Frankendalsveien 36B

Nabolaget Mesterfjellet/Byskogen vest - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

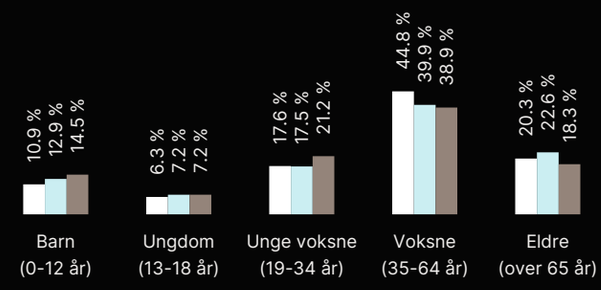
Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Offentlig transport

Horgsvingen Linje 208	0 min 0 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	15 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

Aldersfordeling



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

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	13 min 1.2 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	5 min 2.1 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	19 min 1.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 14.6 km

Barnehager

Borgejordet barnehage (0-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 ... 25 barn	6 min 0.5 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 27 barn	6 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Nansetgata	10 min
Larvik Bibliotek	12 min

Dagligvare

Meny Larvik Sentrum	12 min
Rema 1000 Olavsgate Post i butikk	12 min 1.1 km

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

Egenerklæring

Frankendalsveien 36 B, 3258 LARVIK

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Frankendalsveien 36 B	Frankendalsveien 36 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

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.

Siden vi kjøpte i 2018

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

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Johannessen-Bjørsvik, Emma-Jul

Selger

Johannessen-Bjørsvik, David

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**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av rør på bad og kjøkken, nytt inventar på badet, ny komfyrvakt, nytt gulv, vegger og tak på badet, vifte på badet, varmekabler på bad.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger´n AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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**

Malt fasade i regi av borettslaget

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skalleberg

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

Var oversvømmelse i kjelleren for noen år siden når det var storm ute.

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

Beskriv omfanget

Kun etter den oversvømmelsen etter stormen.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av komfyrvakt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sommerfelt 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

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

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 varmeanlegg 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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Når de pusset opp badet

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger´n AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Bytte av tak i løpet av de neste årene

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

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 72574831

Egenerklæringsskjema

Name	Date
David Johannessen-Bjørsvik	**2026-09-21**

Identification

David Johannessen-Bjørsvik

Name	Date
Emma-Julie Johannessen-Bjørsvik	**2026-09-21**

Identification

Emma-Julie Johannessen-Bjørsvik

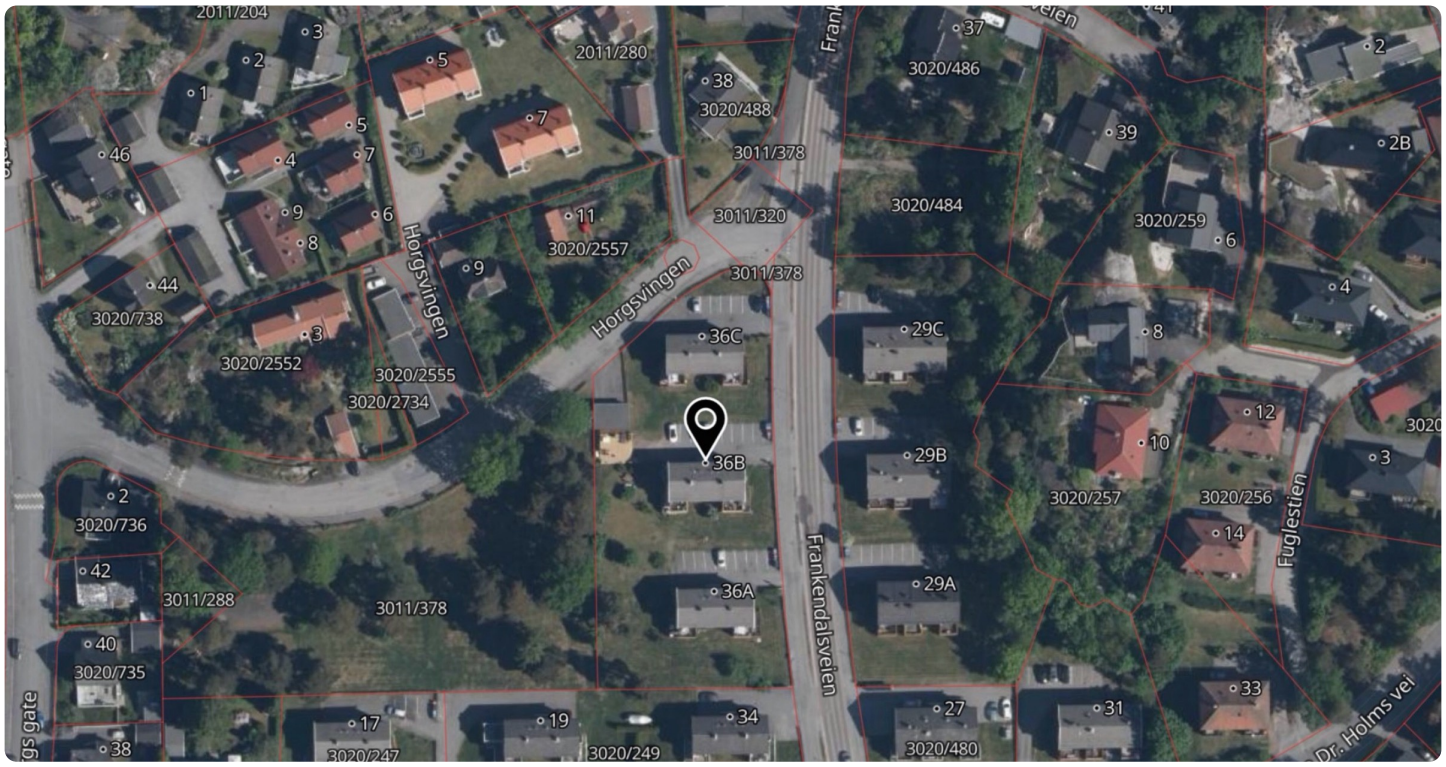
Signicat

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

TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

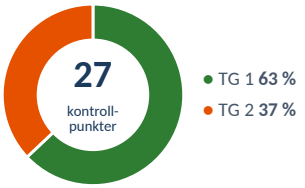
OPPDRAG 260921-002

Frankendalsveien 36B, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Frankendalsveien 36B 3258 LARVIK Gnr: 3020 Bnr: 485	Leilighet	1953	76 m²	63 m²	12 m²

Befaring / Rapport	24. september 2026 / 30. september 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 ved befaringen, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan begrense tilgangen til enkelte områder og overflater.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens tilstand, men er ikke uttømmende — den skal leses som en kvalifisert veiledning. Forholdene ved en visning kan fremstå annerledes enn ved befaringen, og tilstandsvariasjoner utover det avdekkede kan forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.

Skann for digital rapport

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 brannteknisk 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).

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 beskrivelse som 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 befarer 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 befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig. 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 befaringstidspunktet 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 opplagte 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

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. mva. Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid — den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

Slik leser du den
Indikatoren viser prosent medgått levetid, alder mot typisk levetid og en horisontal bar. Det lille merket på baren markerer forventet levetid: fyll frem til merket viser medgått andel, mens fyll forbi merket (i mørkere tone) viser hvor langt komponenten har passert forventet levetid. Fargen er en nøytral mørkblå — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %
Når komponenten har passert sin typiske levetid, overstiger prosenten 100 % og baren fylles forbi merket. Det betyr ikke at komponenten må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder
NS 3600:2025 Tillegg C (Tabell C.1–C.7 og punkt C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.

2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.

3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.

5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes i tilstandsvurderingene senere i rapporten.

Generelt

Treroms andelsleilighet over ett plan beliggende i 2.etg av firmannsbolig fra 1953, tilhørende veletablert borettslag i Byskogen i Larvik. Leiligheten disponerer egen kjellerdel, og framstår med normalt vedlikehold og slitasjegrad som forventet i et bygg av denne alder.

Spesielle betingelser

Dette er en forenklet tilstandsrapport for en leilighet. Det betyr at vurderingen er avgrenset til de delene av boligen som eieren selv rår over og har vedlikeholdsansvar for – i praksis forholdene innenfor leilighetens egne yttervegger, gulv og tak, samt de tekniske installasjonene som betjener leiligheten.

Bakgrunnen for denne avgrensningen er hvordan ansvaret er fordelt i et sameie eller borettslag. Utgangspunktet er at sameiet eller borettslaget – ikke den enkelte seksjons- eller andelseier – har vedlikeholdsplikten for byggets fellesdeler. Det gjelder for eksempel bærende konstruksjoner, fasader, yttertak, grunnmur, trapperom og felles tekniske anlegg. Siden disse delene ligger utenfor selgerens råderett og ansvar, er de heller ikke undersøkt eller omtalt i denne rapporten. Tilstanden til fellesdelene følges normalt opp gjennom sameiets eller borettslagets egen forvaltning, og kan undersøkes nærmere gjennom for eksempel vedlikeholdsplan, årsberetning, vedtekter og protokoller.

En slik avgrensning er i tråd med formålet til en tilstandsrapport: å beskrive tilstanden på det boligkjøperen faktisk overtar fra selgeren. Det gjør rapporten mer treffsikker og enklere å forstå, fordi den konsentrerer seg om forhold selgeren har kjennskap til og rår over.

Det finnes ett viktig unntak. Dersom det følger av vedtekter eller særskilt avtale at eieren av denne leiligheten likevel har vedlikeholdsplikt for bestemte deler av fellesarealet, skal de aktuelle bygningsdelene vurderes som en del av rapporten. Slike tilfeller fremgår i så fall særskilt.

Uavhengig av denne avgrensningen gjelder selgerens opplysningsplikt fullt ut. Selgeren plikter å gi kjøperen opplysninger om forhold ved eiendommen – også fellesdeler – som selgeren kjenner eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få (jf. avhendingslova § 3-7).

Sameiets eller borettslagets vedtekter, vedlikeholdsplan, årsberetning og møteprotokoller er ikke fremlagt for eller vurdert av takstmannen i forbindelse med denne rapporten.

Planløsning

Kjeller/underetasje inneholder bod, mens leiligheten i 2.etg består av entré, 2x soverom, dusjbad, stue og kjøkken. Gulv i parkett, vegger av malte plater og himling av malt panel framstår oppdatert på 2000-tallet, med oppussing foretatt over tid og slitasjemerker som forventet i en leilighet av respektive alder.

Byggemetode

Vinduene ble skiftet til isolerglass i 2013 og har god forventet restlevetid, mens terrassedøren fra 2004 er slitt og bør skiftes på sikt. Balkong utenfor stue.

I denne forenklede leilighetsrapporten er ikke de bygningstekniske forhold ytterligere omtalt.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken med innredning fra 2000-tallet med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon — store deler av forventet levetid er medgått, og oppgradering bør påregnes.
Dusjbad renovert i 2019 med god forventet restlevetid. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommet.

Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett. Innvendige trykkvanns- og avløpsrør ble skiftet i 2019 i forbindelse med badrenovering utført av fagpersoner, og felles varmtvannsbereder i kjeller opplyses å være fra samme periode. Utvendige stikkledninger i grunnen legges til grunn som opprinnelige fra byggeår — forventet levetid er medgått, og oppgradering må påregnes. Ventilasjonen er fra byggeår og skjer naturlig.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være oppgradert ved flere anledninger av SET Elektro AS, med samsvarserklæringer fra 2020 og 2023. Sikringsskap med kursfortegnelse er plassert i felles trappegang og betjener to boenheter.

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet, samt vedfyring i ovn tilkoblet teglsteinspipe fra byggeår.

Tiltak utført

Følgende er en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år. Oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er en pekepinn og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet.

2000	• tallet-Ny kjøkkeninnredning
2004	• Ny enkeltlføyet terrassedør
2013	• Nye vinduer
2019	• Installert nytt røranlegg
2019	• Totalrenovert våtrom
2023	• Skiftet komfyrvakt og mindre utvidelse av elektrisk anlegg

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

Eiendomsopplysninger

Frankendalsveien 36B, 3258 LARVIK

Gnr 3020 / Bnr 485

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR	BOLIGTYPE	BRA
1953 (BF49)	**Leilighet**	**76 m²**
OPPVARMING	VENTILASJON	VANN / AVLØP
—	**Naturlig ventilasjon**	**Offentlig / Offentlig**
HJEMMELSHAVER	TILSTEDE / OPPL.	
Emma-Julie Johannessen-Bjørsvik (oppgitt)	**Selger og undertegnede**	

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Lav**	● **Lav**	● **Middels**	● **Moderat til lav**	● **Lav trafikk**
eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder	ingen registrert skredfare	området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten	Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 16	ÅDT 600 · 30 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	60 moh
TERRENGVURDERING	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra NV. Drenering bør prioriteres på denne siden.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra NV (+3.1m), NØ (+2.7m), N (+2.1m), V (+1.0m)
FALL MOT GRUNNMUR	N-vegg: 5.0%
VÆR VED BEFARING	13.7 °C, overskyet, 3.3 m/s (N), 97 % luftfuktighet
NEDBØR	30 dager: 141 mm (14 nedbørsdager)

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

LYD- OG STØYFORHOLD

FORVENTET LYDISOLASJON	Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår (1953): Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997. Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere boliger.
STØYSONE	Ikke vurdert

Dokumentkontroll

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

DOKUMENTSTATUS

Selgers egenerklæring	Ikke framlagt
Godkjente bygningstegninger	Framlagt
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Framlagt
Datert 2019-10-18: Gjelder: Riving av gammelt elektrisk opplegg på bad, legging av varmekabel, nytt elektrisk anlegg på bad, ny kurs for bad, nytt bryterpanel og ny kurs for vaskemaskin. Datert 2023-04-08: Gjelder: Bytte av komfyrvakt og mindre utvidelse av elektrisk anlegg.	
Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
Feierrapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

Godkjent av selger via selgerportalen 30.09.2026.

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

Dokumentgjennomgangen omfatter dokumentene i listen over. Kun dokumenter merket «Framlagt» eller «Delvis framlagt» har vært tilgjengelige for og er gjennomgått av takstmannen — øvrige dokumenter er ikke gjennomgått i denne rapporten.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

76 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	13 m²	—	13 m²	—	—	—
2. etasje	63 m²	63 m²	—	—	12 m²	—
Sum	**76 m²**	**63 m²**	**13 m²**	**—**	**12 m²**	**—**

***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) · Måleregler iht. NS 3940:2023*

Kjeller/underetasje	m²
Bod	13 m²

2. etasje	m²
Stue	24 m²
Kjøkken	9 m²
Soverom 1	14 m²
Soverom 2	7 m²
Dusjbad	4 m²
Entrè	3 m²

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

● **TG 0** Ingen avvik ● **TG 1** Mindre eller moderate avvik ● **TG 2** Vesentlige avvik ● **TG 3** Store eller alvorlige avvik ● **TG IU** Ikke undersøkt

Tilstand per bygningsdel

Etasjeskillere	s. 8	TG 2	Vinduer og dører	s. 8	TG 2	Balkonger / terrasser	s. 8	TG 2
Våtrom	s. 9	TG 2	Kjøkken	s. 11	TG 2	Andre rom – overflater	s. 11	TG 1
Skadedyr	s. 12	TG 1	Ildsteder og skorsteiner	s. 12	TG 2	Ventilasjon	s. 12	TG 2
VVS	s. 13	TG 2						

Farge og TG viser høyeste tilstandsgrad blant bygningsdelens vurderte underpunkter. Deler med flere rom (våtrom, kjøkken) er merket «· N rom» — hvert rom er brutt ned enkeltvis i avvikslisten under.

Tilstandsgradoversikt

Alle avvik (TG 2 og TG 3) samlet i én oversikt, sortert etter tilstandsgrad, med kort begrunnelse og kostnadsanslag for TG 3.

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Dusjbad – Gulv:** Lokalt for lite fall i flisoverflaten i partiet nærmest dørterskelen, mens øvrig gulv har tilfredsstillende helning mot sluk.		TG 2
Vedlikehold	**Dusjbad – Sluk, membran og tettesjikt:** Dusjkabinettets plassering over sluket gir begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og periodisk rengjøring.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Innredning og utstyr:** Fuktopptak i sponplatekjernen gjennom uforseglede kanter og skjøter gir irreversibel svelling, og folieringen slipper underlaget.		TG 2
Vedlikehold	**Vinduer og dører – Dører og terrassedører:** Fuktsvellet i nedre del av dørbladet er forenlig med vedvarende fuktpåkjenning på den mest utsatte delen av døren, der nedbør og avrenning treffer. Om lag tre fjerdedeler av forventet levetid er medgått.		TG 2
Vedlikehold	**Etasjeskillere – Skjevhet og høydeforskjeller:** Trebjelkelaget nærmer seg forventet levetid, og materialsvekkelse over lang tid gir gradvis nedbøyning og planavvik.		TG 2
Vedlikehold	**Ildsteder og skorsteiner – Pipe og ildsted – Samlet vurdering:** Pipeløpets innvendige tilstand er ukjent uten tilsynsdokumentasjon, og pipen har nådd en alder der tetthet i løpet må påregnes å avta.		TG 2
Vedlikehold	**Ventilasjon – Tilluft og luftskifte:** Naturlig ventilasjon er avhengig av termisk oppdrift og vindtrykk, og gir i vindstille og milde perioder lavere luftskifte enn forutsatt i dagens krav (TEK17 § 13-2).		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Avløpsledninger (utvendig):** Avløpsledning fra oppføringsåret har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5, og gjenværende funksjonstid er usikker.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger (utvendig):** Stikkledning fra oppføringsåret har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5, og gjenværende funksjonstid er usikker.		TG 2
Vedlikehold	**Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting:** Åpne skjøter og eksponert endeved i terrassebordene gir vedvarende fuktopptak. Eventuelt tettesjikt under dekket er fra byggeåret med medgått levetid.		TG 2

Prioritet angir anbefalt rekkefølge for oppfølging, ikke en tidsfrist. Kostnadsestimat oppgis kun for alvorlige avvik (TG3) og er ikke summert; for øvrige avvik bør tilbud innhentes. Full omtale i den rom-for-rom-baserte gjennomgangen lenger bak.

INNVENDIG

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.

Etasjeskiller mellom leilighetens plan, utført med opprinnelig konstruksjon fra byggeår. Ingen dokumentasjon på senere utbedring eller oppgradering av bærekonstruksjonen foreligger.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 2

Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag fra byggeår. Merkbare planavvik registreres i gulv i flere rom, med lokale avvik over toleransegrensen på 15 mm. Avvikene er typiske for bygg av tilsvarende alder. Konstruksjonen er ikke åpnet, og bjelkelagets tilstand kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelse.
Årsak til forhøyet TG: Trebjelkelaget nærmer seg forventet levetid, og materialsvekkelse over lang tid gir gradvis nedbøyning og planavvik.
Konsekvens: Skjevheter og videre materialsvekkelse i bjelkelaget må påregnes over tid.
Levetid: **91 %** • 73/80 år

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og terrassedør har ulik alder: vinduene ble skiftet til isolerglass i 2013, mens terrassedøren er eldre og av enkeltfløyet type. Det foreligger et vedtak fra borettslagets styre om fremtidig utskifting av terrassedøren, i følge selger.

Vinduer
TG 1

Vinduer med trelags isolerglass fra 2013. Om lag en tredjedel av forventet levetid er medgått, og det er ikke registrert avvik ved befaringen.
Levetid: **37 %** • 13/35 år

Dører og terrassedører
TG 2

Enkeltfløyet terrassedør fra 2004 med en alder på anslagsvis 22 år. Utvendig registreres fuktsvell i nedre del av dørbladet, og innvendig er det merker etter husdyrhold. Selger opplyser at styreleder har formidlet at hvis det oppdages ytterligere feil ved døren, skal den byttes.
Årsak til forhøyet TG: Fuktsvellet i nedre del av dørbladet er forenlig med vedvarende fuktpåkjenning på den mest utsatte delen av døren, der nedbør og avrenning treffer. Om lag tre fjerdedeler av forventet levetid er medgått.
Konsekvens: Oppsvulmet treverk kan gi svekket tetting og treg lukkefunksjon, og over tid råte i dørblad og terskel med fukt videre inn i tilstøtende konstruksjon.
Tiltak: Utskifting av terrassedøren må påregnes innen få år.
Levetid: **73 %** • 22/30 år

UTVENDIG

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 utenfor stue. Dokumentasjon på eventuelt utført vedlikehold eller oppgradering av konstruksjonen foreligger ikke.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 2

Balkong på ca. 11,8 kvm utenfor stue med gulvdekke av impregnerte bord over bjelkelag, og 87 cm høyt rekkverk av tette bordganger. Rekkverkshøyden ligger under 1,0 m. Hvorvidt det ligger vanntett sjikt i gulvet er ikke kjent, og underliggende konstruksjon er ikke kontrollert. Forventet levetid for tettesjikt er passert.
Årsak til forhøyet TG: Åpne skjøter og eksponert endeved i terrassebordene gir vedvarende fuktopptak. Eventuelt tettesjikt under dekket er fra byggeåret med medgått levetid.
Konsekvens: Fuktpåkjenning over tid kan gi skader i bord og underliggende bjelkelag, slik at bæreevnen svekkes.
Levetid: **365 %** • 73/20 år



Bilde 1 · Balkonger / terrasser

INNVENDIG

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 totalrenovert under borettslagets administrasjon i 2019, med Rørleggeren AS som ansvarlig søker. Samsvarserklæring for det elektriske anlegget foreligger, og ferdigattest for rehabiliteringen er utstedt uten merknad. Anlegget fremstår som et samlet, oppgradert bad med syv års alder.

Vegger og himling
TG 1

Vegger av keramiske fliser og himling av malt panel fra renoveringen i 2019. Flisene fremstår hele uten bom eller sprekk ved stikkprøver, og fugene er intakte.

Levetid: **35 %** • 7/20 år

Gulv
TG 2

Gulv av keramiske fliser. Målt fall er ca 1° mot sluk over brorparten av gulvet, men kun 0,2° nær dørterskelen. Partiet ved terskelen ligger under preakseptert ytelse 1:100 (0,57°) etter TEK17 § 13-15 (2). Terskeloverhøyde er tilfredsstillende. Funksjonsprøving med vann er ikke utført.

Årsak til forhøyet TG: Lokalt for lite fall i flisoverflaten i partiet nærmest dørterskelen, mens øvrig gulv har tilfredsstillende helning mot sluk.

Konsekvens: Vann kan bli liggende på gulvet innenfor dørterskelen i stedet for å renne mot sluket. Over tid gir dette økt fuktbelastning på fuger og tettesjikt i dette partiet.

Levetid: **35 %** • 7/20 år

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Sluket ble skiftet ved totalrenoveringen i 2019. Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for vurdering ved befaringen. Membran og tilslutning mot sluk lot seg derfor ikke kontrollere.

Årsak til forhøyet TG: Dusjkabinettets plassering over sluket gir begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og periodisk rengjøring.

Konsekvens: Utettheter eller manglende tilslutning mellom tettesjikt og sluk vil ikke bli oppdaget ved vanlig bruk, og vann kan over tid trenge ned i gulvkonstruksjonen. Tilstanden til sluket kan ikke fastslås uten at dusjkabinettet demonteres.

Levetid: **39 %** • 7/18 år

Vann- og avløpsledninger TG 1	Trykkvannsrør av plast i rør-i-rør-system og avløpsledninger av plast fra renoveringen i 2019. Med syv års alder er en mindre del av forventet levetid medgått, og god avrenning ble registrert ved tapping. **Levetid:** **14 %** • 7/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon ved elektrisk avtrekksvifte på yttervegg, med tilluft via spalte under dørblad. Både avtrekk og overstrømning er dermed ivaretatt.
Utstyr og innredning TG 1	Rommet har servant med skapinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Utstyret er fra renoveringen i 2019 og fremstår uten riss, sprekker eller lekkasjesymptomer. **Levetid:** **47 %** • 7/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte installasjoner er fra renoveringen i 2019. Det registreres ikke fuktmerker, kondens eller varmgangsmerker ved de tilgjengelige installasjonene.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1	Hulltaking er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2), da veggene vender mot yttervegg, mot felles trappegang og mot kjøkkeninnredning. Det er foretatt alternativt kontroll med overflatefuktsøk direkte i rommet - ingen avvik er da avdekket.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Badet ble totalrenovert under borettslagets administrasjon i 2019 med Rørleggeren AS som ansvarlig søker. Ferdigattest for rehabilitering av baderom ble utstedt uten merknad om endringer fra godkjent dokumentasjon. Produktdokumentasjon for selve det vanntette sjiktet er ikke fremlagt.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Ventilasjonsvifte er montert i yttervegg. Dokumentasjon på diffusjonstett utførelse ved gjennomføringen mot kald sone er ikke fremlagt.*



Bilde 2 · Dusjbad



Bilde 3 · Dusjbad

INNVENDIG

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 med innredning fra midten av 2000-tallet, uten dokumentasjon i form av kvitteringer eller samsvarserklæring for utført arbeid. Rørinstallasjoner er delvis fornyet i 2019, mens øvrige installasjoner og overflater er fra innredningens alder. Anlegget fremstår som et sammensatt kjøkken med ulik alder på innredning og røropplegg.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater og himling av malt panel. Normal bruksslitasje i overflatene.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett med bruksslitasje i slitasjelaget. Kontrollert visuelt uten registrerte fuktskjolder eller knirk.
Ventilasjon TG 1	Ventilator over kokesone med avkast til det fri. Forsert avtrekk fungerte ved kontroll, og komfyrvakt er montert.
Vann-/avløp TG 1	Trykkvannsrør av plast i rør-i-rør-system og avløpsrør av plast, opplyst nytt i 2019. Vannstopper er montert under benk, og avrenning og vannmengde er god ved åpne kraner.
Innredning og utstyr TG 2	Innredning med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon, anslagsvis 20-25år gammel. Svell og avflassing av folieringen registreres i deler av innredningen og i underskap. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C er passert. **Årsak til forhøyet TG:** Fuktopptak i sponplatekjernen gjennom uforseglede kanter og skjøter gir irreversibel svelling, og folieringen slipper underlaget. **Konsekvens:** Svellingen brer seg videre i de fuktutsatte skapdelene, og fronter og skrog mister form og funksjon over tid. **Tiltak:** Utskifting av innredningen må påregnes innen få år. **Levetid:** **104 %** • 26/25 år

INNVENDIG

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.

Innvendige overflater i tilgjengelige rom er kontrollert. Gulv i parkett, vegger av malte plater og himling av malt panel fremstår å være oppdatert på 2000-tallet, uten dokumentasjon på senere totaloppussing.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

130 % • 26/20 år

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater og himling av malt panel med normal bruksslitasje i overflatebehandlingen.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett med en del slitasje i gangsoner, men uten at bruksverdien påvirkes. Slitasjen fremstår som forventet for normal familiebruk.

INNVENDIG

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.

Det er ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten ved befaringen. Bygningsdelen vurderes ut fra visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
TG 1

Ingen synlige tegn på skadedyr eller fuktkrevende insekter registrert ved befaring. Selger kjenner ikke til skadedyr i leiligheten. Skjulte angrep i utilgjengelige konstruksjoner kan ikke utelukkes.

INNVENDIG

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.

Teglsteinspipe fra byggeår med tilhørende vedovn i stue. Dokumentasjon på tilsyn og feiing fra feiervesenet er ikke fremlagt for anlegget. Avstandskravet til brennbart materiale i TEK17 § 11-3 er ikke oppfylt, uten at dette utgjør et forskriftsbrudd for anlegg fra byggeår.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Teglsteinspipe fra oppføringsåret med frittstående vedovn i stue, montert over underlagsplate av metall. Synlige deler av pipestokken fremstår uten sprekker, sotskjolder eller avskalling ved visuell kontroll. Pipeløpet innvendig er ikke kontrollert, og tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke fremlagt. Forventet levetid for murt pipe er passert.
Årsak til forhøyet TG: Pipeløpets innvendige tilstand er ukjent uten tilsynsdokumentasjon, og pipen har nådd en alder der tetthet i løpet må påregnes å avta.
Konsekvens: Skjulte skader i pipeløpet kan gi røyklekkasje til tilstøtende rom, med brannfare og risiko for karbonmonoksid i oppholdsrom.
Levetid: **243 %** • 73/30 år

TEKNISK ANLEGG

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.

Ventilasjonsanlegget omfatter boenheten samlet, med komfyrvakt på kjøkken som eneste senere installerte utstyr. Dokumentasjon på øvrig oppgradering eller vedlikehold foreligger ikke. Nyere krav til ventilasjon i oppholdsrom, jf. TEK17 § 13-2, er ikke oppfylt, men dette utgjør ikke forskriftsbrudd for anlegget bygget i 1953.

Tilluft og luftskifte
TG 2

Naturlig ventilasjon via ventiler i bruksrommene, supplert med avtrekksvifte på bad og kjøkken.
Årsak til forhøyet TG: Naturlig ventilasjon er avhengig av termisk oppdrift og vindtrykk, og gir i vindstille og milde perioder lavere luftskifte enn forutsatt i dagens krav (TEK17 § 13-2).
Konsekvens: Fuktig inneluft kan bli stående og gi kondens og muggvekst på kalde flater, særlig i våtrom og i ytterveggshjørner.
Tiltak: Ventilfunksjon og luftveier mellom rom må påregnes utbedret ved neste vedlikehold.

TEKNISK ANLEGG

VVS

TG 2

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

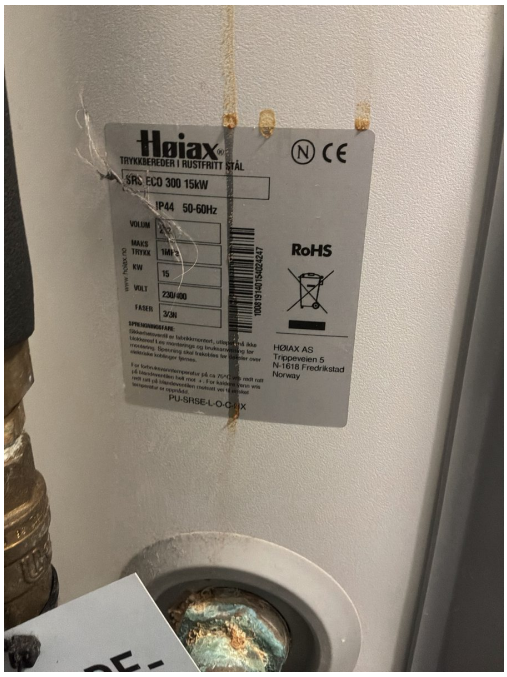
VVS-anlegget er sammensatt av opprinnelige og senere fornyede deler. Innvendige trykkvannsrør og avløpsrør ble skiftet i 2019 i forbindelse med badrenovering utført av fagpersoner, samt skal felles varmtvannsbereder i kjeller være fra samme tidsperiode. Utvendige stikkledninger for vann og avløp ligger i grunnen og legges til grunn som opprinnelige fra oppføringsåret.

Dokumentasjon for rørarbeidet i 2019 foreligger gjennom egenerklæring. Det er ikke konstatert avvik mot forskriftene som gjaldt da VVS-installasjonene opprinnelig ble etablert. TEK17 § 15-5, med krav til blant annet sikring mot tilbakestrømning og fuktføler på innebygde installasjoner, er kommet til i senere regelverk og representerer ikke et forskriftsbrudd for anlegget slik det er utført.

Vannledninger TG 1	Innvendige trykkvannsrør av plast i rør-i-rør-system med koblingsskap på bad. Rørene opplyses skiftet i 2019 av fagpersoner. Vanninntak og tilkobling ved bereder er utført i kobber, med kondensisolert kaldtvannsrør. Stoppekraner i kjeller er merket og tilgjengelige. **Levetid:** **23 %** • 7/30 år
Avløpsledninger TG 1	Innvendige avløpsrør av plast, opplyst skiftet i 2019 i forbindelse med badrenoveringen. Synlige rør og koblinger fremstår tette ved befaringen. Anlegget er i drift med normal avrenning på de kontrollerte tappestedene. **Levetid:** **23 %** • 7/30 år
Varmtvannsbereder/ varmesentral TG 1	Felles varmtvannsbereder Høiax SRS ECO 300 i rustfritt stål, plassert stående på flislagt gulv i kjeller med tilgang for inspeksjon. Typeskiltet mangler produksjonsår, og alderen er derfor ikke dokumentert. Ytterkappen er uten avdrypp eller fuktskjolder. **Levetid:** **20 %** • 7/35 år
Vannledninger (utvendig) TG 2	Utvendige stikkledninger for forbruksvann er ikke kontrollert, da de ligger i grunnen. Alder og materiale er ikke dokumentert og legges til grunn som opprinnelig fra oppføringsåret. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Stikkledning fra oppføringsåret har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5, og gjenværende funksjonstid er usikker. **Konsekvens:** Lekkasje i ledningsnettet under bakken kan oppstå uten forvarsel og medføre graving på eiendommen. **Levetid:** **182 %** • 73/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 2	Utvendige avløpsledninger ligger i grunnen og er ikke kontrollert. Materiale og alder er ikke dokumentert og legges til grunn som opprinnelig. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Avløpsledning fra oppføringsåret har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5, og gjenværende funksjonstid er usikker. **Konsekvens:** Tilstopping eller brudd i ledningen kan gi redusert avrenning og tilbakeslag innvendig. **Levetid:** **18 %** • 7/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 4 · VVS



Bilde 5 · VVS

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet står i felles trappegang og betjener to leiligheter via underfordelingene H0201 og H0202, med kurser merket «leilighet venstre» og «leilighet høyre» for henholdsvis den ene og den andre leiligheten. Anlegget har hovedsikring på 40A og totalt 17 automatsikrede kurser, blant annet kjøkken/stue (16A), soverom (10A), vaskemaskin (10A/15A), bad (15A) og komfyr/oppvaskmaskin/kjøleskap (16A), med jordfeilbryter (30 mA) på kursene for bad, vaskemaskin og kjøkkenmaskiner i begge boenheter. Overspenningsvern er montert i skapet, og det er installert to selvinnmeldende, digitale strømmengdemålere.

Kursfortegnelsen er utarbeidet av SET Elektro AS, og iht. fremlagt samsvarserklæring ble det elektriske arbeidet utført og fullført av samme firma i 2020. I 2023 ble komfyrvakt byttet og det ble gjort en mindre utvidelse av anlegget, utført av Sommerfelt Elektro AS, med dokumentasjon i form av egen samsvarserklæring.

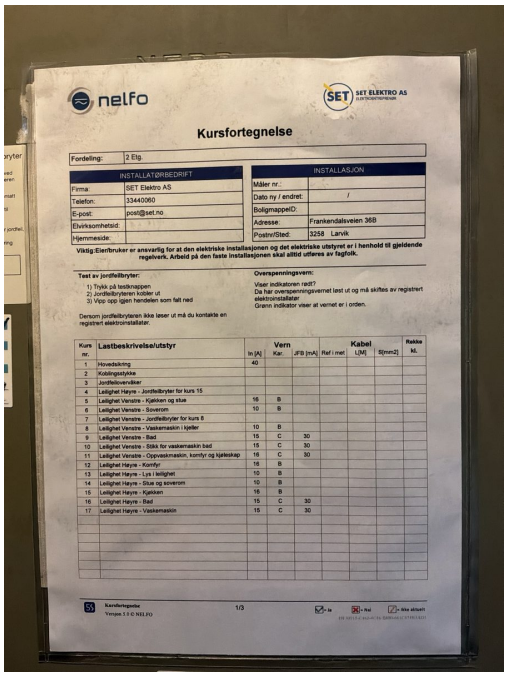
Det er registrert en løs kabel på vegg i soverom 2 som ikke er forskriftsmessig festet.

I henhold til NS 3600 (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-18) skal det ved registrerte avvik på elektrisk anlegg gis anbefaling om kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Dette er en standardisert anbefaling som følger av regelverket, og innebærer ikke i seg selv at takstmannen har vurdert avviket som alvorlig.

Det elektriske anlegget er kun besiktiget visuelt uten inngrep eller elektrisk måling; en teknisk kontroll av anlegget er ikke utført.



Bilde 6 · Elektrisk anlegg



Bilde 7 · Elektrisk anlegg

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler er montert. Type, strømtilkobling og eventuell seriekobling er ikke dokumentert, og anlegget tilfredsstiller ikke dagens krav i TEK17 § 11-12 til seriekoblet varsling med strømtilkobling og batteribackup.*
Slokkeutstyr	*Håndslokker av typen pulverapparat med 6 kg ABC-pulver står løst på gulv uten veggfeste. Manometer viser nål i grønt felt, og serviceskive angir neste 10-års service.*
Rømningsveier	*Rømning skjer via vinduer og dører.*
Brannceller og brannskille	*Branncellebegrensende konstruksjoner er fra oppføringsåret og tilfredsstiller ikke dagens krav i TEK17 § 11-9. Omfanget av branntetting mot fellesarealer og tilstøtende enheter er ikke dokumentert, og konstruksjonene er ikke åpnet for kontroll.*

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Rekkverk og håndløper	*Rekkverk på balkong har lav høyde og tilfredsstiller ikke dagens krav på 1,0 m for balkong iht. TEK17 §12-15. Heving av rekkverket må påregnes om dagens krav skal tilfredsstilles.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonsperre er ikke anlagt, og radonmåling er ikke fremlagt. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler radonmåling i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Det er ikke lovkrav om radonmåling i eierbenyttet bolig. Langtidsmåling med sporfilm over minimum to måneder i fyringssesongen anbefales, med vurdering mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³.

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.

Fagstoff

Generell byggfaglig bakgrunn for kontrollpunktene i rapporten. Tekstene beskriver hva som er vanlig for bygningsdelene og materialene, og er ikke en vurdering av denne konkrete boligen — de konkrete funnene står under hvert kontrollpunkt.

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

Et etasjeskille av tre fører vekten av mennesker og innbo ned dit bjelkene hviler mot yttervegg eller grunnmur, og nettopp i dette opplegget er bjelkelaget mest utsatt — der møter trevirket en kald og tidvis fuktig konstruksjon, og råte i selve bjelkeenden svekker bæreevnen mest. Et gulv som fjærer, oppleves gjerne som utrygt, men skyldes som regel slanke bjelker eller store spenn og er et komfortspørsmål mer enn et faresignal — selv om svikt i sjeldne tilfeller kan skjule overbelastning eller fuktskade. Trinnlyd mellom etasjene er vanlig i eldre trebjelkelag. Bjelkelaget ligger skjult over himling og under gulv, slik at opplegget unndrar seg direkte visuell vurdering.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 522.351 Trebjelkelag. Dimensjonering og utførelse

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

Kondens på glasset er en avlesning av samspillet mellom inneklima, tetting og rutas isolasjonsevne: eldre ruter med svak isolasjonsevne får kald glassflate der fukt lett slår seg ned innvendig, mens nyere og bedre isolerte ruter holder overflaten varmere. Drev og tetningslister styrer trekk og lufttilgang, og former dermed kondensbildet. Selve trevirket er mest utsatt nederst — i bunnstykket, karmens underkant og i overgangen mot vegg — der vann samler seg og gjerne trekker inn bak foringer og listverk. Fordi råte her utvikler seg innenfra og bak dekkende bord, kan deler av en slik skade ligge skjult uten å la seg avdekke ved en visuell befaring.

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

FAGSTOFF

Balkongens svakeste punkt: overgangen mot fasaden

Overgangen der en balkong eller terrasse møter yttervegg og dørterskel er et av de mest utsatte punktene i en bygning. Stedet utsettes for slagregn og bevegelser fra temperatursvingninger, og skal ofte være tilnærmet trinnfritt av hensyn til tilgjengelighet — noe som gjør vanntetting vanskeligere enn ved en høy terskel. Riktig utførelse krever fall bort fra fasaden, et fungerende membranoppbrett ved terskelen og beslag som leder vann utover. Svikter denne detaljen, siger vann inn bak kledningen eller ned i konstruksjonen under, ofte lenge før skaden blir synlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 523.733 Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke (2019)

FAGSTOFF

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

Et våtrom er avhengig av et sammenhengende vanntett sjikt — en membran av smurt eller banelagt materiale — under flisene på gulv og vegg. Membranen tar opp bevegelser og hindrer at dusjvann trenger inn i konstruksjonen bak. Fordi skader bak flisene ikke er synlige utenfra, er hovedregelen i forskrift til avhendingslova (§ 2-2) at det ved tilstandsanalyse av våtrom bores et hull på minst 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å måle fuktnivået direkte i konstruksjonen. Hullet plasseres der erfaring viser høyest risiko, og plomberes forsvarlig etterpå. Målingen gir et pålitelig bilde av akkurat det punktet, men kan ikke utelukke skjult fukt andre steder i rommet. Nyere våtrom med dokumentert utførelse etter våtromsnormen kan være unntatt fra hulltaking.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

Kjøkken har mange tilkoblinger for vann — til oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøkkenvask — men mangler normalt både sluk og vanntett gulv, siden kjøkkenet ikke regnes som våtrom. En liten lekkasje fra en slange eller kobling renner derfor rett ned i skapbunn og undergulv uten synlig varsel. Forskriftene krever derfor at rom uten sluk og vanntett gulv har en automatisk lekkasjestopper som stenger vanntilførselen ved fukt. Oppsvulmet sokkel under benken eller bulker i gulvbelegget er ofte de første synlige tegnene på at en skjult lekkasje har pågått en stund.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 15-5. Innvendig vanninstallasjon (TEK17, tidligere § 13-20) (2017)

FAGSTOFF

Hvorfor pipa må feies jevnlig

Ved fyring med ved eller annet fastbrensel dannes sotbelegg i pipeløpet — en blanding av ubrente partikler og tjærestoffer fra ufullstendig forbrenning. Belegget bygger seg opp over tid og er brennbart. Feiing fjerner laget og reduserer risikoen for pipebrann, en brann med så høy temperatur at pipeløpet kan sprekke og skade omkringliggende konstruksjoner. Kommunen har ansvar for at skorsteiner feies etter behov, vurdert ut fra risiko og bruk. Fuger eller sprekker som oppstår etter en pipebrann kan slippe røykgasser inn i boligen og bør alltid undersøkes. Innebygde og innvendige deler av skorsteinen er ikke synlige, og pipeløpets fulle tilstand kan derfor ikke fastslås ved en visuell befaring alene.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

FAGSTOFF

Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

Eldre boliger er ofte bygget for naturlig avtrekk: luft strømmer ut gjennom kanaler drevet av temperaturforskjeller og vind, mens frisk luft kommer inn gjennom utettheter og ventiler. Nyere boliger har oftere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, der vifter styrer luftskiftet og et aggregat kan gjenvinne varme fra den utgående luften. Uansett system er boligen avhengig av at luft kan vandre fritt mellom rommene — under dører eller gjennom overstrømningsventiler — fra oppholdsrom til kjøkken og bad hvor den trekkes ut. Tettes en bolig uten at ventilasjonen oppgraderes tilsvarende, reduseres luftskiftet og fuktigheten kan øke. Selve luftmengden og tilstanden i skjulte kanaler lar seg ikke avlese med øyet, men krever måling for å tallfestes.

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

FAGSTOFF

Hvor lenge varer rørene i boligen?

Vann- og avløpsrør har svært ulik forventet levetid avhengig av materiale og bruksområde. Kaldtvannsrør av kobber eller plast har lang forventet levetid, mens varmtvannsrør og sirkulasjonsrør slites raskere av temperatursvingninger. Eldre soilrør av støpejern korroderer innenfra og har begrenset restlevetid, mens moderne rør-i-rør-systemer fanger opp lekkasjer i et eget varerør før de når konstruksjonen. Fellesnevneren er at rør skjult i vegg eller gulv ikke kan tilstandsvurderes uten å åpne konstruksjonen — alder og materialtype gir derfor de viktigste holdepunktene for forventet gjenværende levetid.

Kilde: Byggforskserien (SINTEF): 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger (2023)

FAGSTOFF

Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

Elektriske anlegg gis ikke tilstandsgrad i en tilstandsrapport. Årsaken er faglig: å vurdere om et anlegg er forskriftsmessig krever kompetanse og prøveutstyr som ligger utenfor en bygningssakkyndigs fagfelt — det er en jobb for registrert elektrovirksomhet. I stedet kartlegges anlegget gjennom eiers svar om alder, sikringsutløsninger og eventuell varmgang, en visuell sjekk av synlige tegn som svidde kontakter eller løse kabelinnføringer, samt om det finnes samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. Avvik i denne kartleggingen fører til en anbefaling om videre kontroll av elektrofaglig person, ikke en gradert konklusjon om anleggets tilstand.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Røykvarslere og rømningsvei

Boliger skal ha røykvarslere eller brannalarmanlegg som høres tydelig på soverom, og i boliger med flere etasjer bør varslerne være seriekoblet slik at et signal i én etasje utløser alarm i hele boligen. Boligen skal også ha egnet slokkeutstyr — husbrannslange eller pulverapparat — lett tilgjengelig. Minst like viktig er rømningsveiene: etter byggteknisk forskrift skal boliger ha rømningsvei, og for soverom betyr det i praksis dør til det fri eller et vindu stort og lavt nok til å komme seg ut. Fri ferdsel i trapper og ganger er avgjørende i en brannsituasjon.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

FAGSTOFF

Ti centimeter: grensen et barnehode setter

Et rekkverk er mer enn en visuell avgrensning; det er en fallsikring som må tåle at noen faller mot det. Åpninger begrenses til maksimalt 0,10 m nettopp fordi et lite barnehode ikke skal kunne presses gjennom, og liggende spiler unngås for at rekkverket ikke skal bli en klatrestige. Rekkverk på balkonger og terrasser skal være minst 1,0 m høyt (i trapper 0,9 m) — og minst 1,2 m der fallhøyden er over 10 m, og innfestingen skal bære en betydelig horisontal dyttlast. Nettopp styrken i forankringen er avgjørende, men vanskelig å lese utenpå: råte, rust eller løse innfestinger kan ligge skjult bak kledning og beslag. Eldre boliger er dessuten ofte oppført før dagens høyde- og åpningskrav ble innført.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 12-15. Utforming av rekkverk (TEK17) (2017)

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og siver inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter i konstruksjoner mot grunnen. Gassen er luktfri og usynlig, og nivået kan variere mye mellom naboeiendommer selv med lik byggemåte — det er derfor ikke mulig å anslå radonnivå ut fra alder, beliggenhet eller synlige forhold alene. Eneste pålitelige metode er måling over minst to måneder i fyringssesongen, gjerne med sporfilm, som gir et årsmiddel å vurdere opp mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Kilde: Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA): Slik måler du radon

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.

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 etterprøvbar 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 fuktkrevende 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.

enova

Energiattest



Adresse **Frankendalsveien 36B, 3258 LARVIK**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359137**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **163020041**
Gårdsnummer **3020**	Bruksnummer **485**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **205,16**

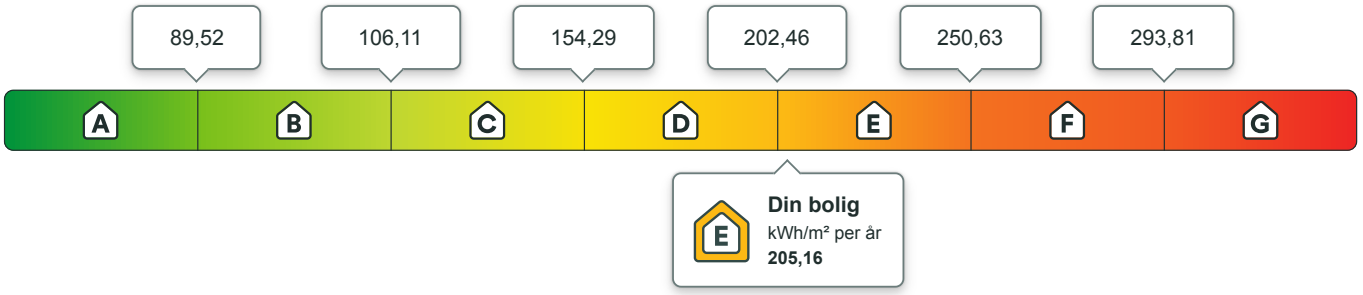
Frankendalsveien 36B, 3258 LARVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 106,23	**208,04**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Frankendalsveien 36B, 3258 LARVIK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Frankendalsveien 36B, 3258 LARVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Boligopplysninger:

Byskogen IV Borettslag		**Vår ref.:**	4/11	**Fødselsdato eier:**	15.02.1995
Frankendalsveien 36 B		**Type:**	Borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.03.1998
3258 LARVIK		**Eiere:**	David Bjørsvik, Emma-Julie Johannessen-Bjørsvik		
Organisasjonsnr:	952 825 429	**Andelsnr:**	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 068**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader		6 868
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Mar. 26)	0
Måler:	Varmt vann Byskogen IV brl: 60651883 (220 - 7)		200

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	422 733	Gjeld siste årsoppg.:	427 655
Klient ajourf. lån:	15 215 467,87	Klient gj. s. årsoppg.:	15 392 135

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107004745, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.09.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 323

Saldo per 21.09.2026: 15 215 468

Andel av saldo: 422 734

Første termin: 30.08.2020Første avdrag: 30.08.2023 (siste termin 30.07.2053)

Borettslaget har ikke avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kim Andre Winger
Adresse:	Frankendalsveien 36 C
Postnr/-sted:	3258 LARVIK
Telefon:	Mob.: 47959625
E-post:	byskogen4@mittlabo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	427 655	Andre inntekter:	1 338
Annen formue:	32 612	Utgifter:	22 970		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	3 600
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	00011

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1953
Gårds/bruksnr:	3020/247, 3020/252
Bygningstype:	Korsdelt Firemannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1585

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000562028

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1953	Første innflytting:	01.01.1983	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		

Boligopplysninger:

Byskogen IV Borettslag	**Vår ref.:**	4/11	**Fødselsdato eier:**	15.02.1995
Frankendalsveien 36 B	**Type:**	Borettslag	**Fødselsdato medeier:**	21.03.1998
3258 LARVIK	**Eiere:**	David Bjørsvik, Emma-Julie Johannessen-Bjørsvik		

Organisasjonsnr: 952 825 429

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	004-002	P-rom	63
Ansiennitetsregler:	1 - intern forkjøpsrett				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemskap bbl				

Fasiliteter:

HUSDYRHOLD SØKES I BORETTSLAGET

GJORT OM TIL 2-ROMS GARASJE FØLGER IKKE LEIL

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Larvik Boligbyggelag . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ **Dato:**_____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. / Leiligheten tjener ikke som felles bolig for ektefelle. (Styk det som ikke passer)

David Bjørsvik

Andelseiers underskrift

Emma-Julie Johannessen-Bjørsvik

Ektefelles-/Andelseiers underskrift

Vedtekter

for Byskogen IV borettslag org nr 952 825 429

tilknyttet **Larvik boligbyggelag**,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.04.1961, sist endret den 25.03.2025
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.08.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Byskogen IV borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 3 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 fire 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.
Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være levert skriftlig til styret senest 14 dager før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.

ORDENSREGLER

FOR

BYSKOGEN IV BORETTSLAG

1. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio og TV må brukes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22.00.

2. Hvert hus har ansvar for å velge en kontaktperson, som skal være et bindeledd mellom beboere og styret.

3. Hver husstand har ordensuke hver 4 uke i 4 mannsbolig og hver 6 uke i 6 mannsbolig. De som har ordensuke skal holde gårdsrommet i orden og strå sand når det er glatt. Fortauet sopes, og ytterdøren skal låses senest kl. 22.00.

4. Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka. Beboerne i 2. etasje vasker ned til 1. etasje, og beboerne i 1. etasje vasker fra og med 1. etasje og ned kjellertrappen. Hovedrengjøring av trappeoppgang, loft, kjeller besørges av beboerne minst en gang i året.

5. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper på veranda, trappeoppganger eller i vinduer. Slik at det er til sjenanse for naboene.

6. Klesvask må ikke henge ute på søn- og helligdager eller 1. og den 17. mai.

7. Staking av vasker og badesluk til egen vannlås besørges av beboerne.

8. Sykler, barnevogner o.l. må ikke settes i oppganger.

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

10. Det tillates ikke å ha opplag på borettslagets eiendom uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Det skal søkes skriftlig til styre på eget skjema hvis man ønsker å ha opplag av båter, uregistrerte biler , campingvogner og lignende på borettslagets eiendom

11. Andelseiere som ved flytting s ikke tar med sitt fra loft og kjeller vil bli belastet for den kostnaden borettslaget har for å få fjernet det fra huset inkl. bortkjøring og avfallsavgift.

12. I tillegg til dette reglement, kan styret vedta supplerende bestemmelser.

Ordensregler vedtatt på generalforsamling
Larvik 26 mars 2008

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2025 for Byskogen IV Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Byskogen IV Borettslag:

tirsdag 24.03.2026 17:00 på Kuf huset

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

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 møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Kim Andre Winger er på valg for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Andreas Dreng og Siv Jeanette Kristiansen ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Thor Halden, Glenn Arthur Strand og Simen Svingen er på valg.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2025 Byskogen IV Borettslag

Generelle opplysninger om Byskogen IV Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 40 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952825429.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:
Styreleder, Kim Andre Winger
Styremedlem, Siv Jeanette Kristiansen
Styremedlem, Andreas Dreng
Styremedlem, May Klev
Styremedlem, Anne-Lise Løve Andersen
Varamedlem, Simen Svingen
Varamedlem, Glenn Arthur Strand
Varamedlem, Thor Halden

Styrets primæroppgaver

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

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

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt møter etter behov.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

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 overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2025 / 26.02.2026
Styret i Byskogen IV Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	1 408 461	2 474 430	1 408 461	1 173 795
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	111 575	-843 527	292 000	452 000
Fradrag for påkostninger	-106 250	0	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-239 992	-222 442	-243 000	-270 000
B. Årets endring disponible midler	**-234 667**	**-1 065 969**	**49 000**	**182 000**
C. Disponible midler	**1 173 795**	**1 408 461**	**1 457 461**	**1 355 795**

Resultatregnskap 2025 for Byskogen IV Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 774 976	2 668 224	2 775 000	2 966 000
Innkrevde garasjekostnader		4 800	4 400	7 000	7 000
Andre driftsinntekter	1	112 200	146 879	120 000	110 000
Sum inntekter		**2 891 976**	**2 819 503**	**2 902 000**	**3 083 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	6 909	6 627	7 000	8 000
Styrehonorar		49 000	47 000	49 000	60 000
Revisjonshonorar		8 484	6 864	7 000	9 000
Forretningsførerhonorar		111 078	106 092	112 000	116 000
Kontingent LABO / NBBL		15 996	15 996	16 000	16 000
Vedlikehold	3	453 244	1 399 017	280 000	300 000
Kabel-tv og bredbånd		291 597	258 477	271 000	307 000
Forsikring		85 125	75 803	85 000	89 000
Kommunale avgifter	4	626 936	609 344	652 000	707 000
Eiendomsskatt		0	32 077	0	0
Energi og strøm		159 999	146 217	154 000	145 000
Andre driftskostnader	5	193 430	161 351	165 000	155 000
Sum kostnader		**2 001 797**	**2 864 864**	**1 798 000**	**1 912 000**
Driftsresultat		**890 179**	**-45 361**	**1 104 000**	**1 171 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		48 154	61 020	13 000	40 000
Rentekostnader		826 758	859 186	825 000	759 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-778 604**	**-798 166**	**-812 000**	**-719 000**
Årsresultat		**111 575**	**-843 527**	**292 000**	**452 000**

Balanse pr 31.12.25 for Byskogen IV Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	4 448 312	4 448 312
Påkostninger	6	1 510 470	1 404 220
Sum anleggsmidler		**5 958 781**	**5 852 531**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	31 409
Forskuddsbetalte kostnader		236 437	113 203
Andre fordringer		153	6 497
Sum fordringer		**236 590**	**151 109**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		104 265	1 451 175
Innestående på høyrentekonto med betingelser (31D)		1 035 802	0
Innestående på sparekonto med betingelser		256 542	0
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 396 609**	**1 451 175**
Sum omløpsmidler		**1 633 199**	**1 602 284**
SUM EIENDELER		**7 591 980**	**7 454 815**

Balanse pr 31.12.25 for Byskogen IV Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	4 000	4 000
Opptjent egenkapital	7	-8 571 847	-8 571 847
Årets resultat	7	111 575	0
Sum opptjent egenkapital		**-8 456 272**	**-8 567 847**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	15 392 136	15 632 128
Borettsinnskudd	9	196 712	196 712
Sum langsiktig gjeld		**15 588 848**	**15 828 840**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 342	0
Skyldige avregninger til beboere		33 567	0
Leverandørgjeld		392 870	140 150
Påløpte renter		4 175	4 656
Annen kortsiktig gjeld		16 451	49 016
Sum kortsiktig gjeld		**459 404**	**193 822**
Sum gjeld		**16 048 252**	**16 022 662**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 591 980**	**7 454 815**
Pantestillelser	10	15 588 848	15 828 840

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.

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bomiljøprisen 2024	0	30 000	0	0
Vannmålere varmt tappevann	110 487	116 879	120 000	110 000
Strøm elbil	1 713	0	0	0
Sum	**112 200**	**146 879**	**120 000**	**110 000**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Arbeidsgiveravgift	6 909	6 627
Sum	**6 909**	**6 627**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold VVS	7 806	9 106
Vedlikehold elektro	44 503	60 819
Vedlikehold uteanlegg	115 837	16 368
Vedlikehold snekkerarbeid	87 250	60 922
Vedlikehold malerarbeid	3 754	1 179 144
Vedlikehold glass/vinduer	10 513	0
Vedlikehold dører	68 506	7 919
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	108 847	0
Vedlikehold tak	1 889	0
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	4 339	22 676
Vedlikehold porttelefoner	0	42 063
Sum	**453 244**	**1 399 017**

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Drift ladestasjon elbil	510	0
Innkjøp av inventar og utstyr	9 860	3 036
Driftsmateriell	3 416	1 830
Nummer-/navn-/infoskilt, postkasser	51 089	0
Opprydding / bortkjøring av søppel	8 154	15 570
Snørydding/sandstrøing	26 253	44 122
Hage/plenklipping	48 896	48 206
Juridisk rådgivning	2 250	0
Kostnader vedr. styrearbeid	0	13 022
Generalforsamling	7 550	7 616
Servering/tilstelning beboere	6 315	3 950
Kurs for tillitsvalgte	25 875	20 809
Bank- og betalingsgebyr	3 262	3 190
Sum	**193 430**	**161 351**

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1953
Kostpris	1 120 000
Rehabiliteringer 1988	3 328 312
Rehabiliteringer 2002 - lydisolering	1 156 527
Rehabiliteringer 2010 - ventiler i kjeller	135 398
Rehabilitteringer 2011 - Porttelefoner	112 295
Opplegg elbilladere 2025	106 250
Bokført verdi 31.12	**5 958 781**

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	4 000	4 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-8 571 847	-7 728 320
+/- Årets resultat	111 575	-843 527
Sum egenkapital pr 31.12	**-8 456 272**	**-8 567 847**

Innskutt andelskapital består av 40 andeler pålydende kr. 100,-.

Egenkapitalen er negativ, noe som skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinelig 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**
Lånenummer:	**25107004745**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.95 %
Beregnet innfridd:	30.07.2053
Opprinnelig lånebeløp:	15 950 000
Lånesaldo 01.01:	15 632 128
Avdrag i perioden:	239 992
Lånesaldo 31.12:	**15 392 136**
Saldo 5 år frem i tid:	13 926 034

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	16	427 642	6 842 272
	24	356 244	8 549 856

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Opprinnelig innskudd	196 712	196 712
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	**196 712**	**196 712**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 15 588 848,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 5 958 781,-.

Resultat og balanse med noter for Byskogen IV Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Byskogen IV Borettslag

Styreleder	Kim Andre Winger (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	May Klev (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Siv Jeanette Kristiansen (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Andreas Dreng (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Anne-Lise Løve Andersen (sign.)	25.02.2026

Cedra Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge Rago AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Til generalforsamlingen i Byskogen IV Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Byskogen IV 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

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

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

Larvik, 25. 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:

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Byskogen IV Borettslag tirsdag 24.03.2026 kl. 17:00 - Kuf huset.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:18
Antall fremmøtte stemmeberettigede: 15
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 15

Fra LABO: ingen

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Andreas Dreng

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Kim André Winger

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Eva Christiansen

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

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

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Kim Andre Winger er på valg for 2 år

Vedtak:
Til styreleder ble Kim André Winger valgt for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Andreas Dreng og Siv Jeanette Kristiansen ble valgt for 2 år i 2024 og er i år på valg.

Vedtak:
Andreas Dreng valgt for 1 år

Siv Jeanette Kristiansen valgt for 2 år.

på generalforsamlingen ønsket beboerne at leder og nestleder skal overlappe hverandre, derfor Andreas 1 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Thor Halden, Glenn Arthur Strand og Simen Svingen er på valg.

Vedtak:
Thor Halden 1 år.

Glenn Arthur Strand 1 år .

Kjetil Jonsmyr 1 år.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:
Kim André Winger ble valgt, med Andreas Dreng som vara.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styret fikk 60.000 kr. i honorar.

Protokoll for Byskogen IV Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andreas Dreng (sign.)	24.03.2026
Sekretær	Kim Andre Winger (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Eva Christiansen (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Siv Jeanette Kristiansen (sign.)	24.03.2026

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Byskogen IV Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Byskogen IV Borettslag:

tirsdag 25.03.2025 17:00 på Bøkekroa

Til behandling:

1 Konstituering

- 1.1 Tilstede
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av møtereferent
- 1.4 Valg av en til å signere protokollen elektronisk i tillegg til møteleder
- 1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Vedtektsendring pkt. 8-1 (1)

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling
- 5.4 Valg av valgkomité

6 Godtgjørelse til styret

7 Omlegg av tak

8 El bil lading

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall stemmeberettigede tilstede:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Vedtektsendring pkt. 8-1 (1)

Antall varamedlemmer reduseres fra 5 til 3. Vedtektenes pkt. 8-1 (1) får da følgende ordlyd:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 3 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Vedtar å endre vedtekter slik at det kun blir behov for 3 stk vararepresentanter i styret. Dette fordi vi sjeldent benytter vararepresentanter.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anne-Lise Løve Andersen og Kjetil Jonsmyr ble begge valgt i 2023 og er i år på valg.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kari Anne Arnesen, Thor Halden, Rikke Wiik Johannessen, Glenn Arthur Strand og Simen Svingen er på valg.

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5.4 Valg av valgkomité

Andreas Dreng og Thor Halden er på valg.

6. Godtgjørelse til styret

7. Omlegg av tak

Takene i byskogen IV (7 av 8) nærmer seg med stormskritt 40 år og da bortfaller forsikringen.

Foreslår å øke utenom vanlig økning av felleskostnader før vi begynner på prosjektet slik at det er mindre økning enn en akutt økning når vi må bytte tak om ca. 3 år.

Forslag til vedtak: Øke på en slik måte vi gjorde før rehabilitering av badene.

Foreslår 250 kr første året. Kr. 250 andre året og kr. 250 kr tredje året. Det vil gi oss en "extra" start på 360.000 til prosjektet.

Styrets innstilling: styret er positiv til dette forslaget.

8. El bil lading

Styret har innhentet pris fra 2 selskaper for el bil lading.

Styrets innstilling: Styret legger frem flere alternativ.

Informasjon fra styret for året 2024 Byskogen IV Borettslag

Generelle opplysninger om Byskogen IV Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 40 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952825429.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Kim Andre Winger

Styremedlem, Kjetil Jonsmyr

Styremedlem, Anne-Lise Løve Andersen

Styremedlem, Andreas Dreng

Styremedlem, Siv Jeanette Kristiansen

Varamedlem, Rikke Wiik Johannessen

Varamedlem, Thor Halden

Varamedlem, Kari Anne Arnesen

Varamedlem, Simen Svingen

Varamedlem, Glenn Arthur Strand

Valgkomité

Valgkomité har bestått av: Andreas Dreng og Thor Halden

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter.

Styret kan nås på e-post: kim_winger@hotmail.no eller telefon: 47959625.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter. Mye kommunikasjon digitalt gjennom hele året.

Saker som styret har arbeidet med

a) Maling av alle blokkene.

b) Plantet blomster og ryddet opp i skogen.

c) Maling av garasjene.

d) Planlegging av el bil lading, innhenting av priser.

e) Utbedring av parkeringsplass.

f) Utskifting av ringe anlegg i en blokk, da dette var defekt.

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

a) Sosial plass ute.

b) Utskifting av tak i borettslaget da de er 37 år samt utskifting av dører.

c) el bil anlegget.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2024 har det blitt omsatt 4 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 31.01.2025

Styret i Byskogen IV Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	2 474 430	2 343 135	2 474 430	1 408 461
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-843 527	253 967	245 000	292 000
Avdrag langsiktig gjeld	-222 442	-122 672	-213 000	-243 000
B. Årets endring disponible midler	**-1 065 969**	**131 295**	**32 000**	**49 000**
C. Disponible midler	**1 408 461**	**2 474 430**	**2 506 430**	**1 457 461**

Resultatregnskap 2024 for Byskogen IV Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 668 224	2 350 848	2 668 000	2 775 000
Innkrevde garasjekostnader		4 400	4 800	7 000	7 000
Andre driftsinntekter	1	146 879	106 231	135 000	120 000
Sum inntekter		**2 819 503**	**2 461 879**	**2 810 000**	**2 902 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	6 627	6 345	7 000	7 000
Styrehonorar		47 000	45 000	47 000	49 000
Revisjonshonorar		6 864	6 534	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		106 092	101 040	107 000	112 000
Kontingent LABO / NBBL		15 996	15 996	16 000	16 000
Vedlikehold	3	1 399 017	272 505	240 000	280 000
Kabel-tv og bredbånd		258 477	237 237	249 000	271 000
Forsikring		75 803	70 191	75 000	85 000
Kommunale avgifter	4	609 344	496 918	596 000	652 000
Eiendomsskatt		32 077	28 391	60 000	0
Energi og strøm		146 217	141 013	175 000	154 000
Andre driftskostnader	5	161 351	148 104	150 000	165 000
Sum kostnader		**2 864 864**	**1 569 274**	**1 729 000**	**1 798 000**
Driftsresultat		**-45 361**	**892 605**	**1 081 000**	**1 104 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		61 020	67 344	76 000	13 000
Rentekostnader		859 186	705 982	912 000	825 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-798 166**	**-638 638**	**-836 000**	**-812 000**
Årsresultat		**-843 527**	**253 967**	**245 000**	**292 000**

Balanse pr 31.12.24 for Byskogen IV Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	4 448 312	4 448 312
Påkostninger	6	1 404 220	1 404 220
Sum anleggsmidler		**5 852 531**	**5 852 531**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		31 409	0
Forskuddsbetalte kostnader		113 203	103 881
Andre fordringer		6 497	909
Sum fordringer		**151 109**	**104 790**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 451 175	2 524 375
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 451 175**	**2 524 375**
Sum omløpsmidler		**1 602 284**	**2 629 165**
SUM EIENDELER		**7 454 815**	**8 481 696**

Balanse pr 31.12.24 for Byskogen IV Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	4 000	4 000
Opptjent egenkapital	7	-8 571 847	-7 728 320
Sum opptjent egenkapital		**-8 567 847**	**-7 724 320**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	15 632 128	15 854 570
Borettsinnskudd	9	196 712	196 712
Sum langsiktig gjeld		**15 828 840**	**16 051 282**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	42 247
Leverandørgjeld		140 150	93 706
Påløpte renter		4 656	4 604
Annen kortsiktig gjeld		49 016	14 178
Sum kortsiktig gjeld		**193 822**	**154 734**
Sum gjeld		**16 022 662**	**16 206 016**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 454 815**	**8 481 696**
Pantestillelser	10	15 828 840	16 051 282

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bomiljøprisen 2024	30 000	0	0	0
Vannmålere varmt tappevann	116 879	106 231	135 000	120 000
Sum	**146 879**	**106 231**	**135 000**	**120 000**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	6 627	6 345
Sum	**6 627**	**6 345**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold VVS	9 106	16 955
Vedlikehold elektro	60 819	17 245
Vedlikehold uteanlegg	16 368	107 550
Vedlikehold snekkerarbeid	60 922	0
Vedlikehold malerarbeid	1 179 144	1 992
Vedlikehold dører	7 919	1 657
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	0	93 694
Vedlikehold tak	0	23 412
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	22 676	0
Vedlikehold porttelefoner	42 063	0
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Sum	**1 399 017**	**272 505**

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innkjøp av inventar og utstyr	3 036	20 919
Driftsmateriell	1 830	766
Opprydding / bortkjøring av søppel	15 570	6 580
Snørydding/sandstrøing	44 122	39 038
Hage/plenklipping	48 206	39 005
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	16 531
Kostnader vedr. styrearbeid	13 022	1 143
Generalforsamling	7 616	7 070
Servering/tilstelning beboere	3 950	1 892
Kurs for tillitsvalgte	20 809	12 500
Bank- og betalingsgebyr	3 190	2 660
Sum	**161 351**	**148 104**

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1953
Kostpris	1 120 000
Rehabiliteringer 1988	3 328 312
Rehabiliteringer 2002 - lydisolering	1 156 527
Rehabiliteringer 2010 - ventiler i kjeller	135 398
Rehabilitteringer 2011 - Porttelefoner	112 295
Bokført verdi 31.12	**5 852 532**

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	4 000	4 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-7 728 320	-7 982 287
+/- Årets resultat	-843 527	253 967
Sum egenkapital pr 31.12	**-8 567 847**	**-7 724 320**

Innskutt andelskapital består av 40 andeler pålydende kr. 100,-.

Egenkapitalen er negativ, noe som skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinelig 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**
Lånenummer:	**25107004745**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.07.2053
Opprinnelig lånebeløp:	15 950 000
Lånesaldo 01.01:	15 854 570
Avdrag i perioden:	222 442
Lånesaldo 31.12:	**15 632 128**
Saldo 5 år frem i tid:	14 324 539

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	16	434 310	6 948 960
	24	361 799	8 683 176

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	196 712	196 712
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	**196 712**	**196 712**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 15 828 840,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 5 852 532,-.

Resultat og balanse med noter for Byskogen IV Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Byskogen IV Borettslag

Styreleder	Kim Andre Winger (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Anne-Lise Løve Andersen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Kjetil Jonsmyr (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Andreas Dreng (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Siv Jeanette Kristiansen (sign.)	25.02.2025

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

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

Til generalforsamlingen i Byskogen IV Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: SI151-MTL6Y-7IEH1-XHO6C-8BVG8-KKFVK

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Sandefjord
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SI151-MTL6Y-7IEH1-XHO6C-8BVG8-KKFVK

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill
Partner
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-26 09:43:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SI151-MTL6Y-7IEH1-XHO6C-8BVG8-KKFVK

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Byskogen IV Borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 17:00 - Bøkekroa.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 19
Antall stemmeberettigede tilstede:18
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 20

Fra Labo: ingen

Vedtak:
Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Andreas Dreng

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt:

Kim André Winger

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Eva Christiansen

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

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

2. Informasjon fra styret

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

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet godkjent.

4. Vedtektsendring pkt. 8-1 (1)

Antall varamedlemmer reduseres fra 5 til 3. Vedtektenes pkt. 8-1 (1) får da følgende ordlyd:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 3 varamedlemmer.

Vedtak:
Vedtar å endre vedtekter slik at det kun blir behov for 3 stk vararepresentanter i styret. Dette fordi vi sjeldent benytter vararepresentanter.

Enstemmig vedtatt på generalforsamlingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anne-Lise Løve Andersen og Kjetil Jonsmyr ble begge valgt i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:
(Husk valgt for antall år)

Anne-Lise Løve Andersen 2 nye år, til 2027

May Klev valgt inn for Kjetil Jonsmyr til 2027

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kari Anne Arnesen, Thor Halden, Rikke Wiik Johannessen, Glenn Arthur Strand og Simen Svingen er på valg.

Vedtak:
(Husk valgt for antall år)

Simen svingen til 2026

Glenn Arthur Strand til 2026

Thor Halden valgt til 2026

5.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:
Kim André Winger ble valgt, med Andreas dreng som vara.

5.4 Valg av valgkomité

Andreas Dreng og Thor Halden er på valg.

Vedtak:

(Husk valgt for antall år)

Vibeke Fjeldskår til 2027

Kjetil Jonsmyr til 2027

6. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk 49000kr. i honorar.

7. Omlegg av tak

Takene i byskogen IV (7 av 8) nærmer seg med stormskritt 40 år og da bortfaller forsikringen.

Foreslår å øke utenom vanlig økning av felleskostnader før vi begynner på prosjektet slik at det er mindre økning enn en akutt økning når vi må bytte tak om ca. 3 år.

Vedtak:

Alle var enige om at vi skulle gå videre å jobbe med denne saken.

8. El bil lading

Styret har innhentet pris fra 2 selskaper for el bil lading.

Vedtak:

Styret legger frem flere alternativ.

Ble enige om å jobbe videre med å få satt opp el bil lading ved våres garasje, en felles ladeplass. Plass til 2 biler med mulighet for å utvide til 1 til.

Protokoll for Byskogen IV Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andreas Dreng (sign.)	26.03.2025
Sekretær	Kim Andre Winger (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Eva Christiansen (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Andreas Dreng (sign.)	26.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Byskogen IV Borettslag onsdag 29.10.2025 kl. 09:00 - Digitalt.

Antall andeler som har avgitt stemme: 8

1. Konstituering

1.1 Valg av møtereferent

LABO skriver protokollen i etterkant av digitalt møte.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møtereferenten

LABO velger en som har deltatt på møtet til å signere protokollen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Møtet lovlig satt.

2. Valg av revisor

Revisjonsselskapet KPMG, som LABO har en samlet avtale med som forretningsfører for deres borettslag, skiller ut sitt kontor i Vestfold – sammen med ni andre kontorer i Norge – til et nytt revisjonsselskap: **Cedra**.

LABO ser positivt på denne endringen. Det skjer ingen utskiftning av kontaktpersoner i revisjonsteamet, noe som sikrer kontinuitet og god gjennomføring av revisjonen, i tillegg vil revisjonsselskapet videreføre den lokale tilstedeværelsen.

For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må boligselskapene, vedta dette på ekstraordinær generalforsamling med simpelt flertall.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som Borettslagets revisor fra og med 21. november 2025. Borettslagets nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Borettslaget samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.
Vedtaket ble vedtatt med 6 stemmer.

Protokoll ekstraordinært møte for Byskogen IV Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Janne Andersen (sign.)	30.10.2025
Protokollvitne	Andreas Dreng (sign.)	30.10.2025

Informasjon fra Larvik Boligbyggelag som forretningsfører

Forkjøpsrett borettslag
Så godt som alle boliger i borettslag som er tilknyttet Larvik Boligbyggelag (LABO), skal utlyses på forkjøpsrett. Når en andel (bolig) blir solgt via megler eller andre, må vi få melding om dette, slik at vi får utlyst forkjøpsretten.

Siste frist for innlevering av annonsemateriell er: **Onsdag kl. 1300.**
Boligen blir deretter annonsert på vår forkjøpsrettportal via www.labo.no, påfølgende torsdag. Frist for og hevde forkjøpsrett er **torsdag uken etter, innen kl. 1500.** Dette gjelder fast pris og forhåndsavaklaring av forkjøpsrett. Påfølgende arbeidsdag vil våre saksbehandlere orientere dere om eventuelle interessenter med ansiennitet.

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på:
Fastprisavklaring: Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fastpris, er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, forpliktende.

Forhåndsvarsling: Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Avklaring ved forhåndsvarsel er gebyrbelagt.

I frittstående borettslag og sameier, vil det gå frem av vedtektene om det er intern forkjøpsrett. Megler / selger tar selv kontakt med styrets leder for utlysing og prøving av forkjøpsrett, samt godkjenning av ny eier.

Ved salg av bolig i sameier, må vedlagte eierskifteblankett returneres, ferdig signert av kjøper og selger. Vi må også få oppgitt overtagelsesdato, da dette påvirker restanse på selger og dermed også deres oppgjør.

Medlemskap og godkjenning
Iht. § 4-5 i Lov om burettslag skal ny andelseier godkjennes av borettslagets styre. Larvik Boligbyggelag sender brev om godkjenning til borettslaget umiddelbart etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og kontrakt med ny eier foreligger. Borettslaget har frist på 20 dager på å behandle en godkjenning av ny andelseier, og overtagelsestidspunktet må ta hensyn til denne behandlingstiden. Innflytting kan ikke skje før kjøper er godkjent av styret.

Ved kjøp av bolig i tilknyttet borettslag må medlemskap tegnes hos Larvik Boligbyggelag umiddelbart, og senest ved kontraktskriving. Dette gjøres på www.labo.no Dersom det skal være to (eller flere) eiere til boligen, må begge (alle) være medlem i Larvik Boligbyggelag. Medlemskapet er gyldig først når det er betalt. **Ved avklaring av forkjøpsrett må samtlige kjøpere meldes Larvik Boligbyggelag innen fristen for annonsering.**

Oversikt over gebyrer:

Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsretten	kr. 5.800,- inkl. mva. Betales av selger
Gebyr for å benytte forkjøpsretten (5 Rettsgegyr + mva)	kr. 7.768,- inkl. mva. Betales av kjøper
Eierskiftegebyr borettslag/sameier (4 Rettsgebyr + mva)	kr. 6.215,- inkl. mva. Betales av selger
Eierskiftegebyr borettslag/sameier,famileoverdragelse	kr. 4.750,- inkl. mva. Betales av selger
Innmelding i Larvik Boligbyggelag	kr. 600,-

Det er innført mva på gebyrene fra 01.01.15.
Megler får tilsendt faktura fra Larvik Boligbyggelag.

NB!

I rapporten om boligopplysninger er arealet oppgitt i BRA eller BOA. Vi tar forbehold om arealet, da boligen ikke er kontrollmålt.

Eventuelt husdyrhold henvises til ordensregler / vedtekter, og må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

Det presiseres at forretningsfører ikke har innsyn i borettslagets / sameiets styreprotokoll, og at det derfor kan være vedtak som ikke er kjent for oss.

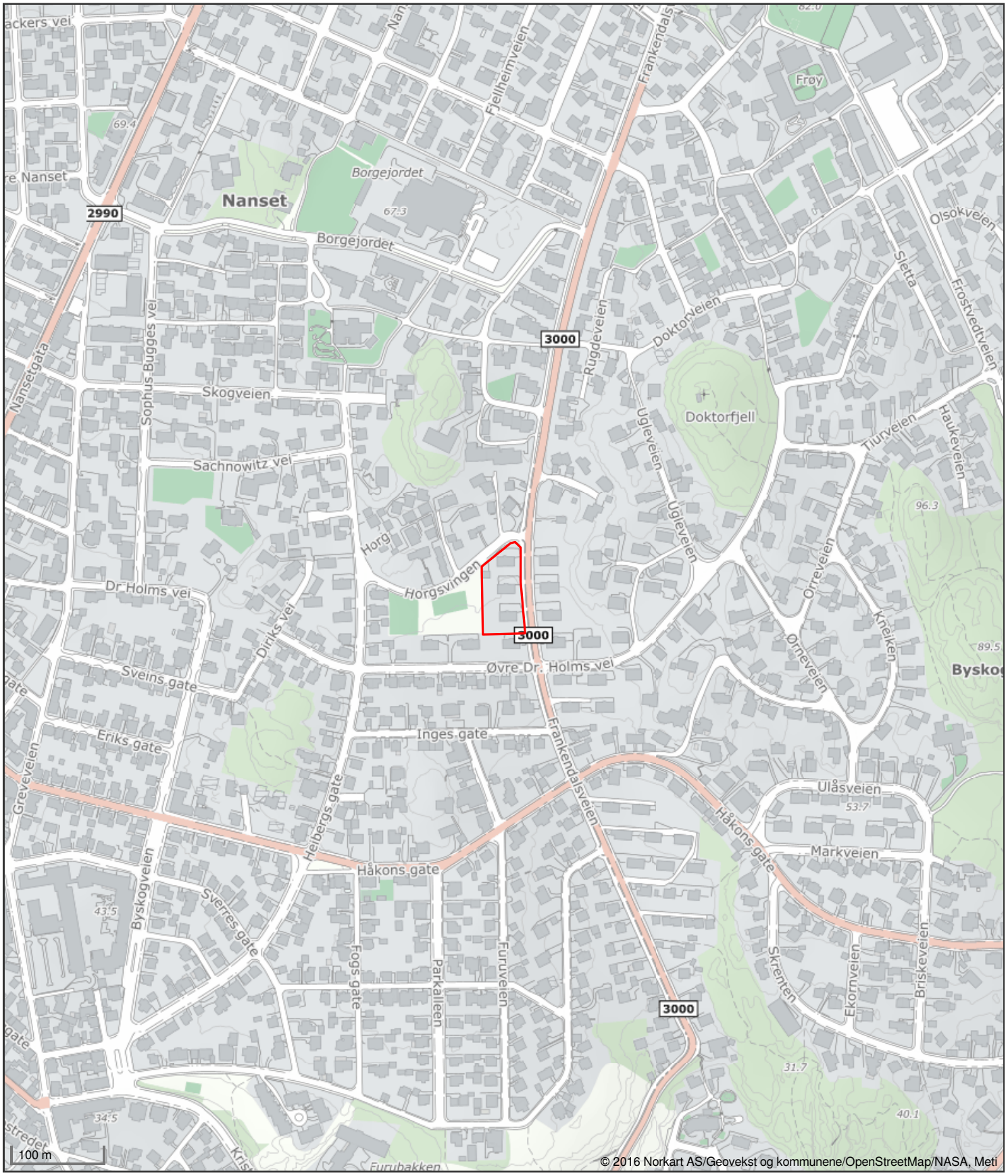
Ikke alle tilknyttede borettslag er med i LABOs sikringsfond for felleskostnader, sjekk derfor boliginformasjon.

Med vennlig hilsen
Larvik Boligbyggelag

Forvaltningsavdelingen
Tlf. 33 13 85 00
E-post forkjopsrett@labo.no

Utskriftsdato: 21.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 3020/485//



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.

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 21.09.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	485	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Frankendalsveien 36B, 3258 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10369/Bestemmelsene%20for%20Larvik%20by%2012.03.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 359 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540_1
	Delareal 3 976 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10369/Bestemmelsene%20for%20Larvik%20by%2012.03.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 359 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540_1
	Delareal 3 976 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

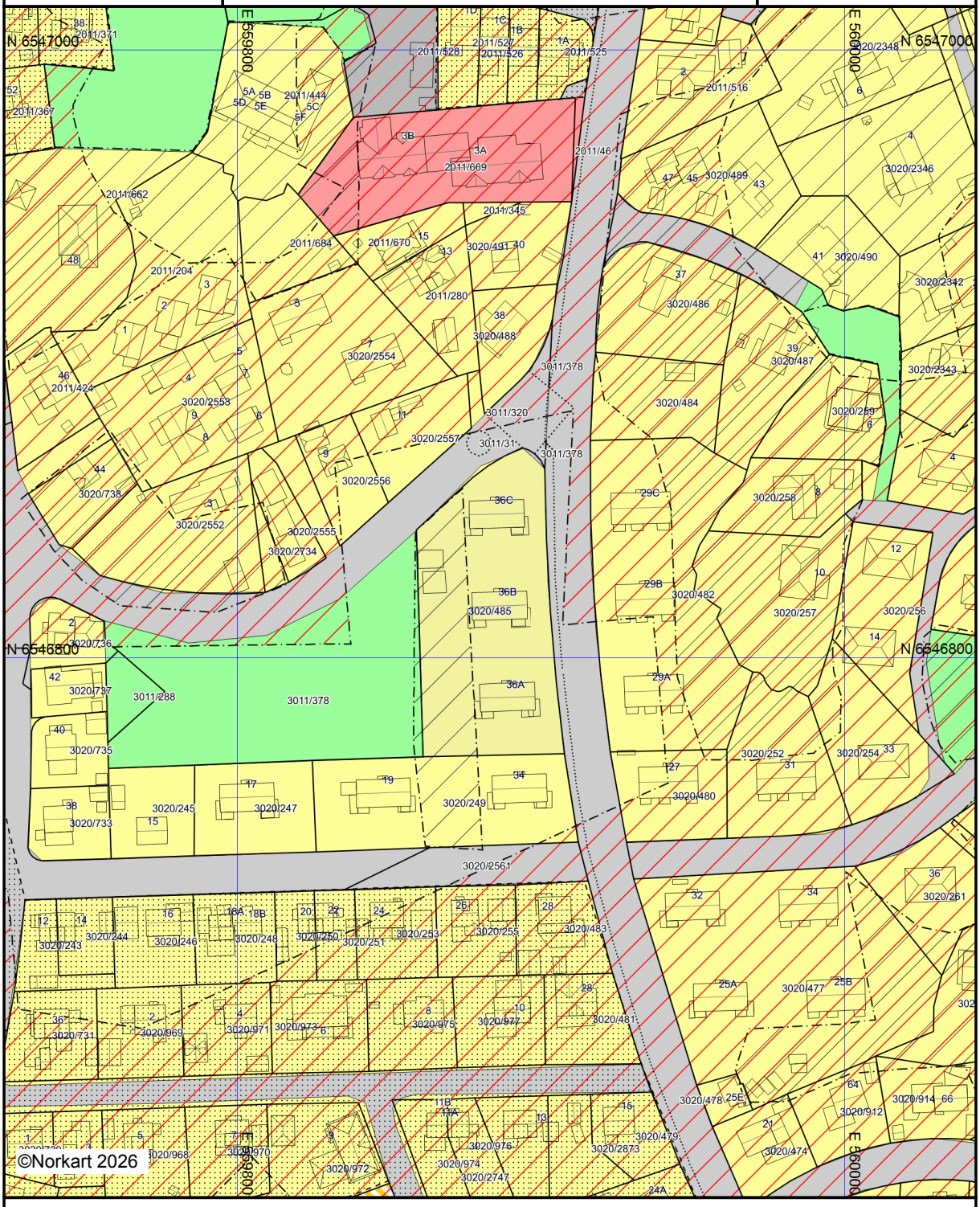
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/485
Adresse: Frankendalsveien 36B
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - eksisterende
- Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Båndleggingsgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

Sikkerhet mot skred i bratt terreng (snøskred, steinsprang, steinskred, jordskred, flomskred og sørpeskred) skal utredes i samsvar med NVEs veileder «*Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng*».

5) Flomfare - H320_1:
I områder som ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, skal det utføres undersøkelser i tråd med NVE Veileder 3/2023: *Sikkerhet mot flom* før tiltak kan iverksettes.

§ 10-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410_1.
Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Larvik by, skal ny bygningsmasse større enn 1000 m^2 BRA og hovedombygging over 1000 m^2 BRA bygges ut med vannbåren varme og knyttes til fjernvarmeanlegget.

§ 10-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c og f, jf. § 12-6

Retningslinjer a-d) – Ikke juridisk bindende:

a) *Hensyn friluftsliv – H530 1.*
Områdene som er avsatt med hensyn friluftsliv, er områder som er statlig sikret friluftslivområder. Tiltak innenfor disse områdene må gjøres i tråd med verneforskriften til vedkommende område.

b) *Grønnstruktur- H540 1*
Hensynssone for verdifull grønnstruktur er avsatt innenfor boligområder hvor det finnes spesielt viktig vegetasjon og/eller landskapsformasjoner, som bidrar til opplevelses- og nærmiljøverdier, og som bør bevares.

Ved gjennomføring av tiltak innenfor denne sonen skal hensyn til bevaring av terreng, vegetasjon og store enkelttrær vurderes spesielt og være førende for hvordan nye tiltak plasseres og utformes. Ved regulering innenfor sonen skal de grønne verdiene vurderes sikret som formål grønnstruktur eller med andre tilsvarende virkemidler.

c) *Hensyn bevaring naturmiljø*

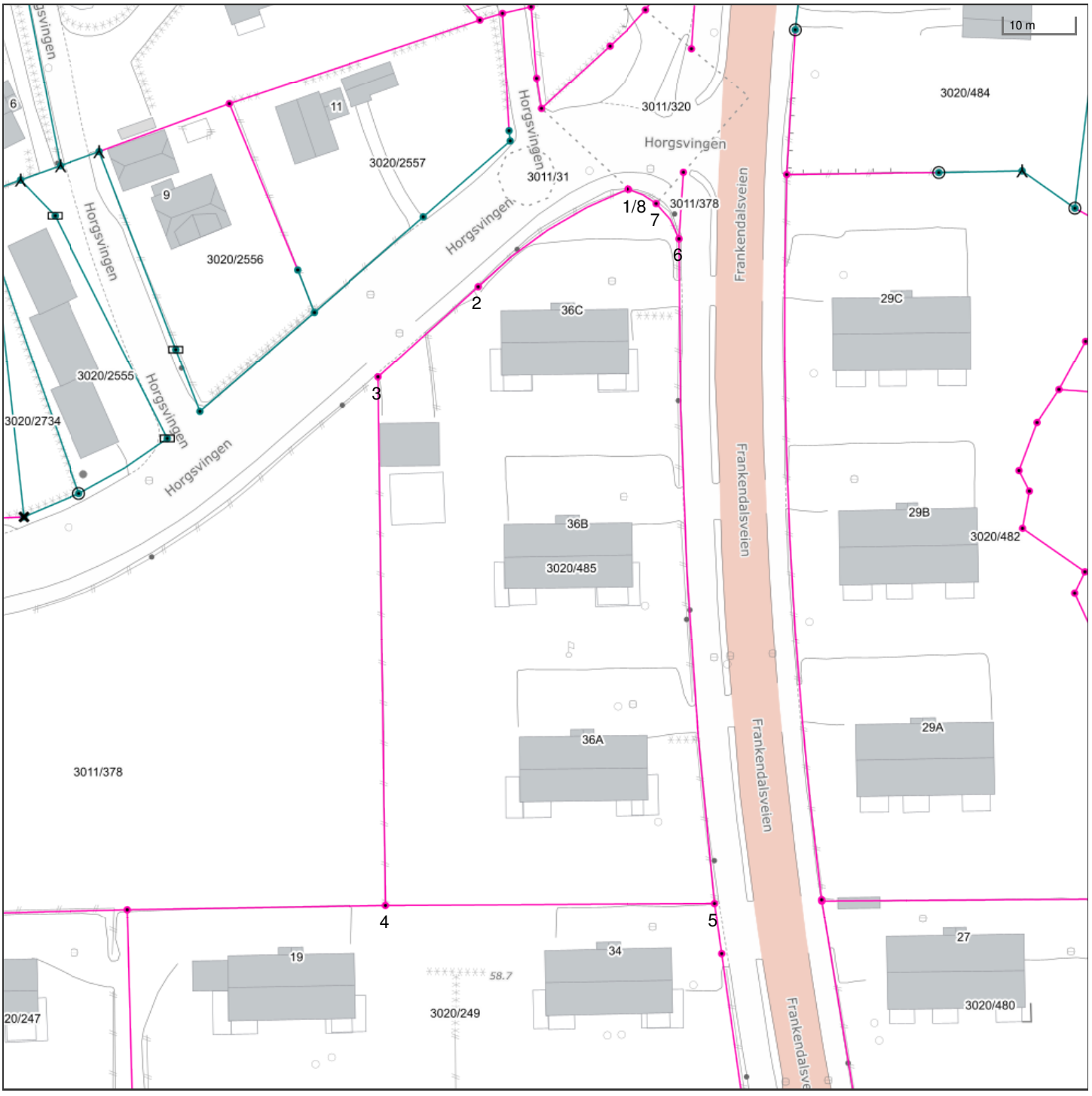
Utvalgte naturtyper H560 1:
Utvalgte naturtyper, herunder hule eiker, slåttemark og åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone, skal bevares i henhold til naturmangfoldlovens § 4 og forskrift om utvalgte naturtyper § 52, jf. bestemmelse om naturmangfold § 3-1 pkt.1 .

Nasjonal laksefjord H560 2.
Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.

Nasjonalt laksevassdrag (Lågen) H560 3.
Numedalslågens laksebestand skal gis en særlig beskyttelse mot skadelige inngrep og aktiviteter i vassdraget og de nærliggende fjord- og kystområdene. Det skal også beskyttes mot oppdrettsvirksomhet, forurensning og mynningsinngrep.

Utskriftsdato: 21.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/485//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 989,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546804,4	**Øst**	559868	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546869,12	559893,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,16	
2	6546855,05	559872,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,43	60,24
3	6546842,07	559858,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,05	
4	6546767,46	559861,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	74,64	
5	6546768,46	559907,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,56	
6	6546862,24	559901,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	94,06	799,85
7	6546867,15	559897,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,01	10,75
8	6546869,09	559894,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,42	11,14

Larvik kommune

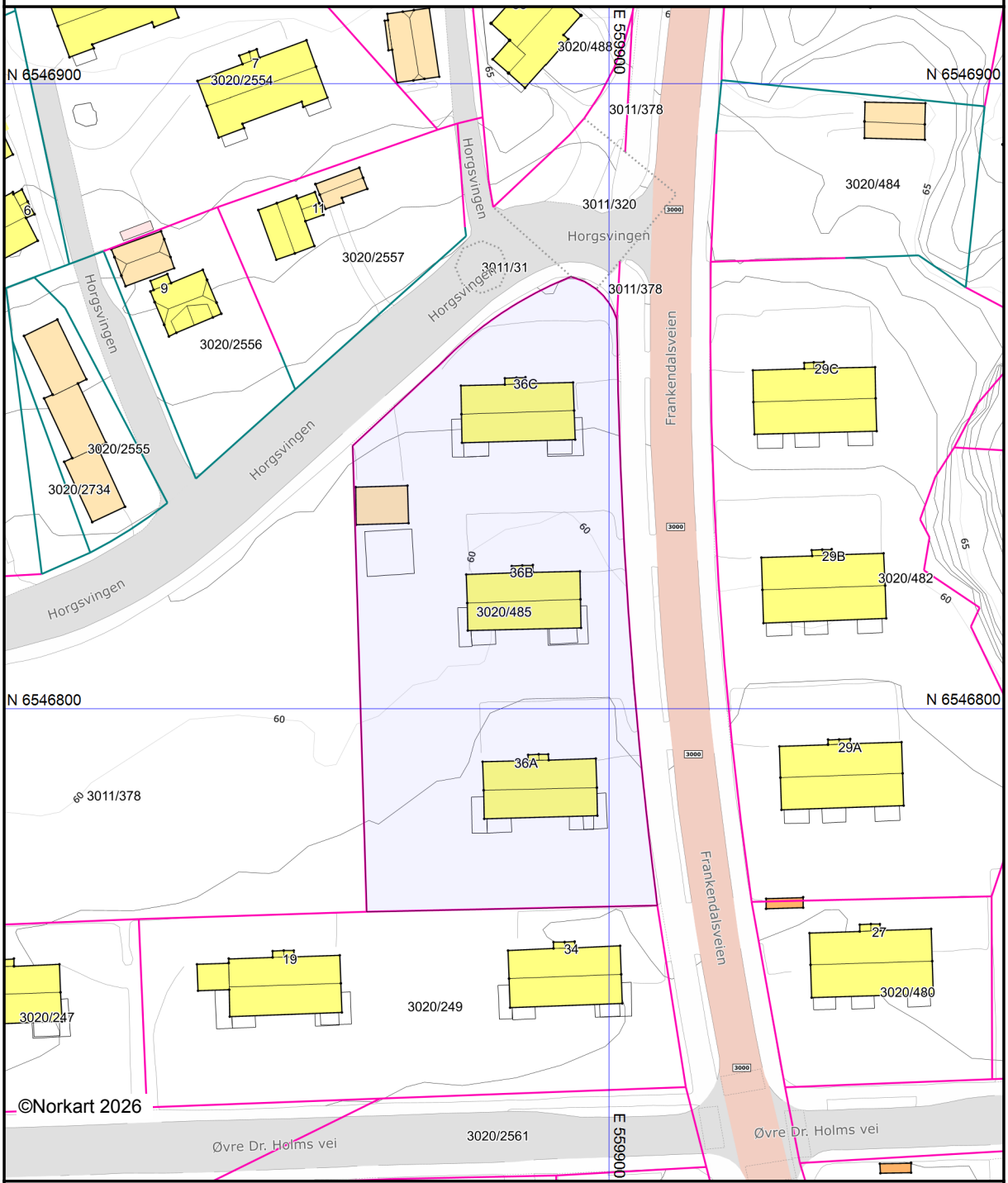
Grunnkart

Eiendom: 3020/485
Adresse: Frankendalsveien 36B
Dato: 21.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 21.09.2026

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	485	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Frankendalsveien 36B, 3258 LARVIK								

Andre opplysninger

Analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 21.08.1952. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Kart og oppmåling - Tlf. 982 31 865

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 13.08.2020
Planutvalget saksnr: 1106/20

Vår ref.: 20/109687

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Rørleggeren AS Porsgrunnsvegen 304 3740 SKIEN	Larvik Boligbyggelag Postboks 263 3251 LARVIK

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr:**	**Bruksnr:**	**Festenr:**	**Seksjonsnr:**
Øvre Dr.Holms vei 17	3020	247		
Øvre Dr.Holms vei 31	3020	252		
Frankendalsveien 29 B og C	3020	482		
Frankendalsveien 36 A, B og C	3020	485		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets art:**
163020009 – Øvre Dr.Holmsvei 17 163021404 – Øvre Dr.Holms vei 31 163020033 – Frankendalsveien 36 A 163020041 – Frankendalsveien 36 B 163020068 – Frankendalsveien 36 C 163020394 – Frankendalsveien 29 C 163020408 – Frankendalsveien 29 B	Rehabilitering av baderom.

Dato for søknad om ferdigattest:	20.07.20

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak

Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer:**
20.08.2019	1059/19,jf. arkivsak 19/7287.

Merknader:
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.

Informasjon om klageadgang

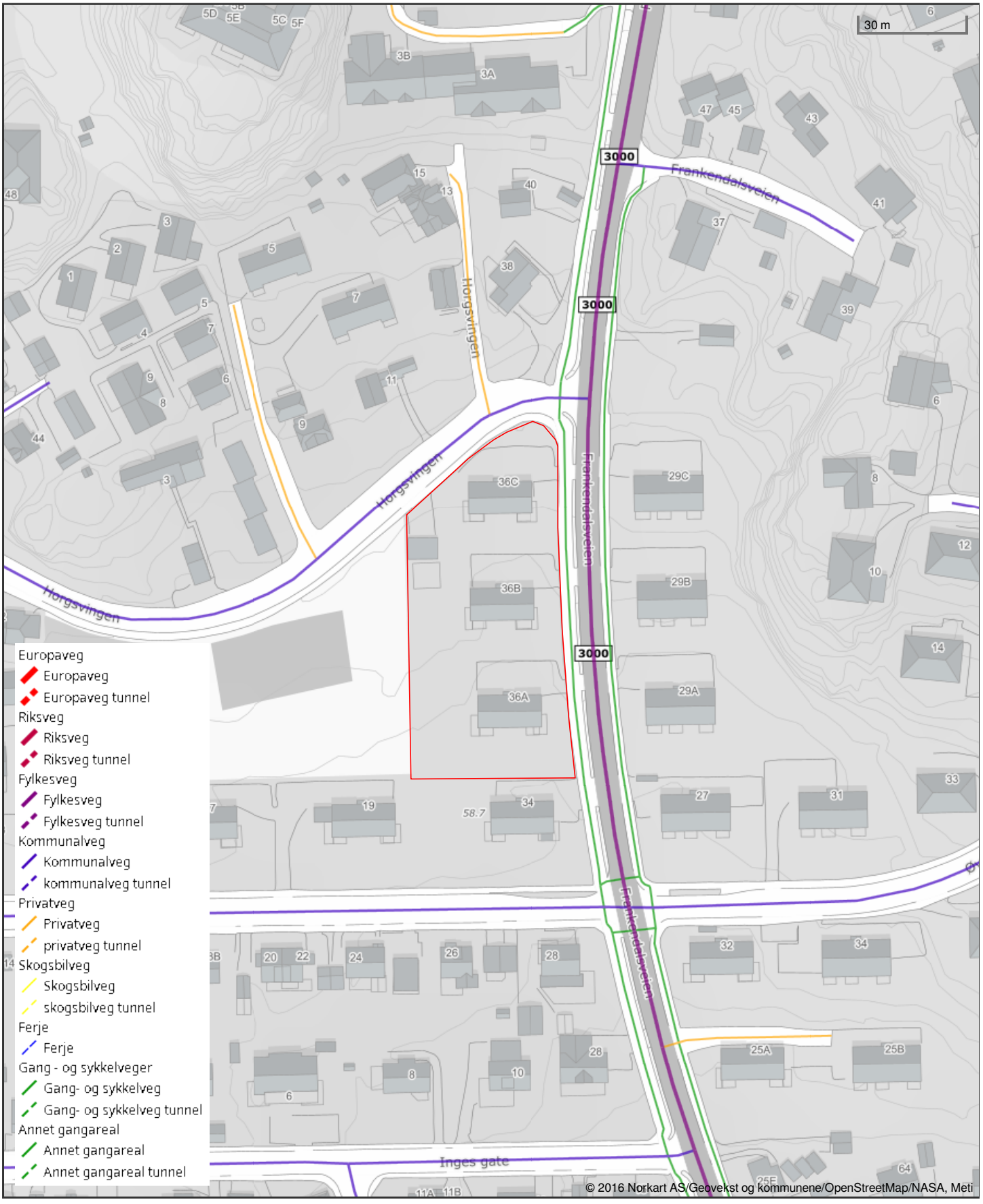
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Larvik	13.08.2020	Magnus Riksfjord

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Utskriftsdato: 21.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3020/485//



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.



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.