

Tilstandsrapport for bolig

Frankendalsveien 25A, LARVIK

Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Frankendalsveien 25A 3258 LARVIK Gnr: 3020 Bnr: 477	Leilighet	1952	74 m ²	63 m ²	12 m ²
Oppdragsnr.	260429-001				
Befaring / Rapport	28.04.2026 / 29.04.2026				
Tilstede	Selger og undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

Generelt

Treroms andelsleilighet over ett plan beliggende i 1.etg av firemannsbolig tilhørende borettslag i Larvik. Bygget er 74 år gammelt og således av en alder hvor levetiden for flere bygningsdeler er medgått. Økt vedlikeholdsbehov må påregnes sammenlignet med nyere leiligheter. Det er foretatt flere oppgradering av andelseierne, samt i regi av borettslaget utvendig.

Planløsning

Leiligheten inneholder 2x soverom, gang, dusjbad, kjøkken, stue og 2x bod.

Innvendige overflater består av laminat på gulv, tapetserte plater på vegger og Takess-plater i himling. Oppussing er foretatt over tid, men slitasjemerker forekommer som forventet i en leilighet av respektive alder. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.

Byggemetode

Vinduer med trelags isolerglass og rammeverk av tre, opplyst skiftet i 2012. PVC-vindu på bad.

Balkong på omlag 20 kvm, hvorav ca. halvparten er takoverbygget av overliggende leilighets balkong. Gulvdekke av impregnerte terrassebord på bjelker, rekkverk av tett trekonstruksjon.

I denne forenklete tilstandsrapporten for leiligheter er ikke de bygningstekniske forhold omtalt.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken med innredning fra 2026 - jevnt over helt og pent. Ventilator har kullfilter - ikke utblåsning.

Dusjbad renoverert av fagpersoner under borettslagets administrasjon i 2014 med flislagt gulv og vegger. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale.

Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av plast (rør-i-rør-system) og avløpsrør av støpejern opplyses skiftet i 2014.

Oppvarming skjer via vedovn, varmekabel på bad, samt panelovner. Ildsteder fra denne perioden er oppført etter gammelt lovverk og kan avvike fra gjeldende krav til brannsikre avstander og dokumentasjon.

Ventilasjon er av naturlig type via ventiler i yttervegg.

Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres oppgradert fra original standard med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Tiltaksoversikt

Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon.

2012 - Vinduer med trelags isolerglass, samt rammeverk av tre

2014 - Bad renoverert av fagpersoner under borettslagets administrasjon

2014 - Nye trykkvannsrør av plast (rør-i-rør-system)

2015 - Montert ny, tofløyet terrassedør i stue

2026 - Renoverert kjøkken

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0-3) for hver bygningsdel.
Omfang	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
Begrensninger	Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.
Kjøpers undersøkelsesplikt	I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.
Dokumentasjonsgrunnlag	Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

Eiendomsopplysninger

Frankendalsveien 25A, 3258 LARVIK

Gnr 3020 / Bnr 477 ·

Byggeår 1952 (BF49)	Boligtype Leilighet	BRA 74 m²
Oppvarming Vedovn	Ventilasjon Naturlig ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Marek Pawlonka	Tilstede / oppl. Selger og undertegnede	—
Byggemåte Grunnmurer av betongblokker, yttervegger av stenderverk med trepanel, etasjeskiller av trebjelkelag, samt takverk av sperrer med tekke av betongtakstein.		

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (ÅDT 600 / 30 km/t)
Høyde over havet	55 moh
Terrengvurdering	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NØ. Drenering bør prioriteres på denne siden.
Terrengfall mot eiendom	Fra NØ (+4.0m), N (+2.5m), NV (+2.0m), V (+0.4m)
Fall mot grunnmur	N-vegg: 6.7%, Ø-vegg: 2.1%
Vær ved befaring	5.5 °C, lettskyet, 2.5 m/s (N), 68 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 77 mm (10 nedbørsdager)

Værforhold ved befarings dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befarings. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelsesom gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarter et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befarings, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befarings, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringsstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplate faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningssakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Ikke vurdert
● Godkjente bygningstegninger	Ikke vurdert
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke vurdert
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Ikke vurdert
● Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Ikke vurdert
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke vurdert
● Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke vurdert
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke vurdert
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. merverdiavgift (mva). Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	Ingen avvik - bygningsdeler	Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig.
TG 1	Mindre eller moderate avvik (2) bygningsdeler	Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå.
TG 2	Avvik å være oppmerksom på (6) bygningsdeler	Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives.
TG 3	Avvik som må utbedres - bygningsdeler	Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent tilbud fra håndverker for eksakt pris.
TG IU	Ikke undersøkt (2) bygningsdeler	Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives. Det bør vurderes om egen undersøkelse er nødvendig.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 2 Avvik å være oppmerksom på		7 KP
Dusjbad	Ikke tilstrekkelig fall mot sluk, stående vann utløser groe i fuger	
Kjøkken	Resirkulerende avtrekk (ventilator med kullfilter), og manglende komfyrvakt gir økt brannrisiko ved matlaging.	
Etasjeskiller og gulv på grunn	Planavvik/svanker i gulv er registrert.	
Vinduer og dører	Katteluke i nedre dørblad og eksponering mot vær gir akselerert nedbrytning av overflatebehandlingen.	
Pipe og ildsted	Ildsted og pipa har medgått brorparten av forventet levetid.	
Ventilasjon	Begrenset ventilering - kun avtrekksvifte på bad	
Balkonger og terrasser	Naturlig slitte trekonstruksjoner	

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	11.5 m ²	—	11.5 m ²	—	—	—
1. etasje	63 m ²	63 m ²	—	—	20 m ²	—
Sum	74 m ²	63 m ²	12 m ²	—	20 m ²	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Målereglar iht. NS 3940:2023

Kjeller/underetasje	m ²	1. etasje	m ²
Bod 1	7.3 m ²	Kjøkken	8.8 m ²
Bod 2	4.2 m ²	Stue	24 m ²
		Soverom 1	14.5 m ²
		Soverom 2	7 m ²
		Dusjbad	2.7 m ²
		Gang	4.4 m ²

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Etasjeskillere av tradisjonelt trebjelkelag, antatt fra opprinnelig byggeår.

Planavvik (skjevheter)

TG 2

Trebjelkelag med planavvik registrert i flere rom, særlig i stue. Målt planavvik på 15 mm/m i stue.

Årsak til forhøyet TG: Planavvik/svanker i gulv er registrert.

Konsekvens: Kan gi økt bevegelse i overflater og sprekker i listverk ved videre utvikling.

Knirk

TG 1

Trebjelkelag uten registrert knirk ved befaring.

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer med trelags isolerglass og rammeverk av tre, opplyst skiftet i 2012. PVC-vindu på bad. Tofløyet terrassedør i stue montert i 2015, med innmontert katteluke.

Vinduer (innvendig) TG 1

Vinduer med trelags isolerglass fra byggeår og rammeverk av tre. PVC-vindu på bad. Vinduer fremstår i tilfredsstillende stand med 46% av forventet levetid brukt.

Dører (innvendig) TG 1

Tofløyet terrassedør i stue fra 2015 med innmontert katteluke. Utvendig slitasjegrad er relativt høy i nedre del av dørblad.

Utvendig vurdering TG 2

Terrassedøren fra byggeår har relativt høy slitasjegrad utvendig i nedre del av dørblad. Vinduer fra byggeår med trerammeverk — utvendig overflatebehandling ikke spesifikt kommentert.

Årsak til forhøyet TG: Katteluke i nedre dørblad og eksponering mot vær gir akselerert nedbrytning av overflatebehandlingen.

Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning i dørblad og tilstøtende karm hvis utbedring utsettes.

Balkonger og terrasser

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Balkong på omlag 20 kvm, hvorav ca. halvparten er takoverbygget av overliggende leilighets balkong. Gulvdekke av impregnerte terrassebord på bjelker, rekkverk av tett trekonstruksjon. Trapp med tosidig rekkverk og håndløper til terreng. Konstruksjonen er antatt fra opprinnelig byggeår.

Balkong, veranda, terrasse og plattung TG 2

Gulvdekke av impregnerte terrassebord på bjelker, grånet og uten overflatebehandling. Rekkverk av tett trekonstruksjon med målt høyde på 91 cm — under gjeldende krav på 1,0 m.

Årsak til forhøyet TG: Slitte trekonstruksjoner med levetiden utgått.

Konsekvens: Rekkverkhøyde tilfredsstillende ikke gjeldende krav og må påregnes oppgradert.



Foto 1

Dusjbad

TG 2

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad oppgitt renoverert av fagpersoner under borettslagets administrasjon i 2014. Gulv og vegger av keramiske fliser, himling av malt trepanel. Rommet har dusjkabinett med glassdører, vegghengt toalett og servant med underskap.

Vegger og himling TG 2	Svertesopp registrert i silikonfuge i overgang gulv til vegg innerst i dusj. Himling av malt trepanel — ikke fuktbestandig materiale i våtrom. Årsak til forhøyet TG: Utilstrekkelig uttørking gir grunnlag for soppvekst i mykfuger. Konsekvens: Soppvekst kan spre seg, og trepanel i himling kan ta opp fukt over tid.
Gulv TG 2	Målt fall fra dørterskel mot sluk er 0,4° (ca. 0,7:100) — under minstekrav på 1:100. Årsak til forhøyet TG: Utilstrekkelig fall mot sluk. Konsekvens: Bruksvann blir stående på gulvet og kan trenge inn i konstruksjonen.
Sluk, membran og tettesjikt TG 1	Plastsluk i gulv med tegn til gulvmembran montert under klemring.
Vann- og avløpsledninger TG 1	Trykkvannsrør av plast (rør i rør), samt avløp av plast med overgang til støpejernsrør.
Ventilasjon TG 1	Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg. Fremstår i tilfredsstillende stand.
Utstyr og innredning TG 1	Servant med underskap, vegghengt toalett og dusjkabinett med glassdører registrert. Normal bruksslitasje.
Innfelte installasjoner TG 1	Koblingsskap for rør-i-rør-system registrert på vegg. PVC-vindu i dusjsone uten trematerialer.
Fuktmåling og hulltaking TG 1	Hulltaking ikke foretatt — vegger er yttervegg, vegg mot trappegang, vegg mot kjøkkeninnredning og vegg mot gang med skap. Foretatt alternativ fuktmåling fra gang og underliggende bod — avvik ikke registrert.
Dokumentasjon vanntett sjikt	<i>Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Dokumentasjon på vanntett sjikt/membran foreligger ikke.</i>



Foto 2



Foto 3



Foto 4

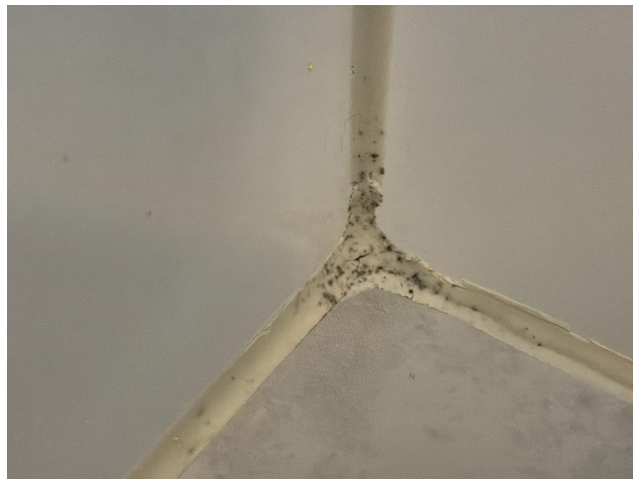


Foto 5



Foto 6

Kjøkken

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Kjøkken opplyst renoverert i 2026. Gulv av laminat, vegger av malte plater og himling av Takess-plater. Innredning med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon. Ventilator med kullfilter montert over kokesone.

Overflater – Vegger og himling

TG 1

Vegger av malte plater med normal bruksslitasje. Himling av Takess-plater i tilsvarende stand.

Overflater – Gulv

TG 1

Gulv av laminat med normal aldersslitasje.

Ventilasjon

TG 2

Ventilator med kun kullfilter — ikke utblåsning til friluft. Komfyrvakt er ikke montert.

Årsak til forhøyet TG: Resirkulerende avtrekk fjerner ikke fukt og matos fra boligen, og manglende komfyrvakt gir økt brannrisiko ved matlaging.

Konsekvens: Forhøyet teoretisk risiko for brann uten komfyrvakt.

Vann-/avløp

TG 1

Vannlås, koblinger og tilkoblingsslanger er tørre. Ingen fuktmerker på skapbunn.

Innredning og utstyr

TG 1

Innredning med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon. Levetiden er utgått.



Foto 7

Overflater innvendig

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

De innvendige overflater består av laminat på gulv, tapetserte plater på vegger og Takess-plater i himling. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.

Overflater - Vegger og himling Vegger av malt plater og panel. Jevnt over helt og greit.

TG 1

Overflater - Gulv Gulvdekke av laminat med moderat bruksslitasje.

TG 1



Foto 8

Skadedyr

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Leiligheten er fra gjenreisningsperioden og har tradisjonell celleplanløsning med enkle materialvalg. Trevirke ved grunnkontakt er kreosotimpregnert etter praksis fra byggeperioden. Ingen tegn til skadedyrskader eller aktiv skadedyrinfeksjon er observert.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 1

Synlige tegn på skadedyrangrep er ikke registrert ved befarings. Gitt boligens alder må skjulte angrep i utilgjengelige konstruksjoner påregnes.

Pipe og ildsted

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Murte piper fra byggeår har forventet levetid godt over 50 år ved normalt vedlikehold, men tegl og mørtel brytes gradvis ned av varmeveksling og fuktbelastning. Eldre ildsteder kan mangle dokumentasjon på montering og feieoppfølging, og brannsikker avstand til brennbart materiale kan være dimensjonert etter eldre krav.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering TG 2

Pipe og ildstedets alder er i stor grad medgått.
Årsak til forhøyet TG: Ildsted og pipa sin alder.
Konsekvens: På sikt må det påregnes piperehabilitering da langt over 50% av forventet levetid er medgått.



Foto 9

Ventilasjon

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg. Kjøkkenet har en resirkuleringsventilator med kullfilter uten utblåsning til friluft.

Tilluft og luftskifte TG 2

Tilluft via ventiler i yttervegg — naturlig ventilasjon uten mekanisk sikring.
Årsak til forhøyet TG: Termisk oppdrift gir variabelt og utilstrekkelig luftskifte, særlig i vindstille perioder.
Konsekvens: Fuktopphopning kan gi kondens og muggvekst på kalde overflater.

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk TG 2

Ventilator på kjøkken med kun kullfilter — ikke utblåsning til friluft. Mekanisk avtrekk fra bad er ikke registrert.
Årsak til forhøyet TG: Kullfilterventilator resirkulerer luft uten å fjerne fukt fra boligen.
Konsekvens: Fukt og matos akkumuleres innendørs og kan gi skader på overflater over tid.

VVS

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereider og oppvarmingsanlegg. Lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av plast (rør-i-rør-system) og avløpsrør av støpejern er opplyst skiftet i 2014. Koblingskap for rør-i-rør-systemet er plassert på bad.

Vannledninger TG 1

Trykkvannsrør av plast (rør-i-rør-system) ifølge eier skiftet i 2014. Koblingskap på bad var låst ved befaring og kunne ikke inspiseres.

Avløpsledninger TG 1

Synlige avløpsrør av støpejern i kjeller — ny generasjon rør, opplyst skiftet i 2014.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være oppgradert fra original standard med automatsikringer og jordfeilbrytere. Sikringskap inneholder tre AMS-målere (Aidon) med samsvarserklæringer fra Sønnico Elektro A/S. Kursfortegnelse foreligger, delvis håndskrevet. Samsvarserklæring for det øvrige anlegget er ikke fremlagt.

Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være oppgradert fra original standard med automatsikringer og jordfeilbrytere. Sikringskap inneholder tre AMS-målere (Aidon) med samsvarserklæringer fra Sønnico Elektro A/S. Kursfortegnelse foreligger, delvis håndskrevet. Samsvarserklæring for det øvrige anlegget er ikke fremlagt.

Sikringskap og tavle

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere montert. Kursfortegnelse fra Sønnico Elektro A/S foreligger, delvis håndskrevet. Tre AMS-målere (Aidon) montert med tilhørende samsvarserklæringer. Kabling i øvre del av skap fremstår uoversiktlig med løse ledninger.

Synlig ledningsanlegg og installasjoner

Løse kabler registrert i øvre del av sikringskap. Dato for siste el-tilsyn er ukjent. Samsvarserklæring for det øvrige anlegget foreligger ikke.



Foto 10



Foto 11

Branntekniske forhold

Røykvarsler og brannslukker er registrert montert. Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke nærmere undersøkt.

Røykvarsler og brannslukker er registrert montert. Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke nærmere undersøkt.

Røykvarsler og brann-detektor	<i>Røykvarsler registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert.</i>
Brann-celler og brann-skille	<i>Branncellebegrensende konstruksjoner kan ikke forventes å være i henhold til dagens krav gitt boligens alder.</i>

Rekkverk og håndløper

Rekkverk og håndløper består av stål med original maling. Håndløper er montert langs trappeløp. Konstruksjonen er fra byggeår og tilhører den opprinnelige stand.

Radon

Radonsikring er ikke anlagt. Radonmåling er ikke fremlagt. Direktoratet for strålevern anbefaler måling i alle boliger.

Radon er en radioaktiv gass som siver inn fra grunnen og kan akkumuleres innendørs. Strålevernforskriften § 6. TEK10 (2010) innførte krav om radonsperre og tilrettelegging for radonbrønn i nybygg med oppholdsrom mot grunn. Langtidsmåling gjennom minst to måneder i fyringssesongen anbefales for eldre bolig uten dokumentasjon.

Radon aktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Forbehold og ansvarsbegrensning

- Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befarings, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
- Den bygnings-sakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
- Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
- Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
- Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringstidspunktet, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbart metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

Egenerklæring

Frankendalsveien 25A, 3258 LARVIK

29 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Frankendalsveien 25A

Postadresse

Frankendalsveien 25A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom? Ja Nei**Når kjøpte du boligen?**

Desember, 2015

Har du selv bodd i boligen? Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

hele tid

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Pawlonka, Marek

Selger

Pawlonka, Roksana

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

bytte dusj, fornye eksterne rør

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

maling av fasaden

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Skalleberg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2006

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vet ikke

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Labo

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2013

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vet ikke

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sønnico Elektro AS



10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septiktank i plen

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er utført tilpasning av innvendige vannrør i forbindelse med endring av dusjløsning

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2016

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Forlengelse av innvendige vannrør i forbindelse med flytting av kjøkkensk

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

- Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

de elektriske stikkontaktene og kabler ble byttet ut
Forlengte eksterne rør i kjøkken

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41009269

Egenerklærings skjema

Name

Roksana Pawlonka

Date

2026-04-29

Name

Marek Pawlonka

Date

2026-04-29

Identification



Roksana Pawlonka

Identification



Marek Pawlonka



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Roksana Pawlonka
Marek Pawlonka

29/04-2026
20:00:04
29/04-2026
19:57:16

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Adresse

Frankendalsveien 25A, 3258 LARVIK

Dato for energimerking

05.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-290784

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

163020866

Gårdsnummer

3020

Bruksnummer

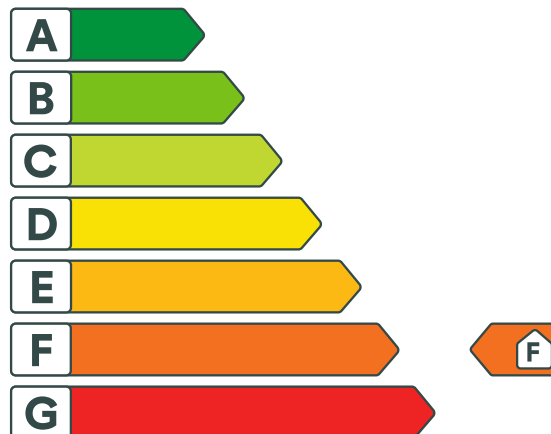
477

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

1954

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

63,0 m²

Oppvarmet bruksareal

63,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

368,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

374,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 609 kWh



Frankendalsveien 25A, 3258 LARVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Frankendalsveien 25A, 3258 LARVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 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 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



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>

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Byskogen III Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Byskogen III Borettslag:

mandag 16.03.2026 18:00 på Jensens Conditori.

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Vedtektsendring - 8-1 Styret

5 Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

6 Godtgjørelse til styret

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

1.3 Valg av møtereførent

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

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. Vedtektsendring - 8-1 Styret

Styret foreslår at bestemmelsen om antall styremedlemmer og varamedlemmer endres. I dag sier vedtektene at borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Vedtaket krevet 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtektene pkt 8-1 endres til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Ragnhild Tinderholt ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Toril Midtskogen og Magnus Reppesgård ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kristin T.S. Eriksen, Grethe Marie Gevelt, Steinar Henden, Helene Johnsen og Anne Lisbeth Mathisen er på valg.

5.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

6. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2025 Byskogen III Borettslag

Generelle opplysninger om Byskogen III Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 34 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952813420.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Ragnhild Tinderholt
Styremedlem, Magnus Reppesgård
Styremedlem, Toril Midtskogen
Styremedlem, Kristin Haugen
Styremedlem, Janne Andreassen
Varamedlem, Grethe Marie Gevelt
Varamedlem, Helene Johnsen
Varamedlem, Anne Lisbeth Mathisen
Varamedlem, Steinar Henden
Varamedlem, Kristin T.S. Eriksen

Valgkomité

Valgkomité har bestått av: styret

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: sommerfugl61@hotmail.com eller telefon: 92815066.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Maling av kledning, vinduer og murer.
- b) Pusset opp ytterdører.
- c) Byttet 2 stk. verandadører.
- d) Fjernet nedløpsrør i bakken, og lagt nye rør ut på plen.
- e) Gravd og lagt Fiber inn til alle hus.
- f) Reparert skader på septiktank.

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

- a) Rydde opp etter graving i forbindelse med Fiber.
- b) Reparere feil under maling av hus.
- c) To stk. verandadører skal skiftes.
- d) Bytte vannmålere.

Ellers ingen store planlagte oppgaver som skal gjøres i år.

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 forsikringselskapet.

Boligomsetning

I 2025 har det blitt omsatt 1 bolig 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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 / 10.02.2026
Styret i Byskogen III 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 regnskapskikk.

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	545 036	422 304	545 036	668 402
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-864 982	437 696	380 000	473 000
Opptak Langsiktig gjeld	4 000 000	0	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-3 011 652	-314 964	-330 000	-436 000
B. Årets endring disponible midler	123 366	122 732	50 000	37 000
C. Disponible midler	668 402	545 036	595 036	705 402

Resultatregnskap 2025 for Byskogen III Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 416 920	2 269 560	2 417 000	2 607 000
Andre driftsinntekter	1	171 585	163 513	193 000	168 000
Sum inntekter		2 588 505	2 433 073	2 610 000	2 775 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	10 575	10 152	11 000	11 000
Styrehonorar		75 000	72 000	75 000	78 000
Revisjonshonorar		8 286	6 678	7 000	9 000
Forretningsførerhonorar		95 646	91 350	96 000	100 000
Kontingent LABO / NBBL		13 596	13 596	14 000	14 000
Vedlikehold	3	1 575 735	86 358	238 000	272 000
Kabel-tv og bredbånd		264 996	236 844	246 000	276 000
Forsikring		96 705	86 497	97 000	101 000
Kommunale avgifter	4	542 881	524 740	562 000	612 000
Eiendomsskatt		0	27 186	0	0
Energi og strøm		151 509	146 209	152 000	152 000
Andre driftskostnader	5	136 382	214 080	225 000	180 000
Sum kostnader		2 971 311	1 515 690	1 723 000	1 805 000
Driftsresultat		-382 806	917 383	887 000	970 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 437	5 228	5 000	1 000
Rentekostnader		488 613	484 915	512 000	498 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-482 176	-479 687	-507 000	-497 000
Årsresultat		-864 982	437 696	380 000	473 000

Balanse pr 31.12.25 for Byskogen III Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	3 025 924	3 025 924
Påkostninger	6	520 389	520 389
Sum anleggsmidler		3 546 313	3 546 313
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		376	0
Forskuddsbetalte kostnader		367 810	161 577
Andre fordringer		0	0
Sum fordringer		368 186	161 577
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		477 156	568 530
Sum bankinnskudd og kontanter		477 156	568 530
Sum omløpsmidler		845 342	730 107
SUM EIENDELER		4 391 655	4 276 420

Balanse pr 31.12.25 for Byskogen III Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	3 400	3 400
Opptjent egenkapital	7	-4 778 048	-4 778 048
Årets resultat	7	-864 982	0
Sum opptjent egenkapital		-5 639 630	-4 774 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	9 681 344	8 692 996
Borettsinnskudd	9	173 000	173 000
Sum langsiktig gjeld		9 854 344	8 865 996
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 211	20 935
Skyldige avregninger til beboere		9 961	0
Leverandørgjeld		144 351	146 937
Påløpte renter		2 760	3 817
Annen kortsiktig gjeld		13 657	13 383
Sum kortsiktig gjeld		176 941	185 071
Sum gjeld		10 031 285	9 051 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 391 655	4 276 420
Pantestillelser	10	9 854 344	8 865 996

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 rentendringer.

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
Sykelbod	376	0	0	0
Festeavgift	12 648	12 288	13 000	13 000
Vannmålere varmt tappevann	93 689	86 353	115 000	90 000
Bredbånd og tv-dekoder	64 872	64 872	65 000	65 000
Sum	171 585	163 513	193 000	168 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 152
Sum	10 575	10 152

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold VVS	0	8 495
Vedlikehold elektro	9 718	3 343
Vedlikehold uteanlegg	59 158	9 851
Vedlikehold snekkerarbeid	4 969	2 318
Vedlikehold malerarbeid	1 486 130	6 373
Vedlikehold dører	1 515	24 313
Vedlikehold tak	5 786	10 619
Vedlikehold brann/alarm/nøddlys/sprinkleranlegg	3 325	3 491
Vedlikehold porttelefoner	3 611	0
Tilstand og vedlikeholdsrapport	1 524	17 554
Sum	1 575 735	86 358

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
Techem målerdata	11 346	11 080
Innkjøp av inventar og utstyr	0	41 781
Driftsmateriell	0	297
Nummer-/navn-/infoskilt, postkasser	750	0
Kloakk/septik	27 583	0
Snørydding/sandstrøing	29 648	73 554
Hage/plenklipping	39 050	60 726
Skadedyr	0	12 525
Teknisk rådgivning	8 438	0
Gaver, fradragsberettiget	0	290
Premie sikringsordning	2 357	2 271
Kostnader vedr. styrearbeid	414	660
Generalforsamling	5 285	7 046
Servering/tilstelning beboere	952	749
Kurs for tillitsvalgte	6 750	0
Bank- og betalingsgebyr	3 265	3 101
Andre gebyrer og driftskostnader	545	0
Sum	136 382	214 080

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1952
Kostpris	925 000
Påkostninger før 1991	2 100 924
2017 - Porttelefon & låssystem	316 639
2021 - Kildesorteringshus	25 000
2023 - Kildesorteringshus/postkassestativ	178 750
Bokført verdi 31.12	3 546 313

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	3 400	3 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-4 778 048	-5 215 744
+/- Årets resultat	-864 982	437 696
Sum egenkapital pr 31.12	-5 639 630	-4 774 648

Innskutt andelskapital består av 34 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:	Eika Boligkreditt AS	Skagerrak Sparebank	Eika Boligkreditt AS
Formål:	Drenering, asfaltering, vinduer og maling	Drenering, asfaltering og vinduer	Nye bad
Lånenummer:	26017614478	25107700350	25107001177
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2015	2014
Rentesats:	4.95 %	5.20 %	4.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038	15.09.2025	30.08.2043
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	4 223 000	7 300 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 747 186	5 945 810
Avdrag i perioden:	73 558	2 747 186	190 908
Opptak i perioden:	4 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	3 926 442	0	5 754 902
Saldo 5 år frem i tid:	2 639 121	0	4 598 477

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	16	312 245	4 995 920
	18	260 301	4 685 418

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	173 000	173 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	173 000	173 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 9 854 344,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 3 546 313,-.

Resultat og balanse med noter for Byskogen III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Byskogen III Borettslag

Styreleder	Ragnhild Tinderholt (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Magnus Reppesgård (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Toril Midtskogen (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Janne Andreassen (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Kristin Haugen (sign.)	09.02.2026

Til generalforsamlingen i Byskogen III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byskogen III 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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, 11. 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 **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Byskogen III Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Byskogen III Borettslag:

mandag 16.03.2026 18:00 på Jensens Conditori.

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Vedtektsendring - 8-1 Styret

5 Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

6 Godtgjørelse til styret

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

1.3 Valg av møterefereent

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

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. Vedtektsendring - 8-1 Styret

Styret foreslår at bestemmelsen om antall styremedlemmer og varamedlemmer endres. I dag sier vedtektene at borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Vedtaket krevet 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtektene pkt 8-1 endres til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Ragnhild Tinderholt ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Toril Midtskogen og Magnus Reppesgård ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kristin T.S. Eriksen, Grethe Marie Gevelt, Steinar Henden, Helene Johnsen og Anne Lisbeth Mathisen er på valg.

5.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

6. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2025 Byskogen III Borettslag

Generelle opplysninger om Byskogen III Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 34 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952813420.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Ragnhild Tinderholt
Styremedlem, Magnus Reppesgård
Styremedlem, Toril Midtskogen
Styremedlem, Kristin Haugen
Styremedlem, Janne Andreassen
Varamedlem, Grethe Marie Gevelt
Varamedlem, Helene Johnsen
Varamedlem, Anne Lisbeth Mathisen
Varamedlem, Steinar Henden
Varamedlem, Kristin T.S. Eriksen

Valgkomité

Valgkomité har bestått av: styret

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: sommerfugl61@hotmail.com eller telefon: 92815066.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Maling av kledning, vinduer og murer.
- b) Pusset opp ytterdører.
- c) Byttet 2 stk. verandadører.
- d) Fjernet nedløpsrør i bakken, og lagt nye rør ut på plen.
- e) Gravd og lagt Fiber inn til alle hus.
- f) Reparert skader på septiktank.

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

- a) Rydde opp etter graving i forbindelse med Fiber.
- b) Reparere feil under maling av hus.
- c) To stk. verandadører skal skiftes.
- d) Bytte vannmålere.

Ellers ingen store planlagte oppgaver som skal gjøres i år.

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 forsikringselskapet.

Boligomsetning

I 2025 har det blitt omsatt 1 bolig 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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 / 10.02.2026
Styret i Byskogen III 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 regnskapskikk.

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	545 036	422 304	545 036	668 402
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-864 982	437 696	380 000	473 000
Opptak Langsiktig gjeld	4 000 000	0	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-3 011 652	-314 964	-330 000	-436 000
B. Årets endring disponible midler	123 366	122 732	50 000	37 000
C. Disponible midler	668 402	545 036	595 036	705 402

Resultatregnskap 2025 for Byskogen III Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 416 920	2 269 560	2 417 000	2 607 000
Andre driftsinntekter	1	171 585	163 513	193 000	168 000
Sum inntekter		2 588 505	2 433 073	2 610 000	2 775 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	10 575	10 152	11 000	11 000
Styrehonorar		75 000	72 000	75 000	78 000
Revisjonshonorar		8 286	6 678	7 000	9 000
Forretningsførerhonorar		95 646	91 350	96 000	100 000
Kontingent LABO / NBBL		13 596	13 596	14 000	14 000
Vedlikehold	3	1 575 735	86 358	238 000	272 000
Kabel-tv og bredbånd		264 996	236 844	246 000	276 000
Forsikring		96 705	86 497	97 000	101 000
Kommunale avgifter	4	542 881	524 740	562 000	612 000
Eiendomsskatt		0	27 186	0	0
Energi og strøm		151 509	146 209	152 000	152 000
Andre driftskostnader	5	136 382	214 080	225 000	180 000
Sum kostnader		2 971 311	1 515 690	1 723 000	1 805 000
Driftsresultat		-382 806	917 383	887 000	970 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 437	5 228	5 000	1 000
Rentekostnader		488 613	484 915	512 000	498 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-482 176	-479 687	-507 000	-497 000
Årsresultat		-864 982	437 696	380 000	473 000

Balanse pr 31.12.25 for Byskogen III Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	3 025 924	3 025 924
Påkostninger	6	520 389	520 389
Sum anleggsmidler		3 546 313	3 546 313
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		376	0
Forskuddsbetalte kostnader		367 810	161 577
Andre fordringer		0	0
Sum fordringer		368 186	161 577
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		477 156	568 530
Sum bankinnskudd og kontanter		477 156	568 530
Sum omløpsmidler		845 342	730 107
SUM EIENDELER		4 391 655	4 276 420

Balanse pr 31.12.25 for Byskogen III Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	3 400	3 400
Opptjent egenkapital	7	-4 778 048	-4 778 048
Årets resultat	7	-864 982	0
Sum opptjent egenkapital		-5 639 630	-4 774 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	9 681 344	8 692 996
Borettsinnskudd	9	173 000	173 000
Sum langsiktig gjeld		9 854 344	8 865 996
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 211	20 935
Skyldige avregninger til beboere		9 961	0
Leverandørgjeld		144 351	146 937
Påløpte renter		2 760	3 817
Annen kortsiktig gjeld		13 657	13 383
Sum kortsiktig gjeld		176 941	185 071
Sum gjeld		10 031 285	9 051 068
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 391 655	4 276 420
Pantestillelser	10	9 854 344	8 865 996

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 rentendringer.

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
Sykelbod	376	0	0	0
Festeavgift	12 648	12 288	13 000	13 000
Vannmålere varmt tappevann	93 689	86 353	115 000	90 000
Bredbånd og tv-dekoder	64 872	64 872	65 000	65 000
Sum	171 585	163 513	193 000	168 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 152
Sum	10 575	10 152

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold VVS	0	8 495
Vedlikehold elektro	9 718	3 343
Vedlikehold uteanlegg	59 158	9 851
Vedlikehold snekkerarbeid	4 969	2 318
Vedlikehold malerarbeid	1 486 130	6 373
Vedlikehold dører	1 515	24 313
Vedlikehold tak	5 786	10 619
Vedlikehold brann/alarm/nøddlys/sprinkleranlegg	3 325	3 491
Vedlikehold porttelefoner	3 611	0
Tilstand og vedlikeholdsrapport	1 524	17 554
Sum	1 575 735	86 358

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
Techem målerdata	11 346	11 080
Innkjøp av inventar og utstyr	0	41 781
Driftsmateriell	0	297
Nummer-/navn-/infoskilt, postkasser	750	0
Kloakk/septik	27 583	0
Snørydding/sandstrøing	29 648	73 554
Hage/plenklipping	39 050	60 726
Skadedyr	0	12 525
Teknisk rådgivning	8 438	0
Gaver, fradragsberettiget	0	290
Premie sikringsordning	2 357	2 271
Kostnader vedr. styrearbeid	414	660
Generalforsamling	5 285	7 046
Servering/tilstelning beboere	952	749
Kurs for tillitsvalgte	6 750	0
Bank- og betalingsgebyr	3 265	3 101
Andre gebyrer og driftskostnader	545	0
Sum	136 382	214 080

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1952
Kostpris	925 000
Påkostninger før 1991	2 100 924
2017 - Porttelefon & låssystem	316 639
2021 - Kildesorteringshus	25 000
2023 - Kildesorteringshus/postkassestativ	178 750
Bokført verdi 31.12	3 546 313

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	3 400	3 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-4 778 048	-5 215 744
+/- Årets resultat	-864 982	437 696
Sum egenkapital pr 31.12	-5 639 630	-4 774 648

Innskutt andelskapital består av 34 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:	Eika Boligkreditt AS	Skagerrak Sparebank	Eika Boligkreditt AS
Formål:	Drenering, asfaltering, vinduer og maling	Drenering, asfaltering og vinduer	Nye bad
Lånenummer:	26017614478	25107700350	25107001177
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2015	2014
Rentesats:	4.95 %	5.20 %	4.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038	15.09.2025	30.08.2043
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	4 223 000	7 300 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 747 186	5 945 810
Avdrag i perioden:	73 558	2 747 186	190 908
Opptak i perioden:	4 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	3 926 442	0	5 754 902
Saldo 5 år frem i tid:	2 639 121	0	4 598 477

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	16	312 245	4 995 920
	18	260 301	4 685 418

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	173 000	173 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	173 000	173 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 9 854 344,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 3 546 313,-.

Resultat og balanse med noter for Byskogen III Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Byskogen III Borettslag

Styreleder	Ragnhild Tinderholt (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Magnus Reppesgård (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Toril Midtskogen (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Janne Andreassen (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Kristin Haugen (sign.)	09.02.2026

Til generalforsamlingen i Byskogen III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byskogen III 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Larvik, 11. 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 **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:



Larvik
kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

JpID: 18/15706

Ansvarlig søker:
Vestfold Peis og Pipe AS
Oserødveien 11
3138 SKALLESTAD

Tiltakshaver:

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Frankendalsveien 25 D	3020	477		

Tiltakets/byggets art
Reparasjon/rehabilitering av skorstein.

Vedtaksdato	Saksnr
02.02.2018	102/18

Dato for søknad om ferdigattest:	11.01.2018
----------------------------------	------------

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter .

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Larvik	02.02.2018	Inger Johanne Dahl

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:
Pål Skiebe Heiland
Telefon: 33 17 10 11

Deres ref.:
SØK

Vår ref.:
15/81162

Arkiv:
GBR-3020/249

Vår dato:
22.10.2015



Larvik
kommune

Rørleggern AS
Porsgrunnvegen 304

3736 SKIEN

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
1283/15	Planutvalget delegerte saker	22.10.2015

Vedtak - ferdigattest - Rehabilitering av bad - Dr. Homsvei 32 A, Frankeldalsveien 25 A-D og 27 - Gbnr: 3020/249 -/477 og-/480



Tiltakshaver	Larvik boligbyggelag	Prinsegata 4	3250	
Søker	Rørleggern AS	Porsgrunnvegen 304	3736	SKIEN

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 13/2452	JournalpostID 14/65043		
Eiendom/byggested Dr. Homsvei 32 A, B - Frankeldalsveien 25 A-D og 27			
Bygningsnummer 163020017 – 163020025 – 163020866 – 163020874 – 163020882 – 163020890 og 163020386			
Gnr 3020	Bnr 249	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 22.04.2013	Delegert saksnr. 478/13
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Rehabilitering av eksisterende bad (34 stk)			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

Klage

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Pål Skiebe Heiland
byggesaksbehandler

ORDENSREGLER FOR BYSKOGEN III Borettslag

Styret i Byskogen III Borettslag har på møte 10.09.2009 revidert ordensreglement. Husk at hvis alle tar nok hensyn til de gitte påbud, vil dette være med på å skape gode forhold og en god boligkultur i borettslaget.

1. Beboere må vise gjensidig hensynfullhet ved anvendelse av tørkeplass, vaskerom og lignende
2. Tøy må kun henge til tørk på de dertil bestemte stativer, og på loftets tørkerom. Ikke på gjerder, i vinduer, balkonger eller lignende. Tøy må ikke henge ute på søn – og helligdager, eller den 1 og 17.mai
3. Det er ikke tillatt å riste, luften eller banke tepper på balkonger, i trappeoppganger eller i vinduer.
4. Banking og lufting av tøy må ikke foretaes ved siden av opphengt vasketøy, og må kun utføres på tilviste plasser.
5. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio og TV må brukes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22.00. Lek må ikke foregå i trapper, loft og kjeller. Det skal ikke lekes på området etter kl. 22.00, da det etter den tid skal være ro, så vel inne som ute. Vis aktsomhet slik at ikke lek ødelegger gjerder, beplantninger og lignende
6. Utlufting av leiligheten må **ikke** foregå ut mot felles oppgang, så matlukt og dårlig luft blir til sjenanse for naboer. Vinterstid må det vises aktsomhet ved lufting i ganger, kjeller og på loft av hensyn til frostskafer.
7. Det må ikke hugges eller lagres ved i kjellergangene og fellesrom. Saging og hugging av ved på helligdager og søndager, og mellom kl. 22.00 og 07.00 er ikke tillatt. Det er strengt forbudt å lagre ved innendørs som er rå eller som kan tenkes å trekke til seg skadedyr, eller være soppebefengt. Ved overtredelse av dette vil ansvar bli gjort gjeldene.
8. Alt avfall skal kildesorteres, i dertil merkede søppeldunker/kasser. Søppelkasser / dunker spyles og rengjøres etter tømning ved behov. Søppel og matavfall, samt fett og oljer må ikke tømmes i toalettet eller i vasken.
9. Fotballsparking og ballslåing må foregå med største forsiktighet på gårds plass eller plener, av hensyn til biler og vinduer.
10. Kjøring inne på området må foregå med største forsiktighet. Parkering foregår på anviste plasser. En bil til hver leilighet i gårdsplassen. Sykler, kjelker, barnevogner leker og lignende må ikke settes i oppgangene. Heller ikke må mopeder og motorsykler plasseres i kjellere eller leilighet.
11. Husdyr kan holdes med spesielle betingelser etter søknad. Hundehold som sanitetshund, politihund og ledsagerhunder for blinde kan holdes etter søknad. Dette forholdet må legitimeres.
12. Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig, minst en gang pr uke, Fortrinnsvis på fredag. Den som har trappevask plikter for øvrig å påse at trappeoppgangen holdes ren i brysthøyde. Hovedrengjøring av loft, vegger, vinduer lysarmatur med mer. besørgeres av beboerne så ofte som nødvendig, minst en gang pr år. Beboere i 2 etasje vasker fra loftet ned til 1 etasje. Beboere i 1 etasje vasker ned til kjeller.
13. Staking av vasker og badesluk tilfaller beboeres vedlikeholdsplikt
14. Overtredelse av disse bestemmelser skal meldes til styret som plikter å påtale overtredelser straks. Beboere må følge med på oppslagtavlene i oppgangene og ta informasjon fra styret til etterretning.
15. I tillegg til dette reglement kan styret vedta supplerende bestemmelser

Vedtekter

for Byskogen III borettslag org nr 952 813 420

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.08.52, sist endret den 16.03.26
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.08.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett 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 samt 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

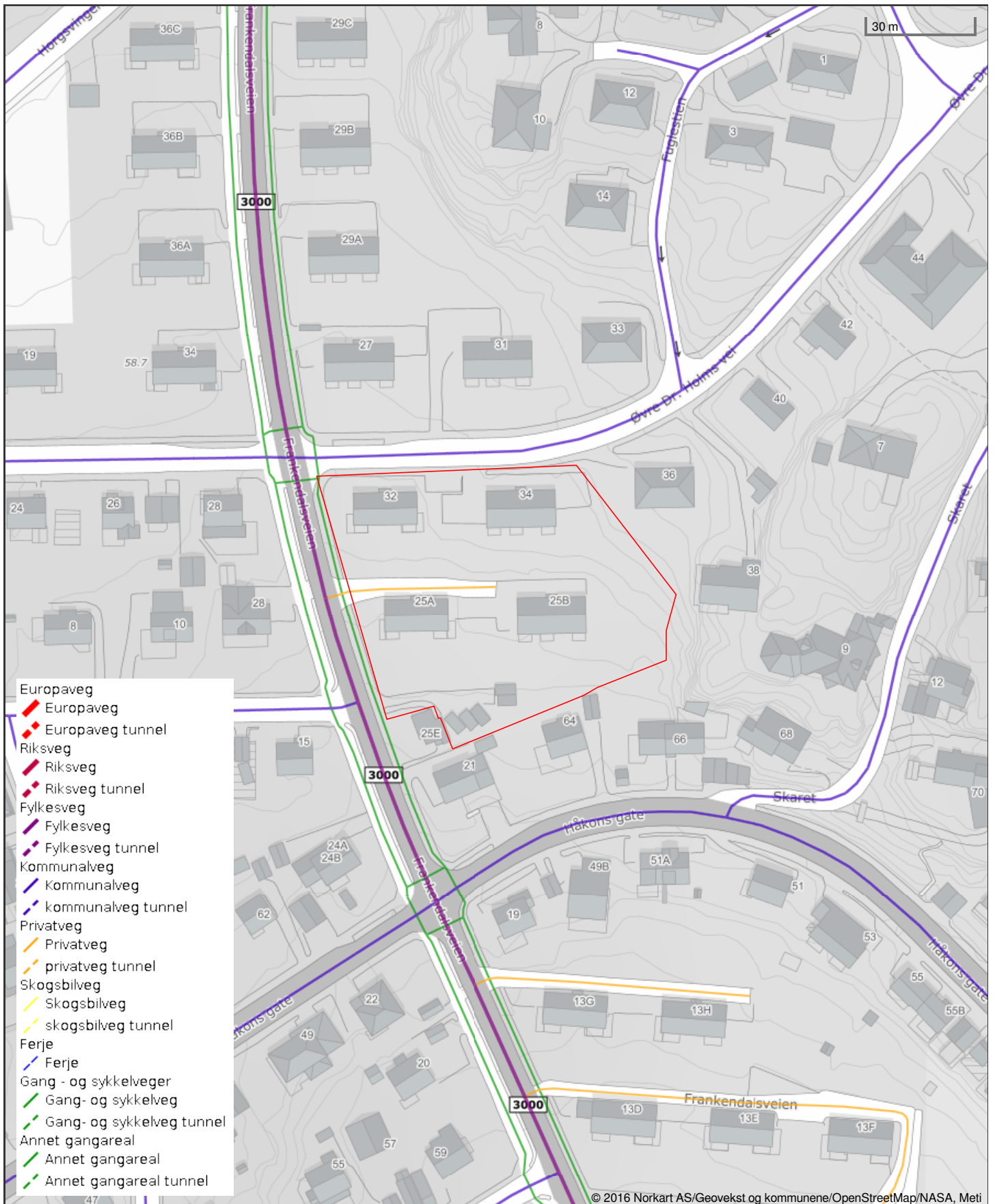
Vedtektene er mottatt og akseptert;

Dato:.....

.....
(andelseier)



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3020/477//



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

Frankendalsveien 25A

Nabolaget Skrenten vest/Byskogen nord - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Horgsvingen Linje 208	2 min	🚶	0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	14 min	🚶	1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min	🚗	

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	12 min	🚶	1 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	16 min	🚶	1.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	17 min	🚶	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Nansetgata	10 min	🚶
Larvik Bibliotek	11 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

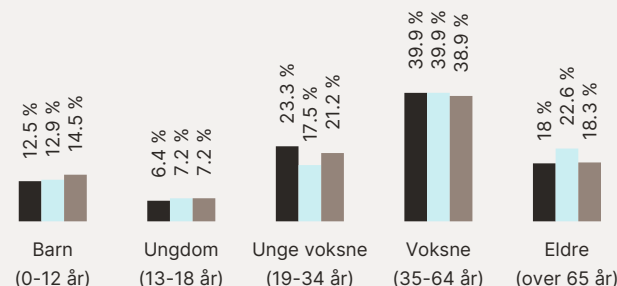


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrenten vest/Byskogen no...	925	461
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 ...)	5 min	🚶	27 barn	0.4 km
Torstrand barnehage (1-5 år)	8 min	🚶	35 barn	0.6 km
Borgejordet barnehage (0-5 år)	7 min	🚶	71 barn	0.7 km

Dagligvare

Meny Larvik Sentrum	11 min	🚶	
Rema 1000 Olavsgate Post i butikk	11 min	🚶	1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



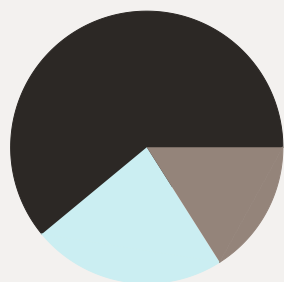
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

Bøkeløkka Ballbane Ballspill	8 min	0.7 km
Borgejordet balløkke Ballspill	10 min	0.8 km
Spenst Larvik Sentrum	11 min	
Family Sports Club Torstrand	14 min	

Boligmasse

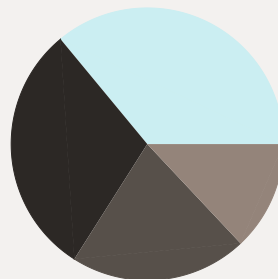


■ 61% enebolig
■ 23% blokk
■ 16% annet

Varer/Tjenester

AMFI Larvik	14 min
Vitusapotek Svanen - Larvik	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



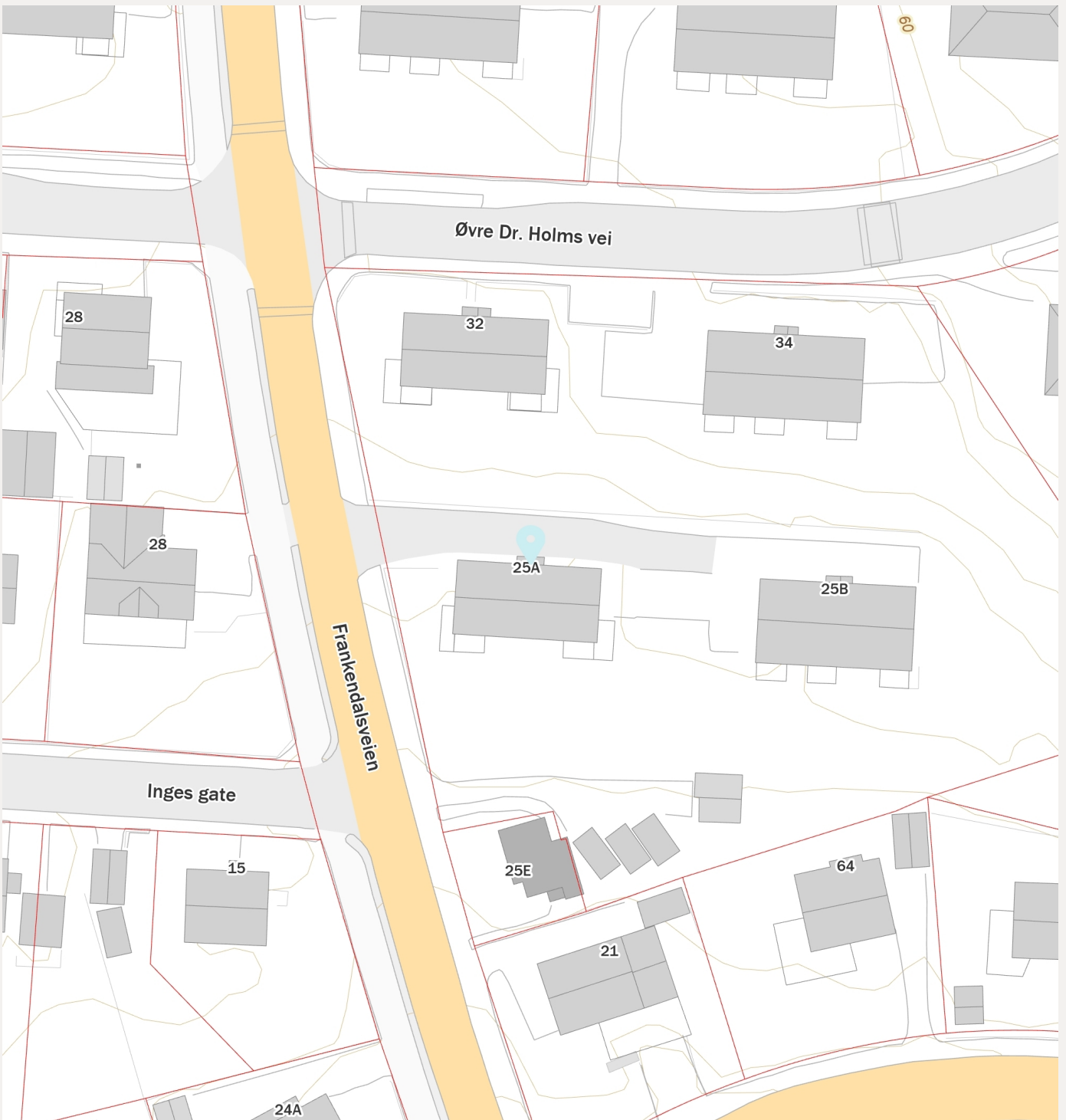
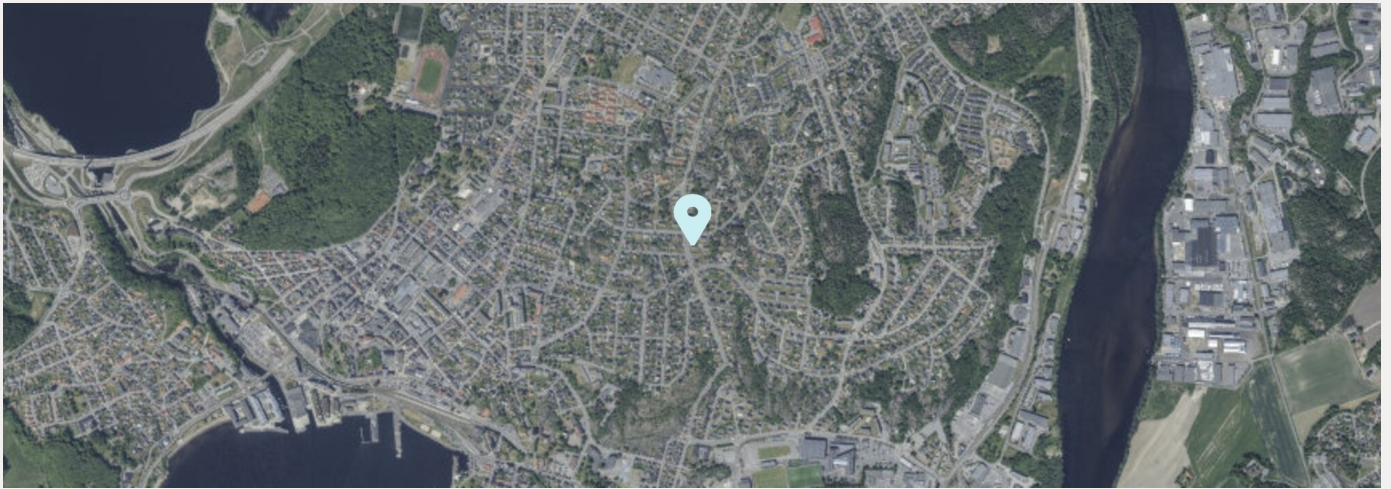
0%

51%

■ Skrenten vest/Byskogen nord
■ Larvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.