Utearealer**

Hekker og beplantning skal ikke være til sjenanse for naboen og tilpasses miljøet.

## **7.Kjøring og parkering.**

De som er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

Det er tillatt å kjøre til / fra eiendommene for av/pålessing. Ledige parkeringsplasser er kun til privatbiler. Firmavarebiler oppfordres til å benytte nedre parkering i enden av borettslaget. Det er ikke tillatt å ha uregistrerte / ukjørbare kjøretøy parkert på borettslagets parkeringsplasser eller i garasjeanlegget.

## **8. Utvendig maling**

Maling / beising av hus, bod og hagegjerder er hver enkelt andelseiers ansvar. Gjerder / terasser/ boder o.l. som blir oppført av andelseier, er andelseiers fulle ansvar. Dette gjelder også vedlikehold, som maling/beising og reparasjoner. Blir dette ikke holdt i orden, kan styret etter varsel forlange det fjernet på andelseiers bekostning.

## **9. Beboerne**

Beboerne må til enhver tid rette seg etter de regler som general forsamlingen fastsetter og som styret håndhever. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner

## **10. Vedlikehold**

Stell og vedlikehold av utearealer knyttet til hver bolig i Valbyskogen borettslag er den enkeltes andelseiers ansvar, praktisk og økonomisk.

Punkt 10 er uendret, da dette punktet er vedtatt ved gen. fors. 08.03.99.

# Vedtekter

## for Valbyskogen borettslag org. nr. 953 554 895

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.02.1979, sist endret 03.08.2021.  
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Valbyskogen 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. Larvik kommune eier andel nr. 5 og 11.

- (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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Larvik kommune har forkjøpsrett til andelene nr. 1, 2, 3, 4, 14 og 15.

(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.

(6) Parkering på fellesareal eller egen andel er ikke tillatt uten godkjenning fra styret etter særskilt søknad. Unntak fra krav om godkjent særlig søknad er parkering på oppmerkede parkeringsplasser og

garasjeplasser på fellesareal forutsatt at parkering gjøres i henhold til gjeldende vedtekter og ordensregler.

#### **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.  
Det er også andelseiers ansvar å male huset utvendig i henhold til normale vedlikeholdsintervall avhengig av malingtype og slitasje, maksimalt 10 år. Farge og malingtype skal godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes. Borettslaget bekoster den nødvendige mengden maling for pålagt vedlikehold mot fremleggelse av kvittering. Andelseier må selv bekoste malekoster o.l. samt bekoste/utføre selve malearbeidet.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Unntatt er første gangs skifte av varmtvannsberedere fra boligene var nye i 1982.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal sørge for å holde boligen fri for skadedyr og insekter. All bekjemping skal foregå i henhold til Skadedyrforskriften, med særlig hensyn til substitusjonsprinsippet; Den som skal foreta skadedyrbekjempelse plikter å bruke det middel og den metode som gir minst skadevirkninger for miljø og helse og som kan føre til ønsket resultat.
- (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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også første gangs skifte av varmtvannsberedere fra boligene var nye i 1982.

(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 sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter Lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven).

### **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 besluttes gjennomført.

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

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlem er 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlem ved særskilt valg.

### **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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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

## **12. Garasjer**

### **12-1**

Garasjer/garasjeplasser på borettslagets eiendom er underlagt borettslagets vedtekter, og eiere og brukere av garasjeplasser på borettslagets eiendom plikter å til enhver tid være kjent med og følge gjeldende vedtekter.

### **12-2**

Kun borettslaget og andelseiere i borettslaget kan eie garasjer/garasjeplasser oppsatt på borettslagets eiendom.

### **12-3**

Garasjer/garasjeplasser kan ikke benyttes av andre enn andelseiere eller beboere i borettslaget, utenom i kortere perioder ved besøk eller lignende. Styret kan imidlertid, etter særskilt søknad, gi dispensasjon fra dette kravet i inntil 1 år av gangen.

### **12-4**

Utleie av garasje/garasjeplass er tillatt, men kun til andelseiere og beboere i borettslaget. Andelseiere som leier ut sin garasje/garasjeplass plikter å informere styret om leieavtalen (utleier, leietaker, startdato, opphørsdato). Eventuelle leieavtaler bortfaller dersom leietaker eller utleier overdrar sin andel i borettslaget til noen andre.

### **12-5**

Det er ikke tillatt å benytte garasjer/garasjeplasser til næringsvirksomhet.

### **12-6**

Det er ikke tillatt å oppbevare objekter eller stoffer som kan medføre brannfare, fare for helse eller miljø eller annen særskilt fare, i garasjene.

### **12-7**

Det er ikke tillatt å benytte garasjene til arbeid eller aktivitet som medfører utslipp/spredning av stoffer som er skadelige for helse eller miljø. Dette inkluderer nedpussing/lakkarbeider/lakkbehandling av kjøretøy, sveisearbeider og bruk av PBT-klassifiserte produkter i spray eller pulverform.

### **12-8**

Andelene 1-9 og 12-24 i borettslaget har bruksrett til nummerert garasjeplass i felles garasjeanlegg, i henhold til tegning vedlagt vedtektene (Garasjeanlegg, Valbyskogen Borettslag). Bruksretten følger andelen og kan ikke overdras separat fra andelen.

### **12-9**

Styret fastsetter månedlige felleskostnader for garasjeplasser i felles garasjeanlegg særskilt. De månedlige felleskostnadene skal være like for alle andeler med bruksrett til garasjeplass i felles garasjeanlegg og faktureres uavhengig av hvorvidt garasjen benyttes av andelseier eller ikke.

For felles garasjeanlegg har borettslaget vedlikeholdsansvar for garasjebygg (inkludert beising/maling), garasjeporter, felles elektrisk anlegg, utvendig belysning, fellesdel ladestyringssystem for elbil/hybrid og utelys. Andelseier har selv vedlikeholdsansvar for innvendige innretninger som lader/ladepunkt for elbil/hybrid, innvendig belysning, oppsatte skillevegger, o.l.

Partene holder selv sine interesser forsikret. Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som oppstår ved brann, vannskade og lignende ut over det som eventuelt dekkes av bygningsforsikringen.

Eier av andel 10 har selv vedlikeholdsansvar for garasje tilknyttet andelen da denne garasjen ikke er en del av det felles garasjeanlegget, og faktureres derfor ikke felleskostnader for garasjeanlegg.

**12-10**

Andelseieren skal gi adgang til garasjen 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 garasjen. Borettslaget skal som hovedregel varsle behov for adgang til andelseier god tid i forveien, men kan kreve adgang på kort frist dersom det er nødvendig for å unngå skader eller tap av verdier.

I situasjoner der det er akutt fare for skade eller betydelige verditap og det ikke er mulig å innen rimelig tid varsle andelseier, kan borettslaget ved styreleder selv ta seg inn i garasjene. Andelseier skal i slike tilfeller informeres så snart som mulig om at borettslaget har tatt seg inn i garasjen og årsaken uten unødig opphold.

**12-11**

Det er ikke tillatt å foreta endringer av det elektriske anlegget eller gjøre vesentlige endringer av garasje plass eller garasjeport uten samtykke fra styret. Oppsett av skillevegger, netting, veggplater samt mindre innvendige tilpasninger er tillatt, men eksisterende stålnetting skal ikke fjernes og det skal ikke benyttes glassull/steinull eller andre støvende materialer. Ved bruk av gips skal ordinære hvite/brune gipsplater benyttes. Maling/beis skal ikke benyttes innvendig i garasjene.

**12-12**

Lader/ladepunkt for elbil/hybrid kan for andelseiers egen kostnad oppføres i garasje plass andelseier har bruksrett til. Lader/ladepunkt må være kompatibelt med garasjeanleggets ladestyringssystem og skal integreres med dette før bruk. Styret skal informeres om oppsetting/nedtak av ladepunkt, samt gis den informasjon som er nødvendig for å integrere ladepunktet med garasjeanleggets ladesystem.

Det er ikke tillatt å lade elbiler/hybrider fra ordinær stikkontakt i felles garasjeanlegg. Styret kan fastsette egne regler for bruk av strømintensive apparater, f.eks. motorvarmere og kabinvarmere, og for andre elektriske apparater som kan medføre ulemper for andre tilkoblet strømnettet.

Vedtektene er mottatt og akseptert:

Dato: .....

.....

(andelseier)

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

## **Generalforsamling**

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Valbyskogen Borettslag:

mandag 23.03.2026 18:00 på Klopsteinveien 3

## **Til behandling:**

### 1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

### 2 Informasjon fra styret

### 3 Årsregnskap

### 4 Valg

4.1 Valg av leder for 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 Innsendt sak: mating av katt

## 1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2026.

### 1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:

Antall fremmøtte stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra LABO:

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

### 1.2 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Til møteleder ble valgt:

### 1.3 Valg av møterefereent

**Forslag til vedtak:** Til møterefereent ble valgt:

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

**Forslag til vedtak:** Til å signere protokollen ble valgt:

### 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

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

## 2. Informasjon fra styret

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

## 3. Årsregnskap

## 4. Valg

### 4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Vibeke Haugsnes er på valg. Styreleder velges for to år.

**Forslag til vedtak:** Til styreleder ble valgt:

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Mette Omslandseter og Kari Wittgren er på valg. Styremedlem velges for to år.

**Forslag til vedtak:** Til styremedlem ble valgt:

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

Varamedlem Nina Ellingvåg Diesen og Anita Eftedal er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

**Forslag til vedtak:** Til varamedlem ble valgt:

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

**Forslag til vedtak:** Delegert til LABO's generalforsamling:

### **5. Godtgjørelse til styret**

#### **6. Innsendt sak: mating av katt**

Hei, katten min er en inne og ute katt. Jeg har merket opptil flere ganger når han kommer inn, att han har blitt matet av andre husstander når han kommer inn. Jeg sier ikke att noen i Borettslaget har matet ham, men ville bare opplyse rundt dette, da jeg jeg ikke vet hva han blir matet.

Innsendt av Andreas Helgesen.

**Forslag til vedtak:** Vennligst ikke mat andre sine dyr.

## Informasjon fra styret for året 2025 Valbyskogen Borettslag

### Generelle opplysninger om Valbyskogen Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 24 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953554895.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

### Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Vibeke Haugsnes  
Styremedlem, Mette Omslandseter  
Styremedlem, Kari Wittgren  
Styremedlem, Vigdis Borgen  
Styremedlem, Katrine Svenning  
Varamedlem, Anita Eftedal  
Varamedlem, Nina Ellingvåg Diesen

### Valgkomité

Valgkomité har bestått av:

Ingen valgkomite

### Styrets primær oppgaver

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: vhaugsnes@gmail.com eller telefon: 97796567.

### Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter.

### Saker som styret har arbeidet med

- a) Ferdigstilling av ny papp på de gamle garasjene. Samt service på alle garasjeporter.
- b) Det siste av maling på nye garasjer. Bakveggen på "den røde" garasjeveggen" på gammel garasje er nå malt.
- c) Maling av alle leiligheten. Vi har innhentet bud på maling av hele borettslaget. Dette er så dyrt at vi har bestemt at vi venter et år til. Vi må forsøke å begrense alle utgifter sånn at vi står bedre rustet til dette. Det vil igjen gjøre sånn av vi forhåpentligvis ikke behøver å låne så mye penger som igjen gjør at vi må øke husleien. Når det er sagt må vi dessverre allikevel gjøre en økning. Idag vet vi ikke hvor mye.
- d) Antisimex har vært på hyppige besøk hos oss i siste år. Dette er pga maur og rotter. Vi henstiller til hver og en å ta ansvar selv, men allikevel skal det eventuelt gå gjennom styret hvis Antisimex skal kontaktes.

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

a) Viser til hva vi har skrevet i punktet over. Maling er vårt hovedfokus nå.

## Forretningsførsel og revisjon

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

## Forsikring

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

## Boligomsetning

I 2025 har det blitt omsatt 2 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

## Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

## Forkjøpsrett

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

## Min Side

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

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

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

## Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2026. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

## Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 / ...23.02.2026  
Styret i Valbyskogen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Informasjon om årsregnskapet

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

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

## Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	308 915	618 947	308 915	289 380
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	282 807	-26 129	296 000	337 000
Avdrag langsiktig gjeld	-302 342	-283 903	-294 000	-325 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-19 535</b>	<b>-310 032</b>	<b>2 000</b>	<b>12 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>289 380</b>	<b>308 915</b>	<b>310 915</b>	<b>301 380</b>

## Resultatregnskap 2025 for Valbyskogen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 713 612	1 632 432	1 714 000	1 868 000
Innkrevde garasjekostnader		92 237	92 400	92 000	92 000
Andre driftsinntekter	1	3 466	3 794	4 000	4 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 809 315</b>	<b>1 728 626</b>	<b>1 810 000</b>	<b>1 964 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	9 167	7 755	8 000	10 000
Styrehonorar		55 000	55 000	57 000	57 000
Revisjonshonorar		7 956	6 360	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		69 918	66 780	70 000	73 000
Kontingent LABO / NBBL		9 600	9 600	10 000	10 000
Vedlikehold	3	16 052	318 996	30 000	120 000
Kabel-tv og bredbånd		224 496	204 624	211 000	232 000
Forsikring		91 033	81 427	91 000	95 000
Kommunale avgifter	4	434 968	422 532	453 000	491 000
Eiendomsskatt		0	25 197	0	0
Energi og strøm		18 104	21 582	24 000	20 000
Andre driftskostnader	5	93 743	23 649	35 000	55 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 030 037</b>	<b>1 243 502</b>	<b>996 000</b>	<b>1 171 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>779 277</b>	<b>485 124</b>	<b>814 000</b>	<b>793 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		4 038	7 101	4 000	2 000
Rentekostnader		500 508	518 354	522 000	458 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-496 470</b>	<b>-511 253</b>	<b>-518 000</b>	<b>-456 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>282 807</b>	<b>-26 129</b>	<b>296 000</b>	<b>337 000</b>

## Balanse pr 31.12.25 for Valbyskogen Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6	984 670	984 670
Bygninger	6	7 946 590	7 946 590
Påkostninger	6	24 210	24 210
Garasjer	6	2 441 075	2 441 075
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 396 545</b>	<b>11 396 545</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		121 252	117 292
Andre fordringer		0	152
<b>Sum fordringer</b>		<b>121 252</b>	<b>117 443</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		300 949	339 311
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>300 949</b>	<b>339 311</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>422 201</b>	<b>456 754</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 818 746</b>	<b>11 853 299</b>

## Balanse pr 31.12.25 for Valbyskogen Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	7	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	7	-2 967 165	-2 967 165
Årets resultat	7	282 807	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 681 958</b>	<b>-2 964 765</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8	10 344 683	10 647 025
Borettsinnskudd	9	4 023 200	4 023 200
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 367 883</b>	<b>14 670 225</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		129 734	144 830
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		157	0
Påløpte renter		1 316	1 464
Annen kortsiktig gjeld		1 614	1 546
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 820</b>	<b>147 839</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 500 703</b>	<b>14 818 064</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 818 746</b>	<b>11 853 299</b>
Pantestillelser	10	14 367 883	14 670 225

Larvik, 31.12.2025

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

## Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm elbil	3 466	3 794	4 000	4 000
<b>Sum</b>	<b>3 466</b>	<b>3 794</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>

## Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Lønn	1 100	0
Opptjente feriepenger	138	0
Arbeidsgiveravgift	7 910	7 755
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	19	0
<b>Sum</b>	<b>9 167</b>	<b>7 755</b>

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold VVS	0	5 063
Vedlikehold malerarbeid	1 799	16 663
Vedlikehold garasjer/parkering	6 400	294 481
Vedlikehold dører	0	2 789
Vedlikehold tak	7 853	0
<b>Sum</b>	<b>16 052</b>	<b>318 996</b>

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

## Note 4 - Kommunale avgifter

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

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Drift ladestasjon elbil	2 518	568
Kontorutstyr / inventar	0	1 990
Snørydding/sandstrøing	61 875	0
Hage/plenklipping	0	4 063
Skadedyr	21 109	12 552
Vaktmestertjenester	4 075	0
Kontorrekvisita	0	299
Premie sikringsordning	1 658	1 596
Bank- og betalingsgebyr	2 507	2 581
<b>Sum</b>	<b>93 743</b>	<b>23 649</b>

### Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1979
Kostpris	7 946 590
Tomt	984 670
2007 - Brannstiger	24 210
2016 - Kjøp av 12 garasjeplasser	300 000
2020 - Oppføring av 10 garasjer	2 072 825
2020 - Infrastruktur lading elbil	68 250
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>11 396 545</b>

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

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Innskutt andelskapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-2 967 165	-2 941 036
+/- Årets resultat	282 807	-26 129
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>-2 681 958</b>	<b>-2 964 765</b>

Innskutt andelskapital består av 24 andeler pålydende kr. 100,-.

Egenkapitalen er negativ, noe som skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelig kostpris (historisk kost). Det antas at virkelig verdi av eiendeler er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

### Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank	Husbanken
Formål:	Oppføring av garasjer	Rehabilitering
Lånenummer:	<b>25107706316</b>	<b>11527355 9</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2015
Rentesats:	5.20 %	4.304 %
Beregnet innfridd:	27.06.2050	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	2 100 000	13 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 880 168	8 766 857
Avdrag i perioden:	33 382	268 960
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 846 786</b>	<b>8 497 897</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 632 111	6 920 725

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	488 952	3 911 616
	9	470 318	4 232 862
	7	314 315	2 200 205

### Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	4 023 200	4 023 200
Oppskrevet		
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>4 023 200</b>	<b>4 023 200</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 14 367 883,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 11 396 545,-.

## Resultat og balanse med noter for Valbyskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Valbyskogen Borettslag**

Styreleder	Vibeke Haugsnes (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Vigdis Borgen (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Mette Omslandseter (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Katrine Svenning (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Kari Wittgren (sign.)	27.02.2026

Til generalforsamlingen i Valbyskogen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Larvik, 27. Februar 2026  
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signering)

## Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-03 08:41:32 UTC+01:00

**Lars Egill Olavesen**

 **bankID**

NO BankID - a12af5ff-c67c-4138-936e-1b99d8db9052

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Valbyskogen Borettslag mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Klopsteinveien 3.

## 1. Konstituering

### 1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 9  
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 8  
Antall fullmakter: 1  
Totalt antall stemmeberettigede: 9

Fra LABO: Alise Myhre

#### Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

### 1.2 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Alise Myhre

### 1.3 Valg av møterefereent

#### Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Alise Myhre

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

#### Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Andreas Helgesen

### 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 Alise Myhre.  
Informasjon fra styret tatt til orientering.

### **3. Årsregnskap**

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjent.

### **4. Valg**

#### **4.1 Valg av leder for 2 år**

Styreleder Vibeke Haugsnes er på valg. Styreleder velges for to år.

**Vedtak:**

Til styreleder ble Vibeke Haugsnes valgt for 2 år

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

Styremedlem Mette Omslandseter og Kari Wittgren er på valg. Styremedlem velges for to år.

**Vedtak:**

Mette Omslandseter og Kari Wittgren ble valgt i 2026 for 2 år

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

Varamedlem: Nina Ellingvåg Diesen og Anita Eftedal er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

**Vedtak:**

Andreas Helgesen ble valgt til 1. vara. Anita Eftedal 2. vara, begge valgt for 1 år.

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

**Vedtak:**

Vigdis Haugsnes ble valgt, med Mette Omslandseter som vara.

### **5. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Styret fikk kr. i honorar: kr 30.000 til leder, kr 5.000 til øvrige styremedlemmer

### **6. Innsendt sak: mating av katt**

Hei, katten min er en inne og ute katt. Jeg har merket opptil flere ganger når han kommer inn, att han har blitt matet av andre husstander når han kommer inn. Jeg sier ikke att noen i Borettslaget har matet ham, men ville bare opplyse rundt dette, da jeg jeg ikke vet hva han blir matet.

Innsendt av Andreas Helgesen.

**Vedtak:**

Vennligst ikke mat andre sine dyr.

## Protokoll for Valbyskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Alise Myhre (sign.)	24.03.2026
Sekretær	Alise Myhre (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Andreas Helgesen (sign.)	24.03.2026



## Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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



Hilde  
473 76 437

Kamilla  
482 93 628

Martin  
913 42 167

Mette  
918 22 416

Ole Morten  
971 47 855

Sindre  
926 27 693

Ole Kristian  
918 68 527



Book møte!

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kloppsteinveien 10  
3261 LARVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ruth Iren Jacobsen

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre