PRIVATMEGLEREN
LARVIK

ØVRE BØKELIGATE 21

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra Larvik kommune

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Øvre Bøkeligate 21

Nabolaget Bøkeskogen - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	18 min 1.3 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	20 min 1.4 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	6 min 2.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 19.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bøkkerfjellet, Larvik	5 min
Prinsegata Parkeringshus, Larvik	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Larvik sentrumsterminal Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	9 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

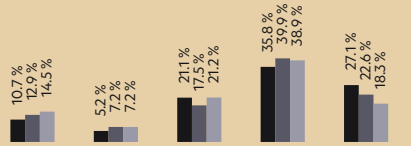
BARNEHAGER

Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.5 km
Villa-Kulla barnehage (1-5 år) 20 barn	10 min 0.8 km
Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Larvik	5 min
Rema 1000 Olavsgate	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bøkeskogen	1 071	652
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 53/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Bergeløkka Balløkke	6 min
Lovisenlund idrettsplass	10 min
Mudo Larvik	2 min
Spenst Larvik Sentrum	9 min

«Kort vei til sentrum og kort vei til Bøkeskogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

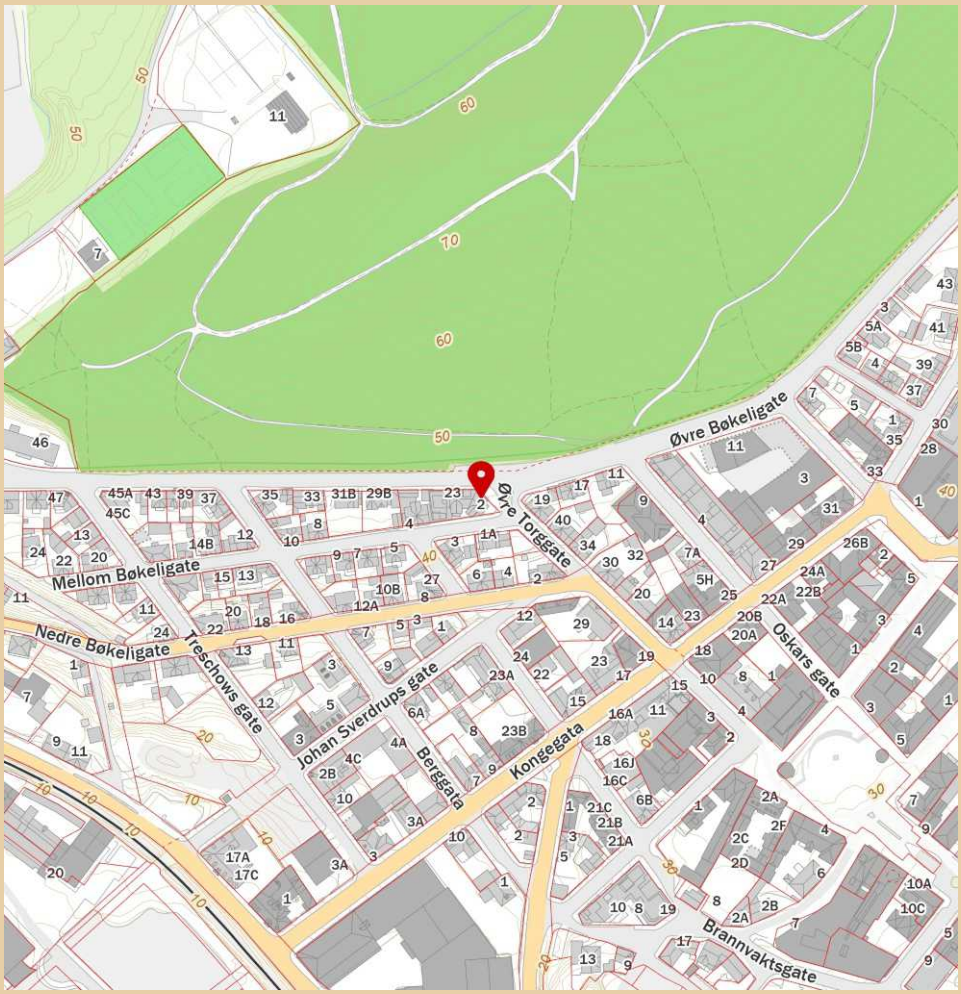
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

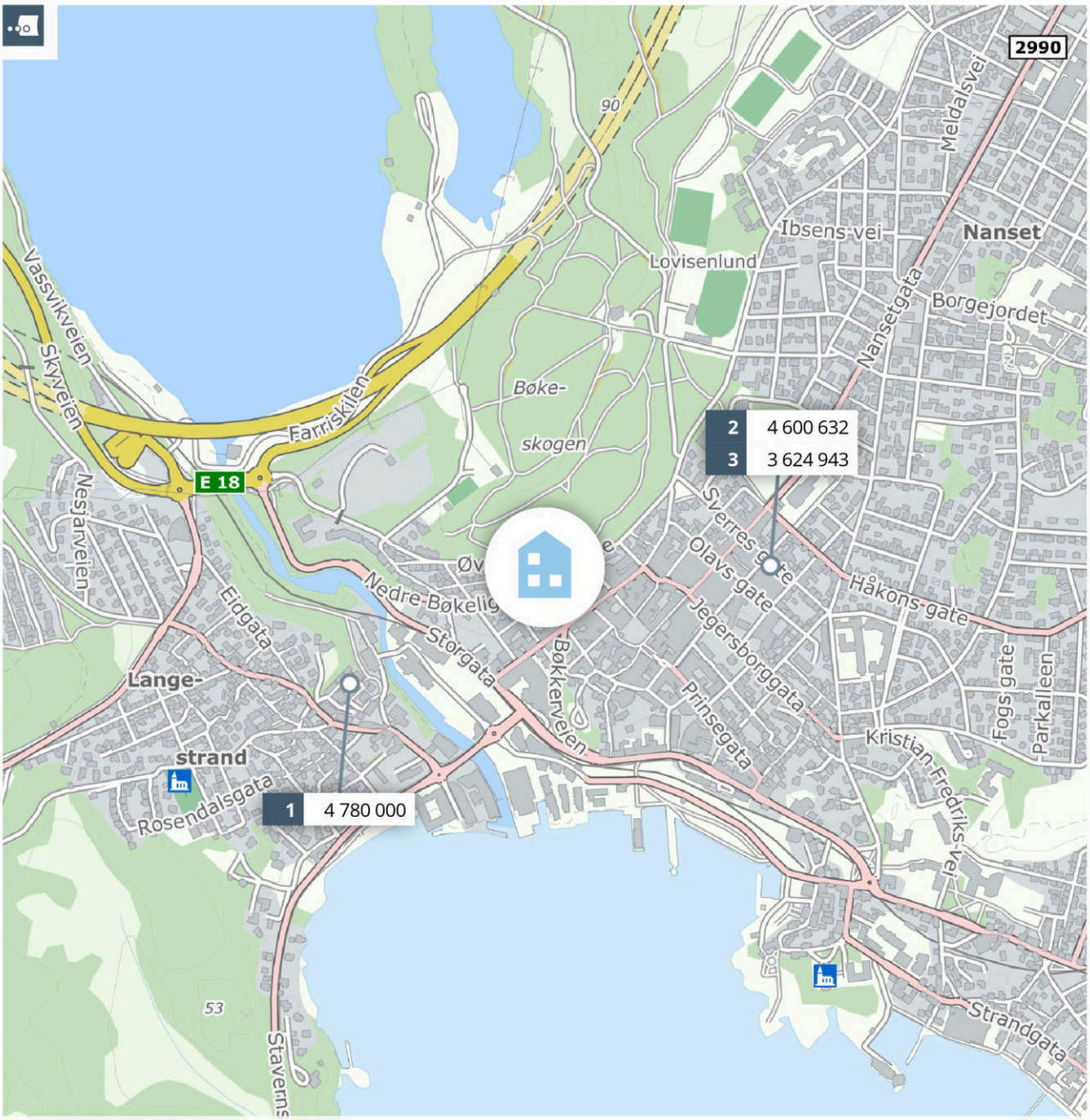
Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100



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 2025



Meglers verdivurdering

ØVRE BØKELIGATE 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 21.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henning Tallakstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Bøkeligate 21, 3256 LARVIK

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 3020 BNR 1332 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS BØKELIA

Verdivurdert til

4 500 000

50 908	4 550 908	62 329
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	6 794
Formue	23 019
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Verksgård 28 70 m²	2018	2. etg	2 sov	26.11.2024	2 800 000	**2 800 000**	1 980 000	4 780 000	**68 286**
2	SVERRES GATE 10 87 m²	2016	3. etg	2 sov	07.03.2025	2 200 000	**2 200 000**	2 400 632	4 600 632	**52 881**
3	SVERRES GATE 10 67 m²	2016	3. etg	2 sov	21.03.2024	1 850 000	**1 825 000**	1 799 943	3 624 943	**54 104**

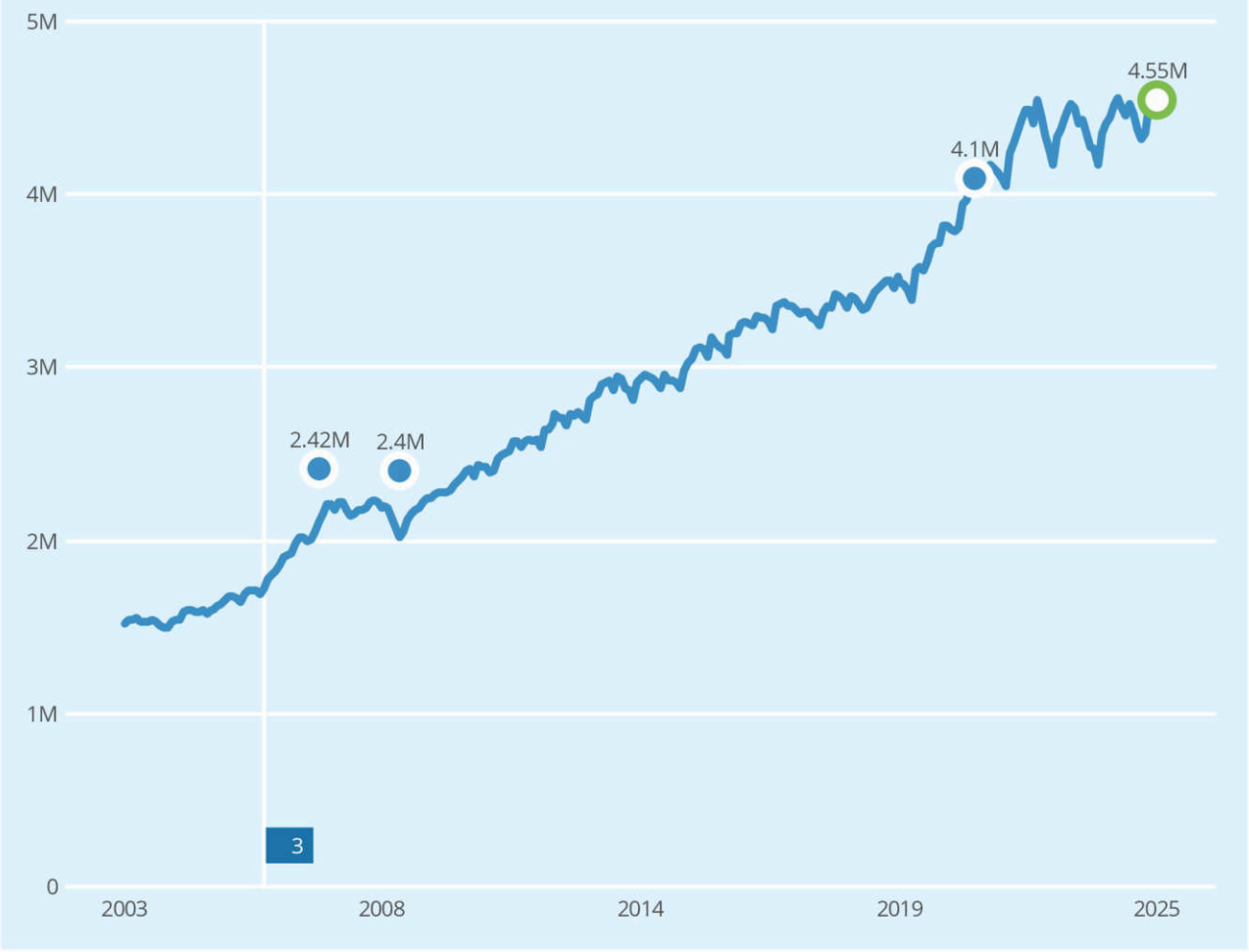
Øvre Bøkeligate 21 er en rålekker og påkostet 3-roms andelsleilighet, med høy standard, god takhøyde og flust av lekre detaljer. Stuen er lekker med store vinduer, gasspeis og tidløse designmøbler, mens kjøkkenet har Multiform-innredning og integrerte kvalitets hvitevarer fra Gaggenau. Videre er det et stilrent bad/vaskerom med Dornbracht takdusj og to soverom med skap.

Leiligheten ligger i andre etasje i et bygg i sveitserstil, og utenfor stuen er det en herlig balkong med nydelig fjordutsikt. Om ønskelig kan man reservere en flott, felles takterrasse, og det følger med egen garasjeplass med el. bil lader.

Her er alle sentrums fasiliteter innen kort gangavstand og med nydelige Bøkeskogen rett utenfor døra med flotte turmuligheter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Tilbygg blokk
3 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.11.2020	19.04.2021	01.09.2021	2 980 000	2 725 000	1 372 484	4 097 484	4
04.02.2013	04.02.2013	04.02.2013	-	1 490 000	-	1 490 000	5
01.06.2011	01.06.2011	01.06.2011	-	1 030 000	-	1 030 000	5
04.12.2008	04.12.2008	04.12.2008	-	1 030 000	1 370 000	2 400 000	
06.03.2007	06.03.2007	06.03.2007	-	1 050 000	1 370 000	2 420 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BØKELIA grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Leiligheter solgt i BØKELIA grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

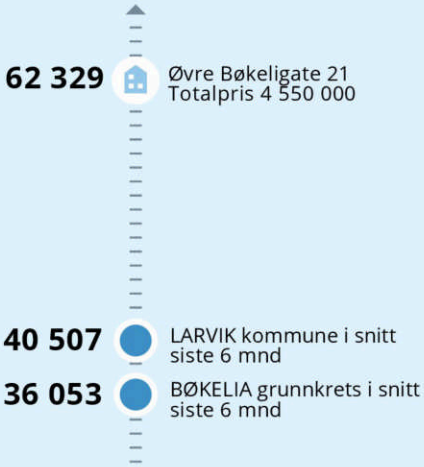


Solgt i snitt i løpet av

98
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

Øvre Bøkeligate 21 , 3256 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 3020, bnr. 1332

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 13.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14369-1782 **Referansenummer:** IN1042

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

Vår ref:

C

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslag bestående av tre bygninger som er bygget sammen. To av byggene, Vest- og Østbygget er i trekonstruksjoner som er totalrenovert og vesentlig ombygget i opprinnelig sveitserstil. I mellom disse ble det bygget et nytt bygg i 3 etasjer i murkonstruksjoner i 2007. Leiligheten som selges ligger i 2. etasje i Østbygget og er betydelig ombygd og oppgardert i 2013. Totalt utgjør Bøkekrona Borettslag 14 leiligheter.

Leiligheten har god planløsning og god standard på overflater, høy standard på utstyr og innredninger. Leiligheten har gode lysforhold med utgang fra stue til balkong på 6 m2.

Tilhørende leiligheten er det garasjeplass og bod i kjeller.

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar.

Boligen er bygget i.h.h.t. tidligere byggeforskrifter og boligens standard kan derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år:
- stekeovn damp 2024
- varmepumpe 2424
- benk på terrasse 2023
- dimmere på lys stue/kjøkken og soverom 2022
- overflater soverom/kontor 2022
- malt innvendig overflater 2021

Leiligheten har følgende rom inndeling.
- gang 6,1 m2
- soverom 11,9 m2
- soverom 7,9 m2
- bad/vaskerom 4,5 m2
- stue/kjøkken 22,5 m2
- spisestue 12,2 m2

Bod i kjeller 6 m2.

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong ut fra stue på 6,3 m2.
Nytt terrassegulv i 2015.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett. Innvendige veggoverflater bestående av tapet og malt gips. Himlinger bestående av malt gips.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt gips i himling.
Innredning: Multiform baderomsinnredning m/vask. Dornbrahact takdusj, waterfall og hånddusj, dusjvegger og toalett.
Opplegg for vaskemaskin innfelt i vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Multiform innredning fra 2013 med slettefronter, benkeplate i corian. Nedfelt kum med ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer fra gaggenau, består av kjøleskap med 2 kuldesoner, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap og stekeovn.

Kjøl/fryseskap på soverom/kontor med isbitmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i 2024.
Det er installert gassovn.
Borettslaget har har felles varmtvann.
Leiligheten har porttelefon.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Leiligheten har røykvarsler, sprinkleranlegg og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

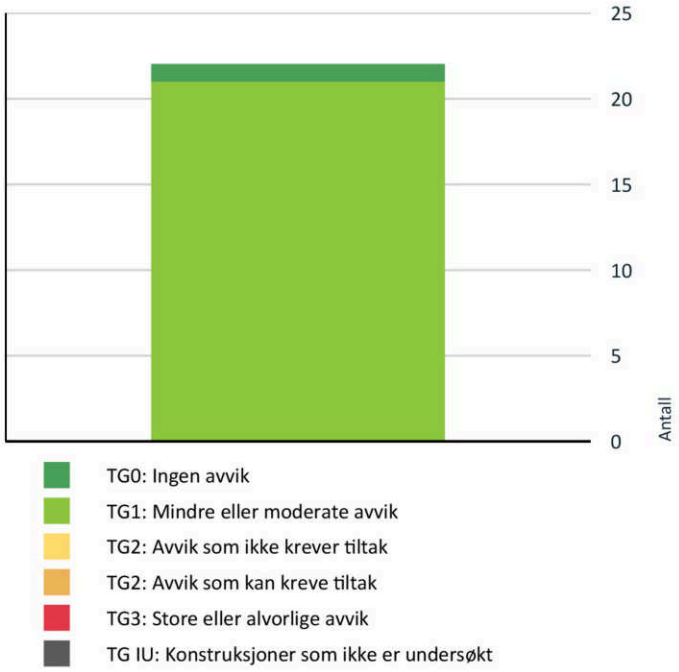
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

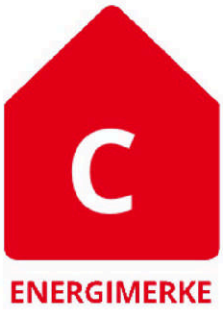
Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Boligens energimerking



Beskrivelse

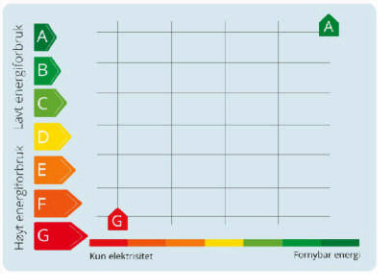
Energiattest for salg.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

- **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

- **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

- **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

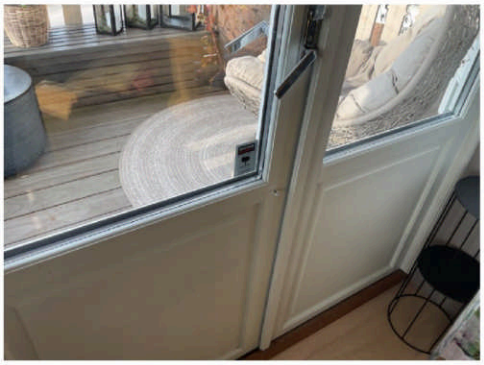
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

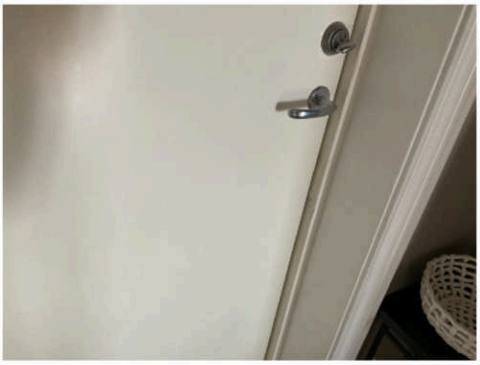




TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue på 6,3 m2.
Nytt terrassegulv i 2015.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett. Innvendige veggoverflater bestående av tapet og malt gips. Himlinger bestående av malt gips.



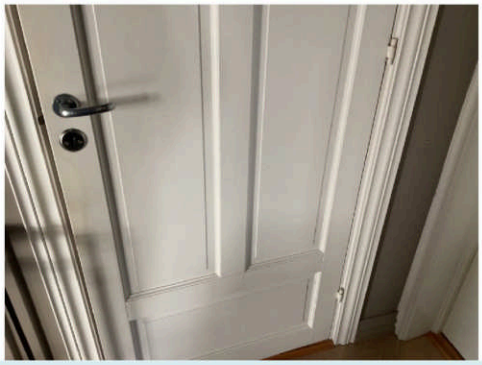


TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt gips i himling.
Innredning: Multiform baderomsinnredning m/vask. Dornbrahact takdusj, waterfall og hånddusj, dusjvegger og toalett.
Opplegg for vaskemaskin innfelt i vegg.

Årstall: 2013

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt gips i himling.

Årstall: 2013

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2013

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport



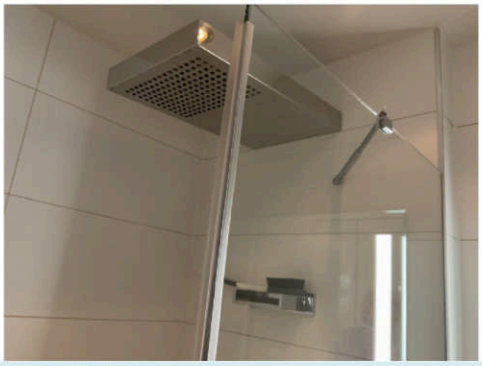
ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Multiform baderomsinnredning m/vask. Dornbrahact takdusj, waterfall og hånddusj, dusjvegger og toalett.
Opplegg for vaskemaskin innfelt i vegg.

Årstall: 2013



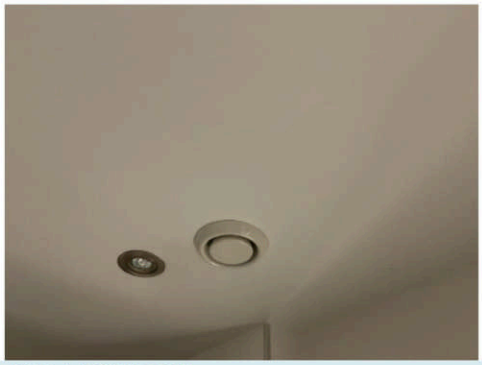


ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2013

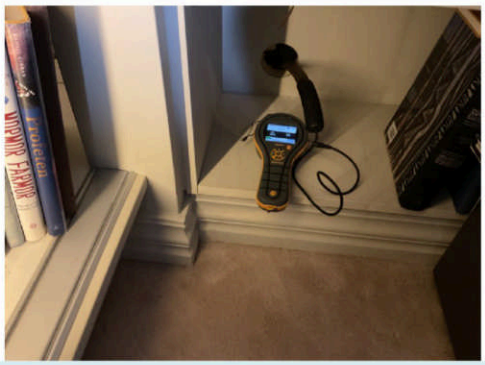


ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2025



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Multiform innredning fra 2013 med slettefronter, benkeplate i corian.
Nedfelt kum med ett-greps blandebatteri.

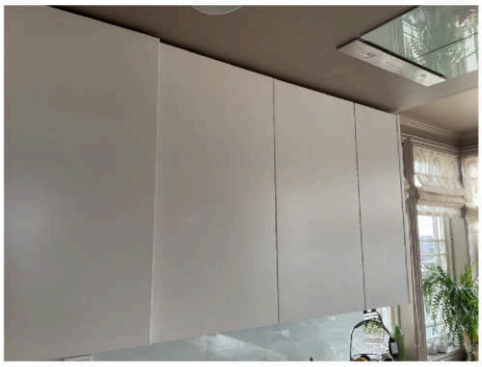
Integrerte hvitevarer fra gaggenau, består av kjøleskap med 2 kuldesoner, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap og stekeovn.

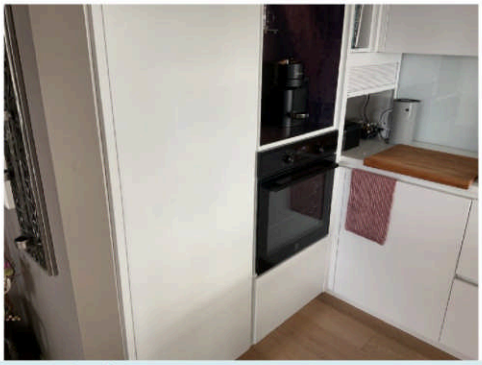
Kjøl/fryseskap på soverom/kontor med isbitmaskin.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport





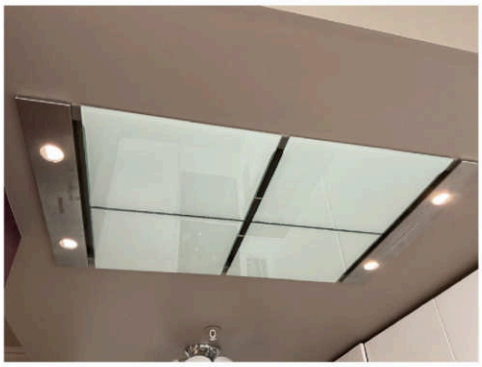


ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

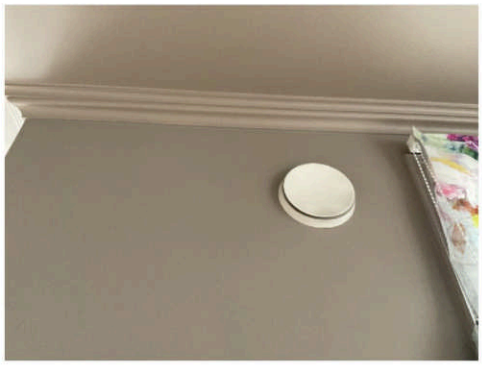


TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

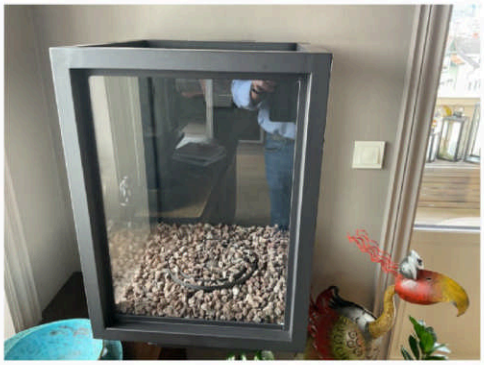
Leiligheten har naturlig ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2024.
Det er installert gasspeis.

Tilstandsrapport



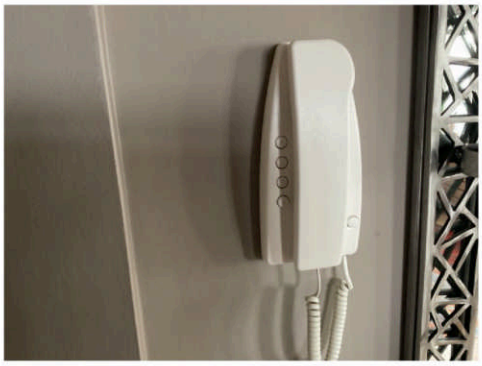


TG 1 Varmtvannstank

Borettslaget har har felles varmtvann.

TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten har porttelefon.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

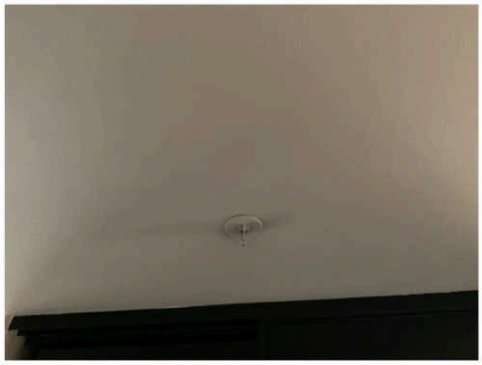
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

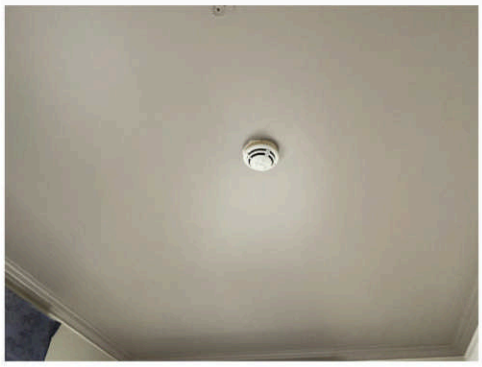
Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport









TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarsler, sprinkleranlegg og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

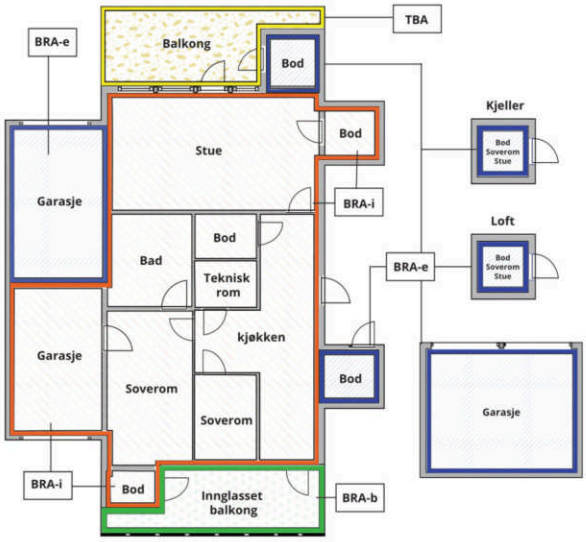
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	73	6		79	6
SUM	**73**	**6**			**6**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Spisestue		

Kommentar

Bod i kjeller er lagt inn under BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under konstruksjoner og oppsummering av bygningsdeler.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	73	0

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	1332		0	799.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Bøkeligate 21

Hjemmelshaver
Bøkekrona Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BØKEKRONA BORETTSLAG	989483242			Ensby Torill Solveig

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt plassert i Larvik sentrum med mange turmuligheter i Bøkeskogen rett utenfor døren. Det er gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og alt av byens servicetilbud.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Øvre Bøkeligate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IN1042

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52250021

Selger 1 navn
Torill Solveig Ensby

Gateadresse
Øvre Bøkeligate 21

Poststed	Postnr
LARVIK	3256

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250021

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2013 flyttet rørskap og dusj sone. Innbygget løsning for vask,tørk. Nye våtromsplater og membraner lagt i hele badet. Overflater flislagt.
Arbeid utført av	RørleggerSenteret AS Din Flis Konsulent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nye membraner gjort av Din Flis Konsulent

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad, vaskeromsløsning og kjøkkenbenk
Arbeid utført av	RørleggerSenteret AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontaktpunkter, kontroll av boligen 2020, kontaktpunkter, lamper, dimmere 2021, 2022, 2023
Arbeid utført av	Faugstad Elektro AS, Sommerfelt Elektro

Filer

NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Stikk kjøkken og lys i skap).pdf

NELFO Rapport fra risiko. og slutt (Ekstra stikk kjøkken og lys i skap).pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bravida kontroller inngår i borettslaget

Document reference: 52250021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks er montert. Aktiveres ved abonnement

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Åpen kjøkkenløsning, utført av Bjørnar Grønvold

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Benker på balkongen

Arbeid utført av: Ensby Entreprenørforretning

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En beboer har hatt Antisimex grunnet mus. Muren ble tettet og problemet løst.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250021

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 52250021

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torill Ensby	879d08c4d1a0ce15abe74f7 7ab96b00008ed8ba1	06.03.2025 22:26:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 52250021

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Øvre Bøkeligate 21

Nabolaget Bøkeskogen - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	18 min 1.3 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	20 min 1.4 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	6 min 2.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 19.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bøkkerfjellet, Larvik	5 min
Prinsegata Parkeringshus, Larvik	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Larvik sentrumsterminal Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	9 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

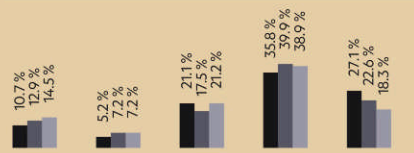
BARNEHAGER

Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.5 km
Villa-Kulla barnehage (1-5 år) 20 barn	10 min 0.8 km
Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Larvik	5 min
Rema 1000 Olavsgate	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bøkeskogen	1 071	652
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 53/100

FINN 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Bergeløkka Balløkke	6 min
Lovisenlund idrettsplass	10 min
Mudo Larvik	2 min
Spenst Larvik Sentrum	9 min

«Kort vei til sentrum og kort vei til Bøkeskogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

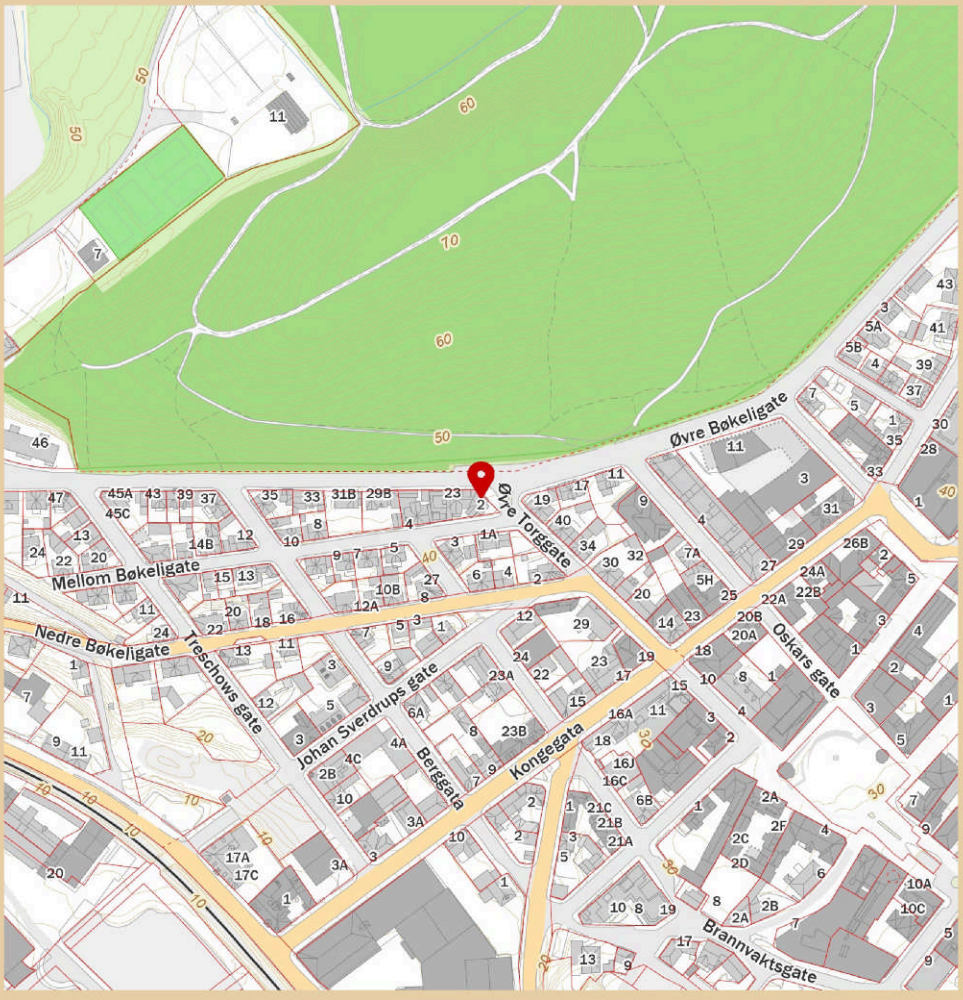
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100



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 2025

Plan- og byggesak

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:	Deres dato:
Tonje Lønnebakke Tennebø Telefon: 33 17 18 63		06/49314	GB-3020/1332	05.12.2006	28.11.2006

Larvik kommune

Arve Ståle Olsen AS
Elveveien 27

3254 LARVIK

Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Mellom Bøkeligate 2 og 4 - gbnr. 3020/1332

Gbnr	3020 / 1332			
Tiltakshaver				
Søker	Arve Ståle Olsen as	Elveveien 27	3254	LARVIK

Midlertidig brukstillatelse			
Saksnr 06/9661		JournalpostID 06/49314	
Eiendom/byggested Mellom Bøkeligate 2-4			
Bygningsnummer			
Gnr 3020	Bnr 1332/1334	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon
Tiltaket/byggets art Restaurering av boligbygg, nybygg boligbygg – totalt 14 enheter
Tillatelsen omfatter 10 av de 14 enhetene. Følgende enheter (adresse og bolignummer) gis midl. brukstillatelse i dense sak: Øvre Bøkeligate 23 U0101 Øvre Bøkeligate 23 H0101 Øvre Bøkeligate 23 H0201 Øvre Bøkeligate 23 H0301 Øvre Bøkeligate 21 H0101 Øvre Bøkeligate 21 H0201 Mellom Bøkeligate 2 Øvre Bøkeligate 25 Øvre Bøkeligate 23 H0202 Øvre Bøkeligate 27 H0101

Vedtak fattet av Plan og byggesak	Vedtak dato 10.01.06	Saksnr 1138/05

Merknader
Følgene enheter er ikke gitt mild. Brukstillatelse ennå:

Øvre Bøkeligate 23 H0102
Øvre Bøkeligate 23 H0302
Øvre Bøkeligate 27 H0201
Mellom Bøkeligate 4

For øvrig minner administrasjonen om følgende vilkår i tillatelsen;

1. Tegninger av heishus og utgang til tak på nybygget skal godkjennes av administrasjonen før oppføring/ferdigstillelse. Det må også innsendes fasadetegninger i 1:100 av disse fasadene.

Vilkår		

Med hilsen

Tonje Lønnebakke Tennebø
byggesaksbehandler

Plan Byggesak Landbruk og Miljø

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:	Deres dato:
Helge Thorstensen Telefon: 33 17 18 86		08/46693	GB-3020/1332	14.07.2008	

Larvik kommune

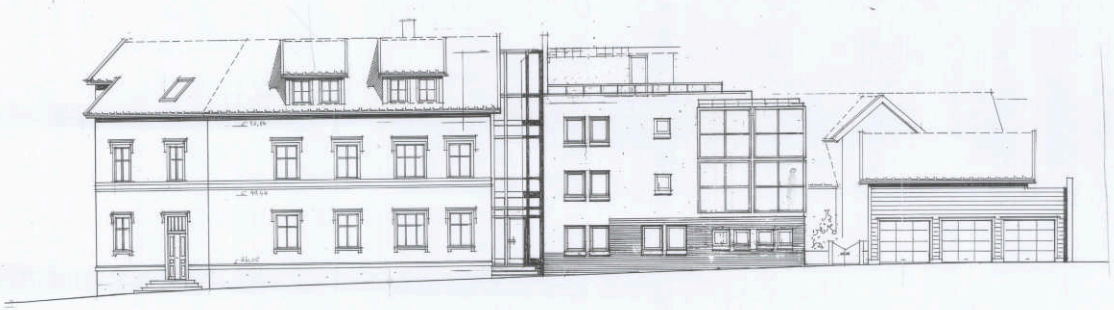
Arve Ståle Olsen as
Elveveien 27

3254 LARVIK

Ferdigmelding

Ferdigattest er gitt for			
ArkivSaksnr 06/9661		JournalpostID 08/46693	
Eiendom/byggested Mellom Bøkeligt. 2 og 4			
Bygningsnummer 163035227, 163035219			
Gnr 3020	Bnr 1332	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak	Vedtak dato 10.01.06		Delegert saksnr: 1138/05
Vedtak/tillatelse			**Søknad datert**
Tillatelse etter søknad			16.09.05
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Hele tiltaket			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.(Jfr. midlertidig brukstillatelse)			

Helge Thorstensen
byggesaksbehandler



TEGNINGSNR.	REV.	TITTEL:
6327		Bøkekrona Borettslag Fasade nord

E3

BASISFELT:

REV.	DATO	ENDRING	UTARB.	KONTR.	GODKJ.

COWI

Prinsensgate 6368 LARVIK
33 13 04 40
33 13 04 36

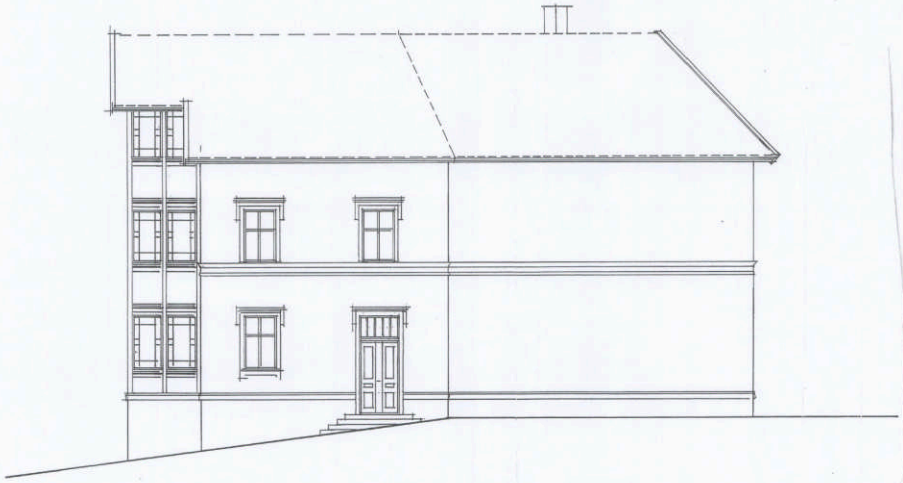
Oppdragsnr.: 118400

ARK

TITTEL:	PROSJEKTANSVARLIG	BASISBEHANDLER
BØKEKRONA BORETTSLAG Arve Ståle Olsen/Kaupang Consult FASADE NORD Nr 2, Nybygg, Fornyet uthus	DAN	BH
	TEGNET AV: BH	DATO: 16.08.05
	MÅLESTOKK: 1:100	

TEGNINGSNR.	REV.	FASE
6327		SØKNADER





TEGNINGSNR.	REV.	TITTEL:
6328		Bøkekrona Borettslag nord

E4

BASISFILER :

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOTTATT
22 SEPT 2005

REV.	DATO	ENDRING	UTARB.	KONTR.	GODKJ.

COWI

Prinsekvartalet
3256 LARVIK
33 13 84 40
33 13 84 30

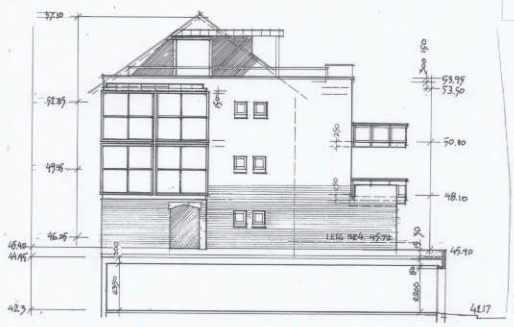
Oppdragsnr.
118400

ARK

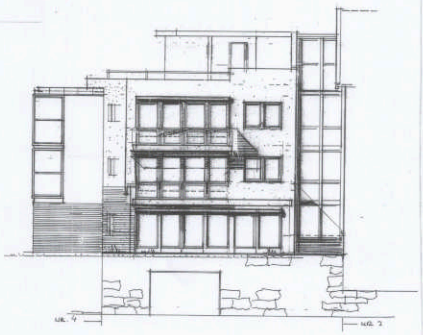
TITTEL:
BØKEKRONA BORETTSLAG
Arve Ståle Olsen/Kaupang Consult
FASADE NORD
Nr 2

PROSJEKANSVARLIG	SAKSBEHANDLER
DAN	BH
TEGNET AV	DATO
BH	16.09.05
MÅLESTOKK	
1:100	

TEGNINGSNR.	REV.	FASE
6328		SØKNADER



FASADE VEST



FASADE SYD

TEGNINGSNR.	REV.	TITTEL:
6326		Bøkekrona Borettslag syd og vest

E2

REV.	DATO	ENDRING	UTARB.	KONTR.	GODKJ.

COWI

Oppdragsnr.: 118400

ARK

TITTEL:
BØKEKRONA BORETTSLAG
Arve Ståle Olsen/Kaupang Consult
FASADE SYD og VEST
Nybygg

PROSJEKTANSVARLIG	DATAGRENSNINGER
DAN	BH
TEGNET AV	DATO
BH	16.09.05
MÅLESTOKK	
1:100	

TEGNINGSNR.	REV.	FASE:
6326		SØKNADER



TEGNINGSNR.	REV.	TITTEL:
6329		Bøkekrona Borettslag Fasade syd

E5

BASISFILER:

REV.	DATO	ENDRING	UTARB.	KONTR.	GODKJ.

COWI

Oppdragsnr.: 118400

ARK

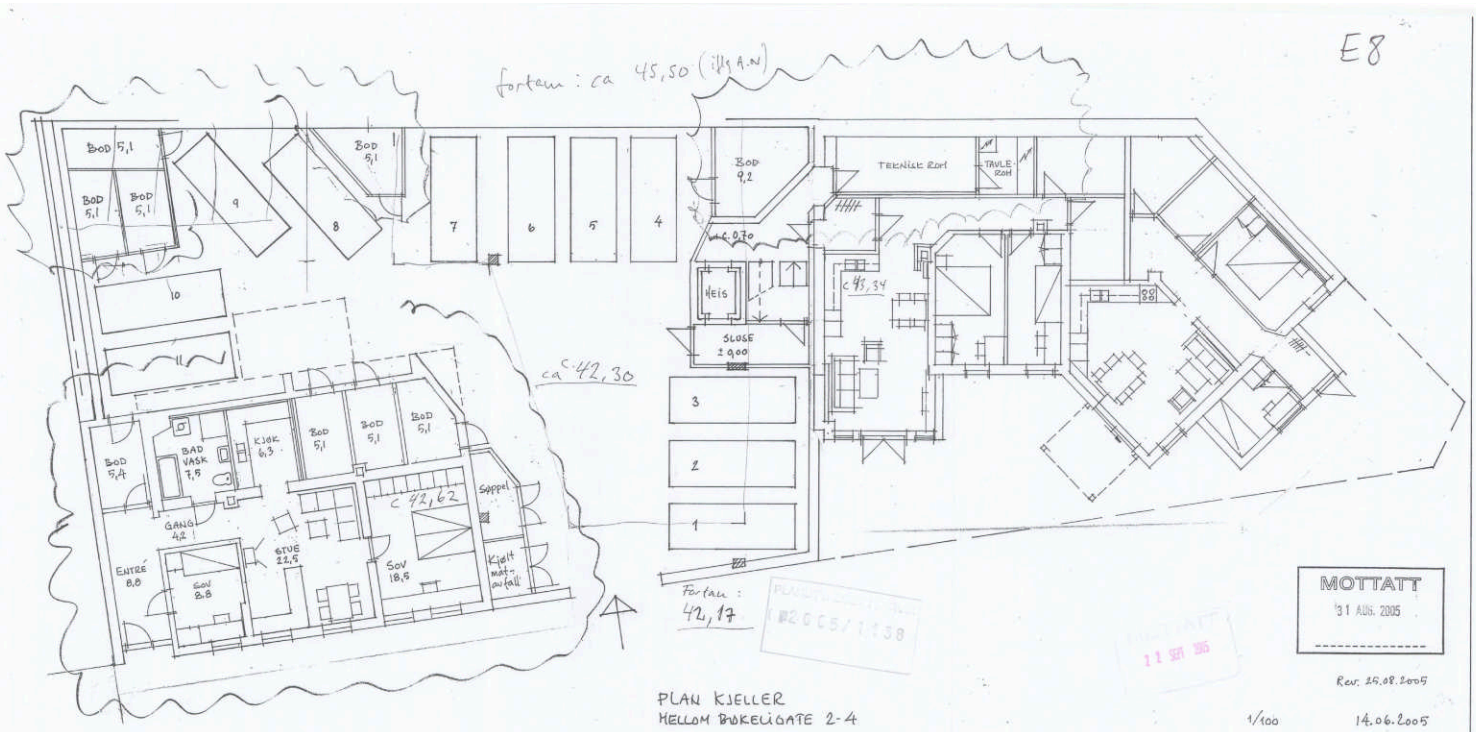
TITTEL:

BØKEKRONA BORETTSLAG
Arve Ståle Olsen/Kaupang Consult
FASADE SYD
Nr 4, Nybygg, nr.2

PROSJEKTANSVARLIG:	SAKSBEHANDLER:
DAN	BH
TEGNET AV:	DATO:
BH	16.09.05
MÅLESTOKK:	
1:100	

TEGNINGSNR.	REV.	FASE:
6329		SØKNADER

E8



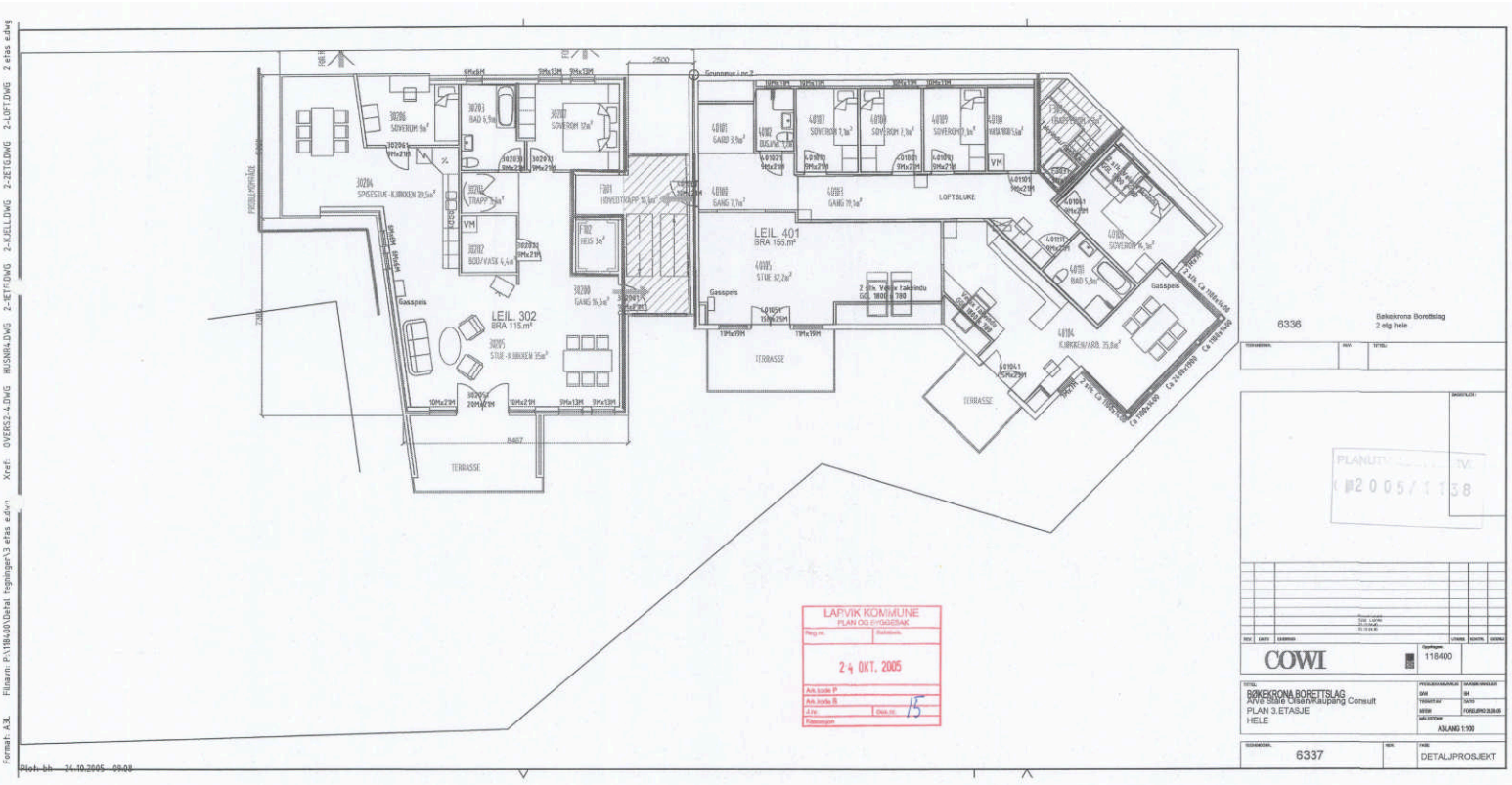
MOTTATT
31 AUG. 2005

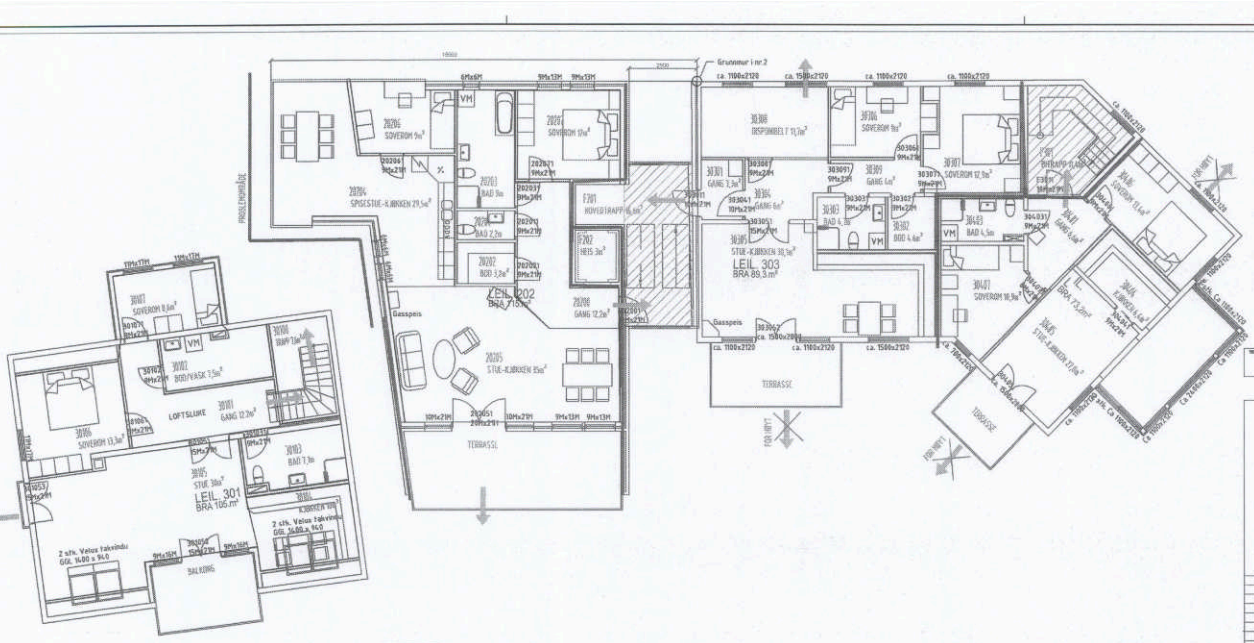
PLAN KJELLER
HELLOM BØKELIGATE 2-4

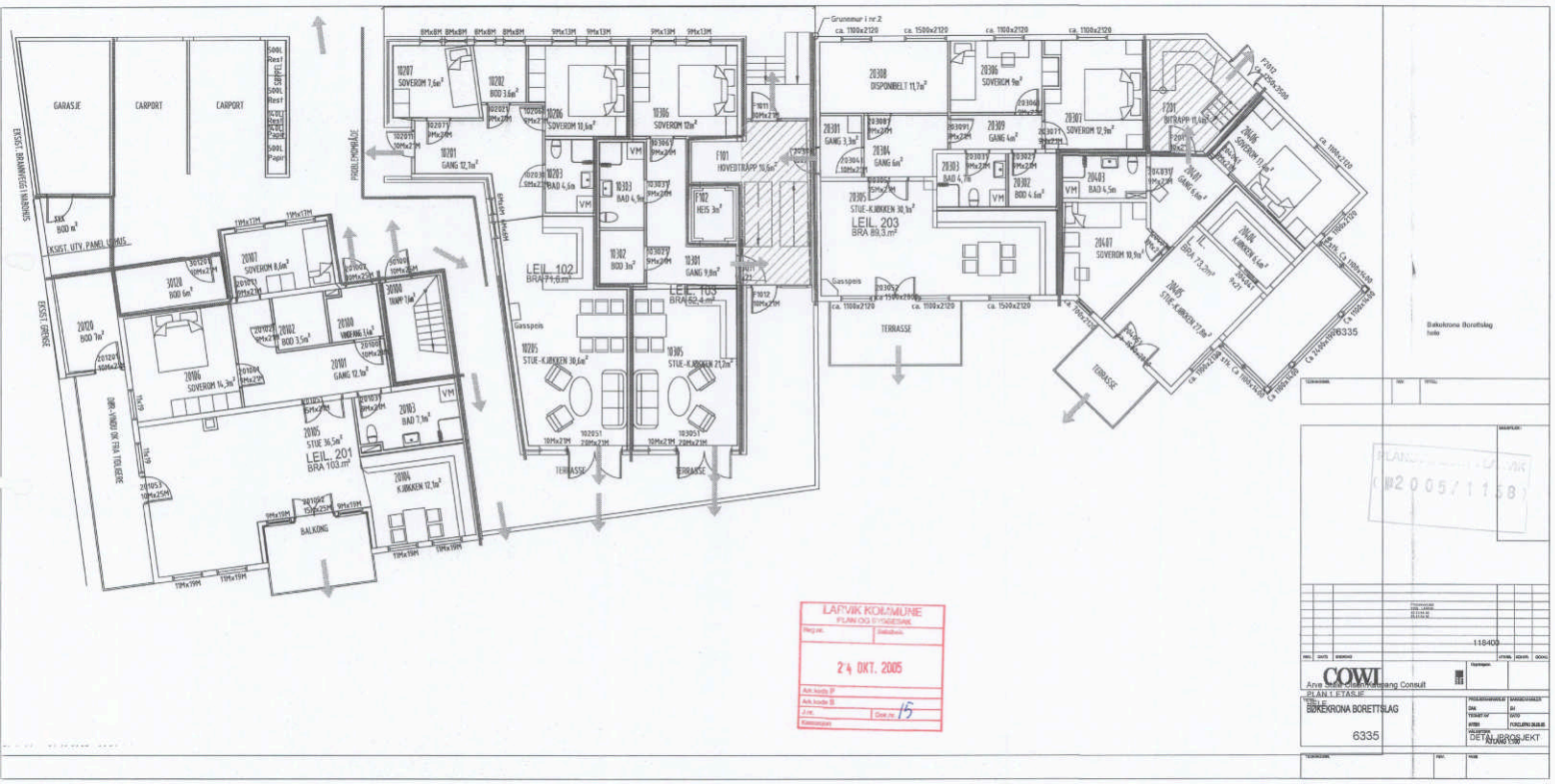
Rev. 29.08.2005

1/100

14.06.2005


LEIL. 302
BRA 115 m²
LEIL. 401
BRA 150 m²
LOFTSLUKE
TERRASSE
TERRASSE
Gaspeis
Gaspeis
LAPVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
24 OKT. 2005
6336
Bøkekrona Borettslag
2 elg hele
COWI
118400
BØKEKRONA BORETTSLAG
ANVI Ståle Olsen/Rauparing Consult
PLAN 3.ETASJE
HELE
A3 LANG 1:100
6337
DETALJPROSJEKT
Format: A3L
Filnavn: P:\118400\Detal tegninger\3 etas e.dwg
Xref: OVERS3-4.DWG
2-ETF.DWG
2-KJELL.DWG
2-ETG.DWG
2-LOFT.DWG
2 etas e.dwg
Plot: bb 24.10.2005 09:08


LEIL 202
BRA 71.8m²
LEIL 303
BRA 89.3m²
LEIL 301
BRA 105.0m²
LEIL 304
BRA 73.2m²
TERRASSE
Gasspeis
LOFTSLUKE
PROSJEKTNR.
6336
Bakekrona Borettslag
2 etg hele
118400
COWI
Arve Bjørn Dale Rådgivende Ingeniører AS
PLAN 2.ETASJE
BJØRKRONA BORETTSLAG
6336
DETALJPROSJEKT
Format: A3L
Filnavn: P:\118400\Detal tegninger\2 etas.e.dwg
Xref: OVERS2-4.DWG
HUSNR4.DWG
2-RETG.DWG
2-KJELL.DWG
2-2ETG.DWG
2-LOFT.DWG
Plot: bh 24.10.2005 09:08



LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Dato inn.
24 OKT. 2005
Ark.kode B
Ant.rom 15

PLANLEGGINGSKONTORET
(M2005/1158)

118400

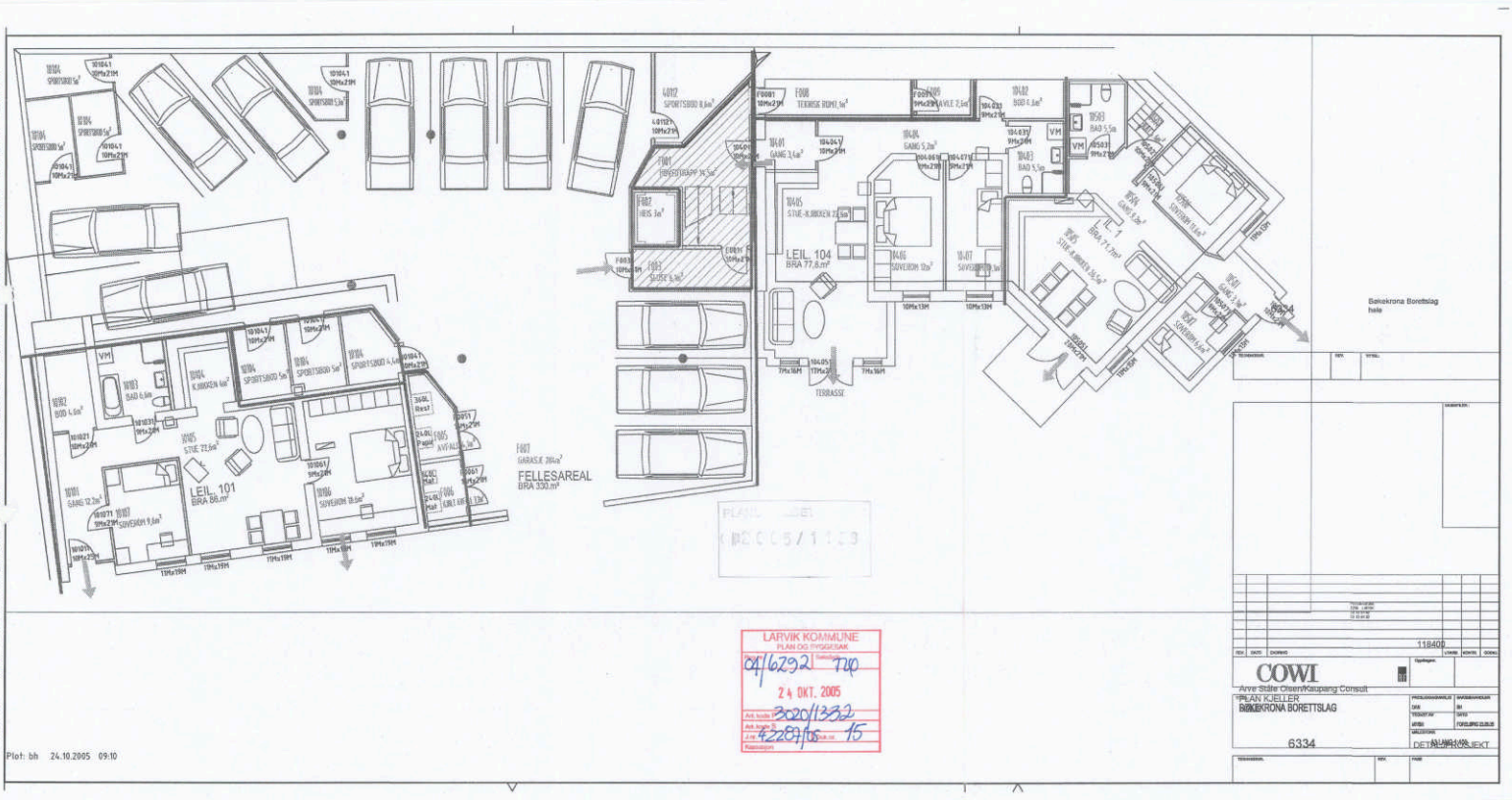
COWI
Arva Teknisk Utredningsselskap Consult

PLAN 1 ETASJE

BØKEKRONA BORETTSLAG

6335

DETALJPROSJEKT



LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Dato: 04/6292 Saksnr: 710
24 OKT. 2005
Arkivkode: 3020/1332
Arkivsign: 42289/05 Dok.nr: 15
Kassasign:

118408

COWI
Arve Stålfe Olsen/Kaupang Consult

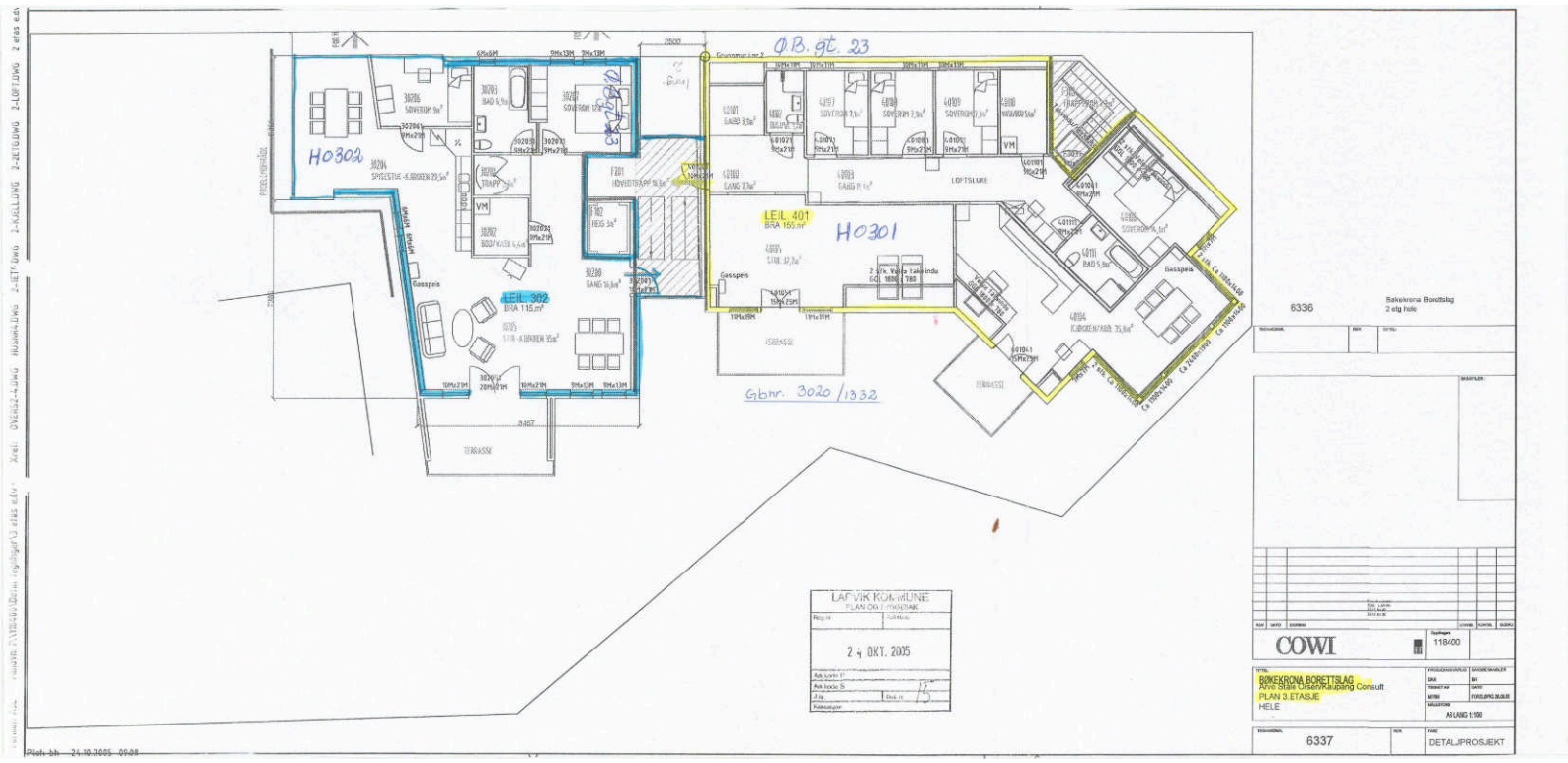
PLAN KJELLER
BØKEKRONA BORETTSLAG

6334

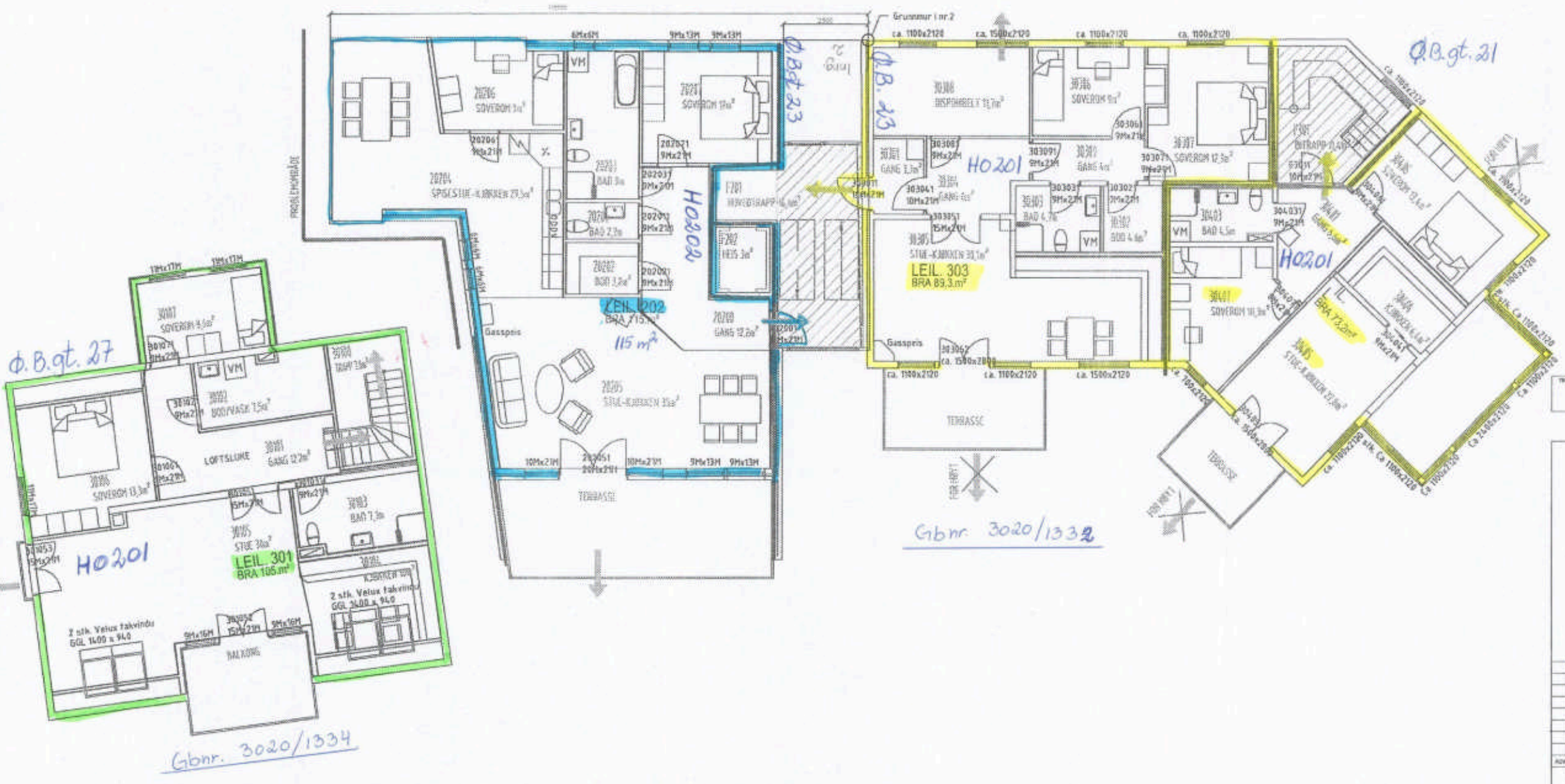
DETALJREGULERINGSPROSJEKT

Format: A3L Filnavn: P:\118408\Detal. tegninger\K_et***.dwg Xref: OVERS2-4.DWG HUSNR4.DWG 1-RETG.DWG 2-KJELL.DWG 2-RETG.DWG 2-LOFT.DWG

Plot: bh 24.10.2005 09:10


Ø.B. gt. 23
H0302
H0301
LEIL 302
BRA 115 m²
LEIL 401
BRA 165 m²
Gbnr. 3020/1332
LOFTSLUKE
TERRASSE
Gasspeis
LAVIK KOMMUNE
24 OKT. 2005
6336
Bøkekrona Borettslag
2 etg hele
6337
DETALJPROSJEKT
COWI
118400
BØKEKRONA BORETTSLAG
Arvo Stale Olsen/Kaupang Consult
PLAN 3.ETASJE
HELE
A3 LIANG 1:100

Format: A3L   Filnavn: P:\118400\Detal tegninger\2 etas e.dwg   Xref: OVERS2-4.DWG   HUSNR4.DWG   2-1ETG.DWG   2-KJELL.DWG   2-2ETG.DWG   2-LOFT.DWG



Plot: bh   24.10.2005   09:08

6336

Bøkekrona Borettslag
2 etg hele

118400

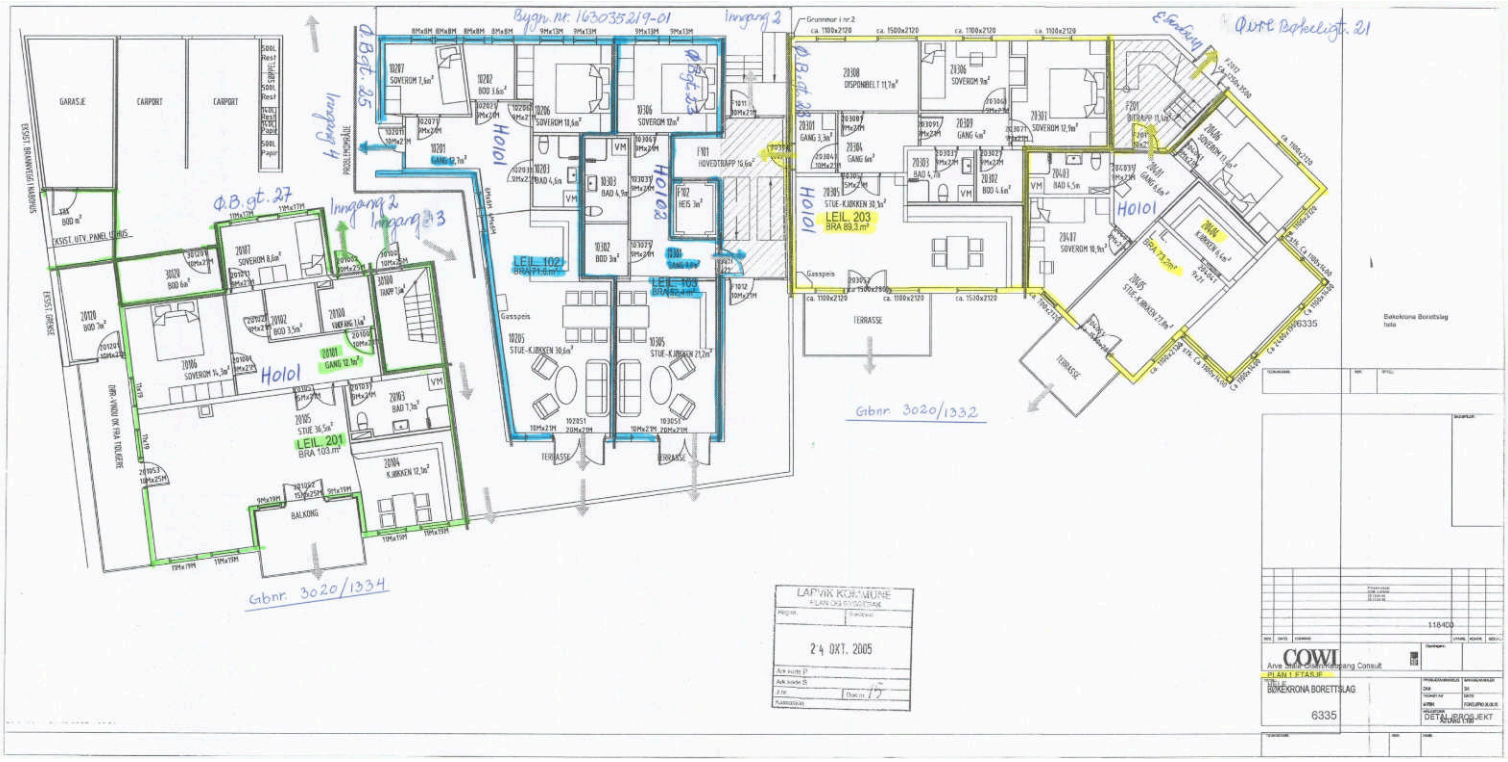
COWI
Arve Ståle Olsen Kaupang Consult

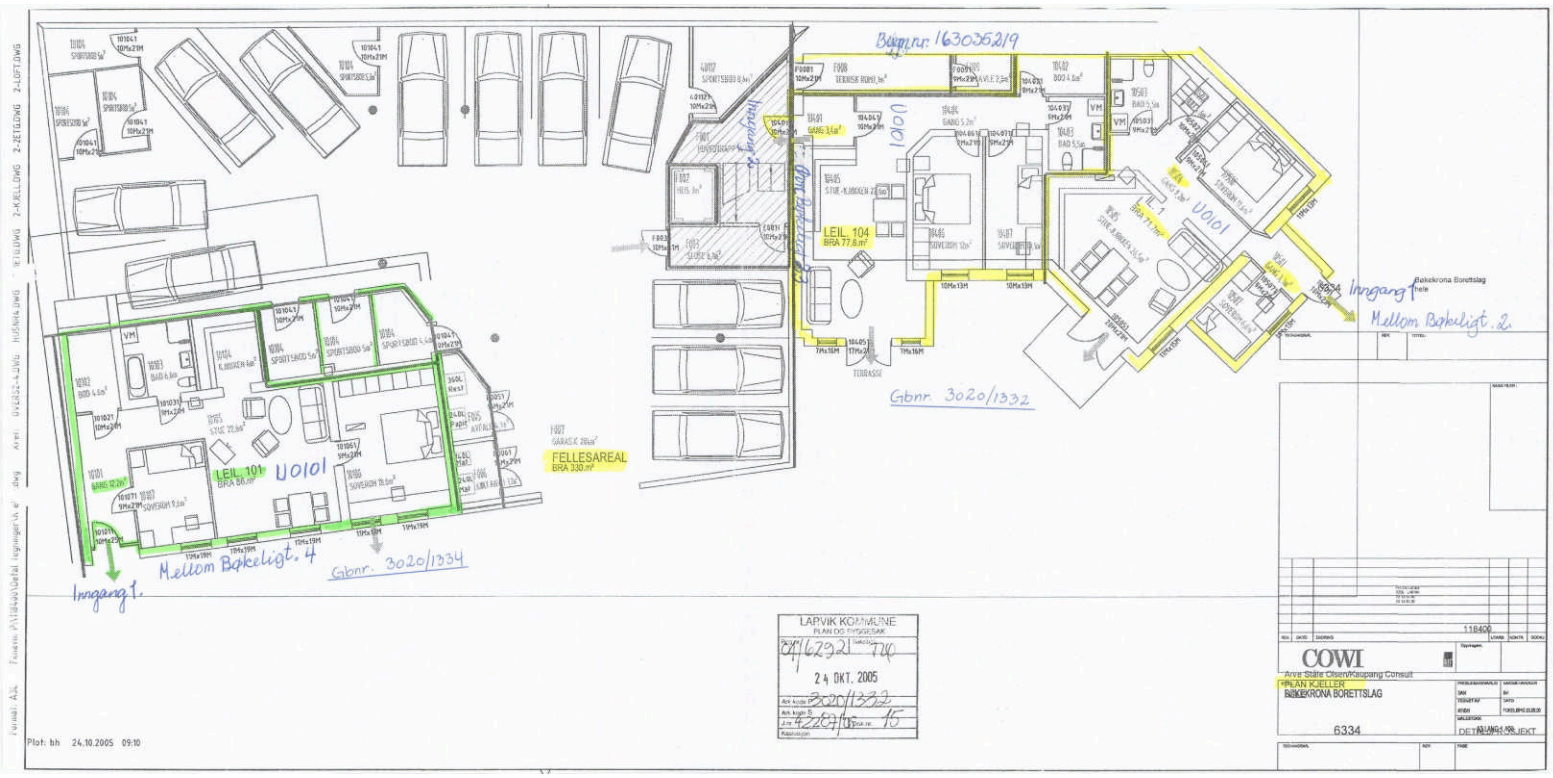
PLAN 2 ETASJE

BØKEKRONA BORETTSLAG

6336

DETALJPROSJEKT


Bygn. nr. 163035219-01
Inngang 2
Ø.B.gt. 25
Ø.B.gt. 27
Ø.B.gt. 23
Ø.B.gt. 21
H. Bruland
Inngang 2
Inngang 3
H0101
LEIL. 102
BRA 71.6m²
LEIL. 103
BRA 2.4m²
LEIL. 203
BRA 89.3 m²
LEIL. 201
BRA 103 m²
BRA 73.2m²
Gbnr. 3020/1332
Gbnr. 3020/1334
LARVIK KOMMUNE
24 OKT. 2005
COWI
Arve Indre Grafisk Design Consult
PLAN 1 ETASJE
BØKEKRONA BORETTSLAG
6335
DETALJPROSJEKT
11840



LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Saksnr. 04/6232 TAC
24 OKT. 2005
Arkivkode 3020/1332
Arkivnr. 5 422 015 Dok.nr. 15
Kopi/utskrift

11B400

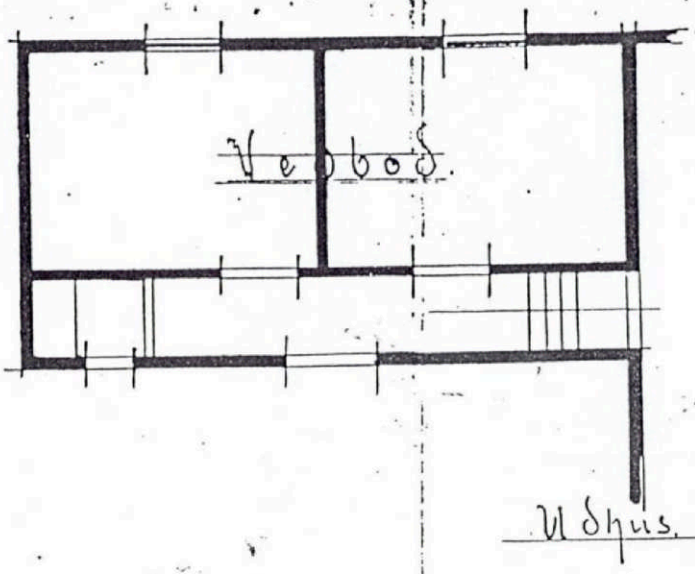
COWI
Arve Ståle Olsen/Kaupang Consult

PLAN KJELLER
BAKEKRONA BORETTSLAG

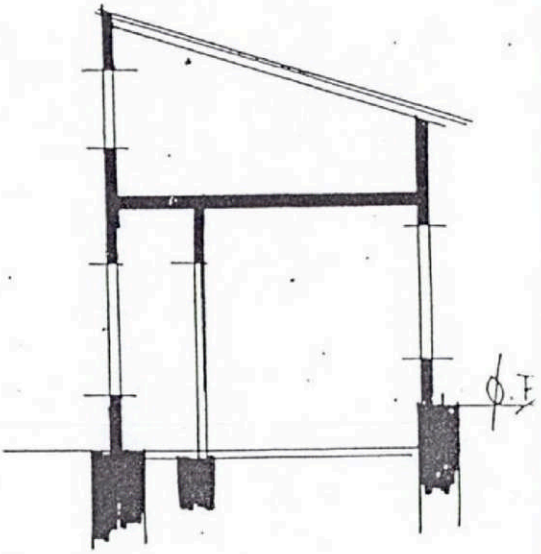
6334

DETALJPROSJEKT

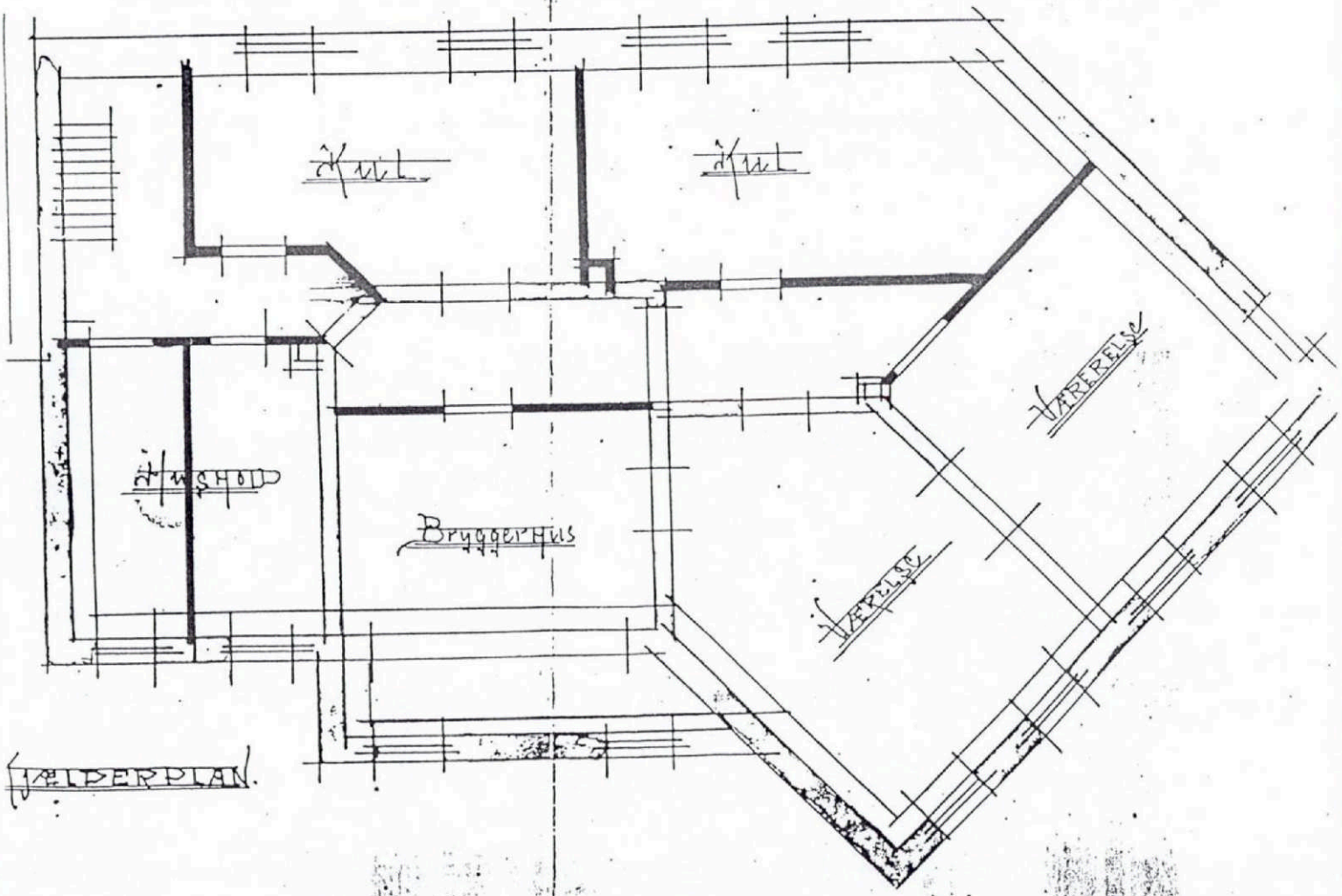
Plot: hh 24.10.2005 09:10



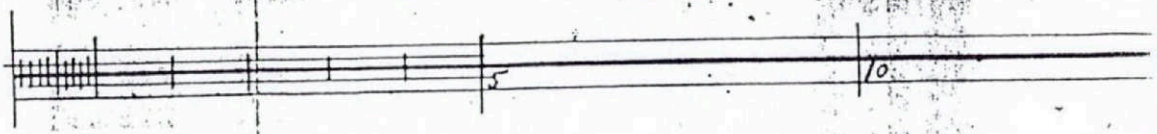
Vdhus.

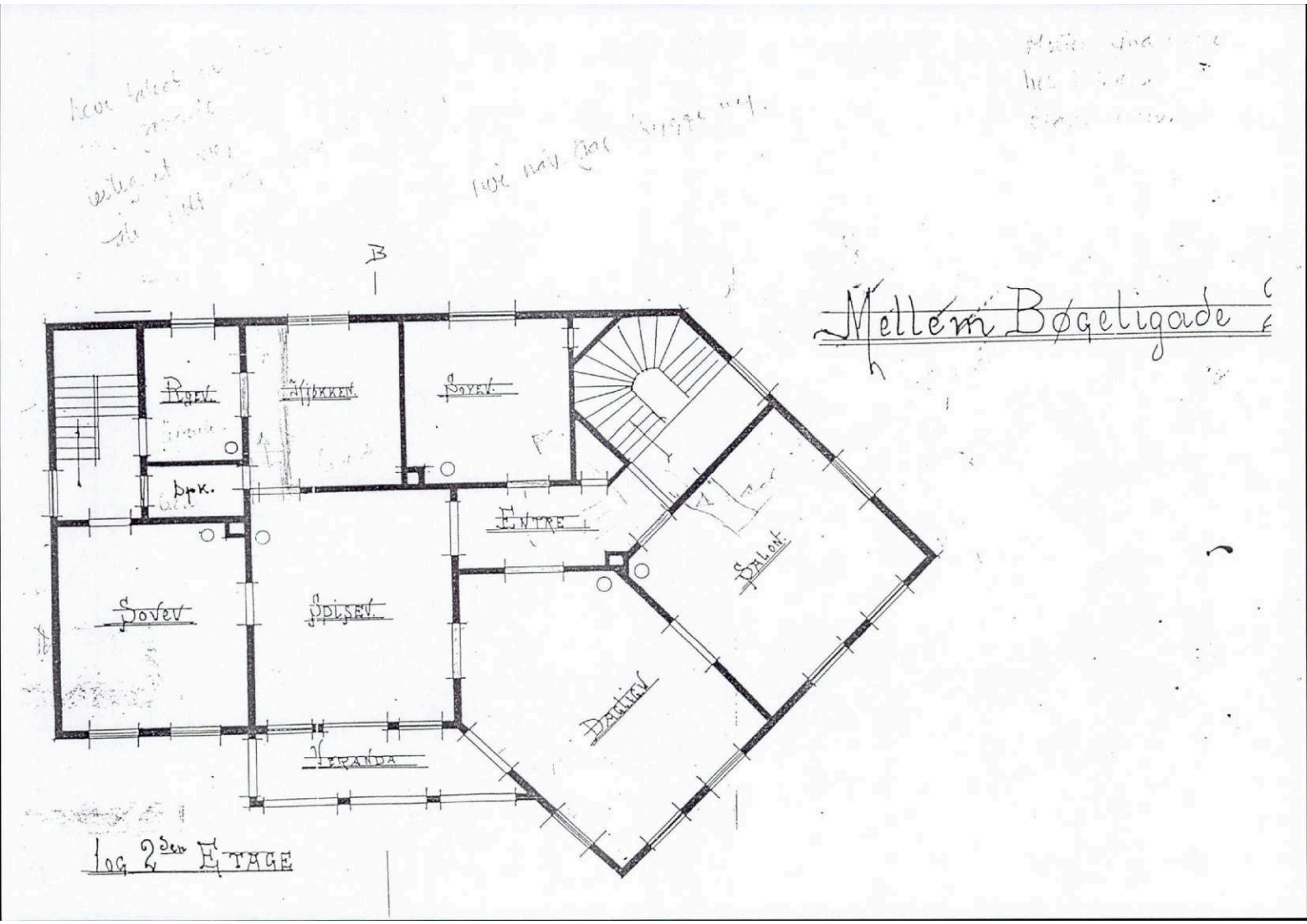


Ø.T



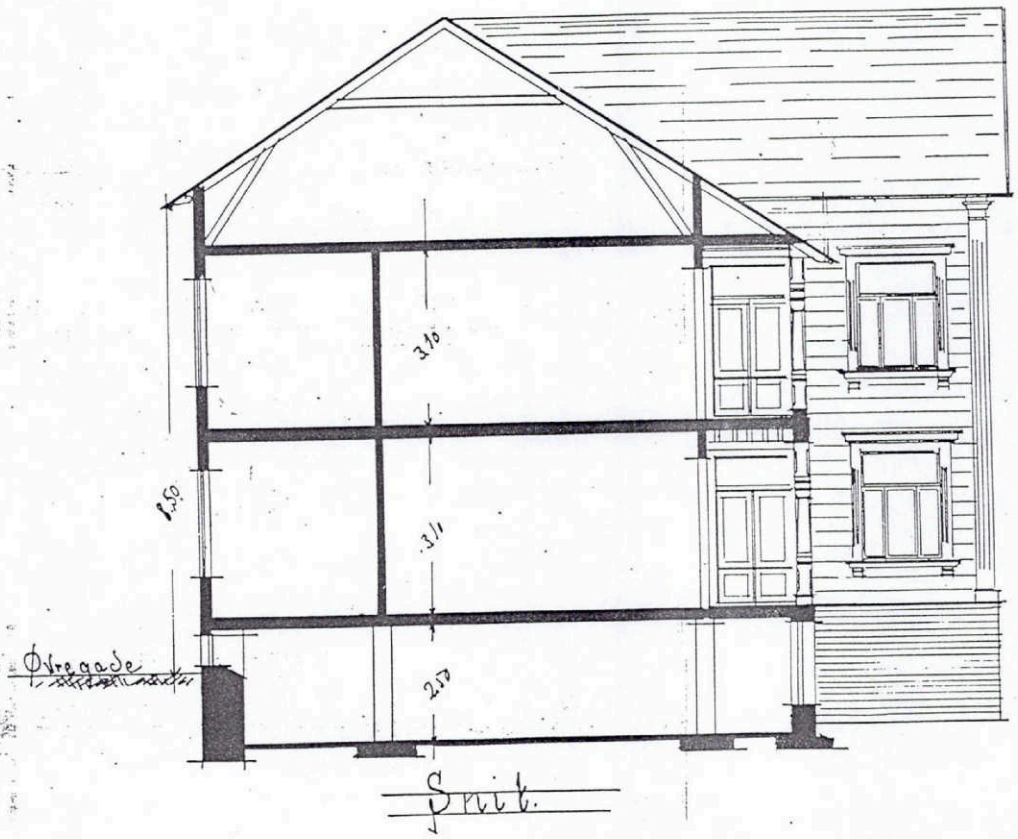
Halderplan.




B
Mellem Bøgeligade
Bgev.
Kjøkken
Sovev.
Spk.
Entre
Sovev
Spisev.
Salon
Dagligv.
Veranda
1ste 2den Etage

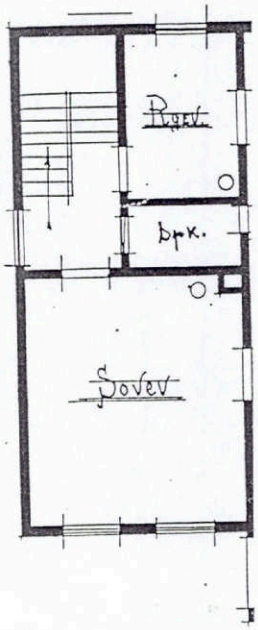



0
10
15m.



Façade

Coupe



Log 2ème Etage

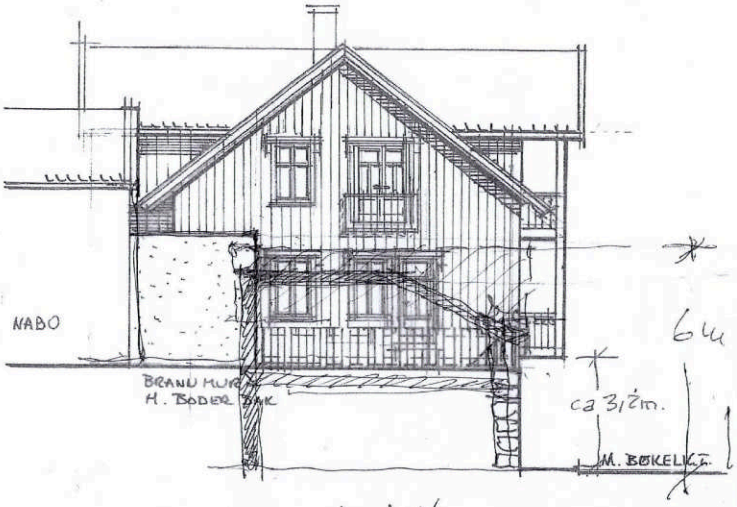


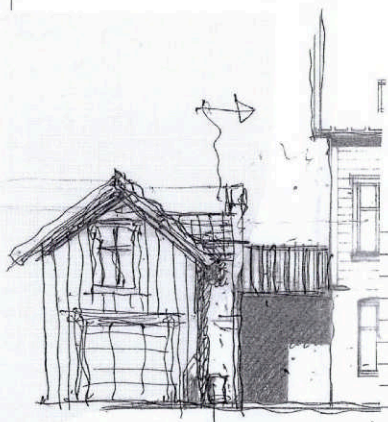
FASADEOPPRISS MELLOM BØKELIGATE

GARASJE FOR
MORTEN MATHISEN
1/100
COWI AS 08.06.2006
AHN

TEGNINGSNR.	REV.	TITTEL:
6330		Bøkekrona Borettslag vest nr 4

BASISFILER:





	UTARB.	KONTR.	GODKJ.

Oppdragsnr.	
118400	ARK

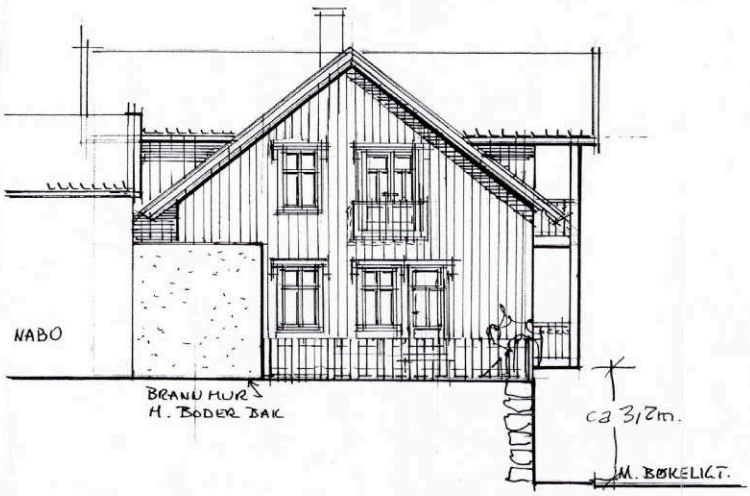
FASADEOPPRI

PROSJEKANSVARLIG	SAKSBEHANDLER
DAN	BH
TEGNET AV	DATO
BH	16.09.05

MÅLESTOKK
1:100

FASE
SØKNADER


NYBYGG
SE EGEN TEGNING.
← GAMLE BYGG →
SE PERSPETIV.
ca 3,4 m



TEGNINGSNR.	REV.	TITTEL:
6330		Bøkekrona Borettslag vest nr 4

E7

BASISFILER:

REV.	DATO	ENDRING	UTARB.	KONTR.	GODKJ.

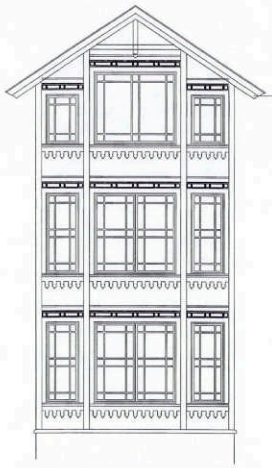
COWI
Prinsekvartalet
3256 LARVIK
33 13 84 40
33 13 84 30

Oppdragsnr. 118400

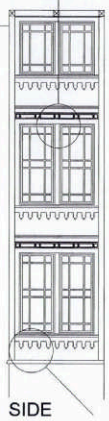
ARK

TITTEL:	PROSJEKANSVARLIG	SAKSBEHANDLER
BØKEKRONA BORETTSLAG Arve Ståle Olsen/Kaupang Consult FASADE VEST Nr 4	DAN	BH
	TEGNET AV: BH	DATO: 16.09.05
	MÅLESTOKK: 1:100	

TEGNINGSNR.	REV.	FASE
6330		SØKNADER



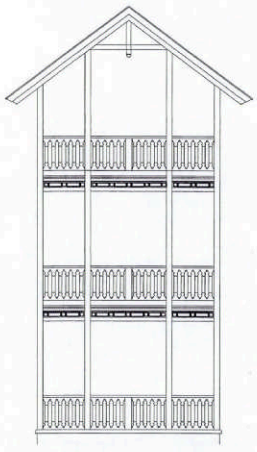
FRONT GLASSVERANDA



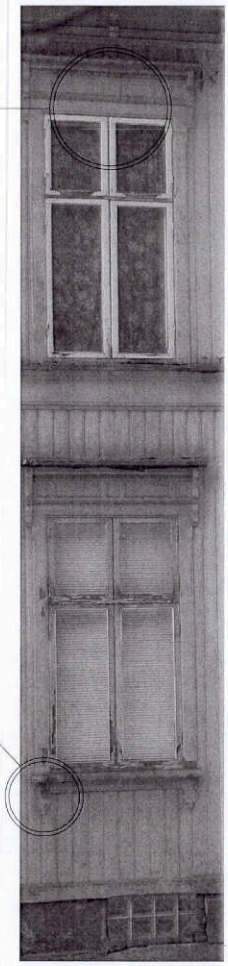
SIDE

VANNBRETTDETALJ
SOM EKSISTERENDE

DETALJ FRA BELISTNING
BENYTTES SOM BORD
UNDER VINDUER



FRONT VERANDA



TEGNINGSNR.	REV.	TITTEL:
6351-4		Bøkekrona Borettslag Nr.2

BASISFILER :

REV.	DATO	ENDRING	UTARB.	KONTR.	GODKJ.

COWI
Prinsekvartalet
3256 LARVIK
33 13 84 40
33 13 84 30

Oppdragsnr. 118400 ARK

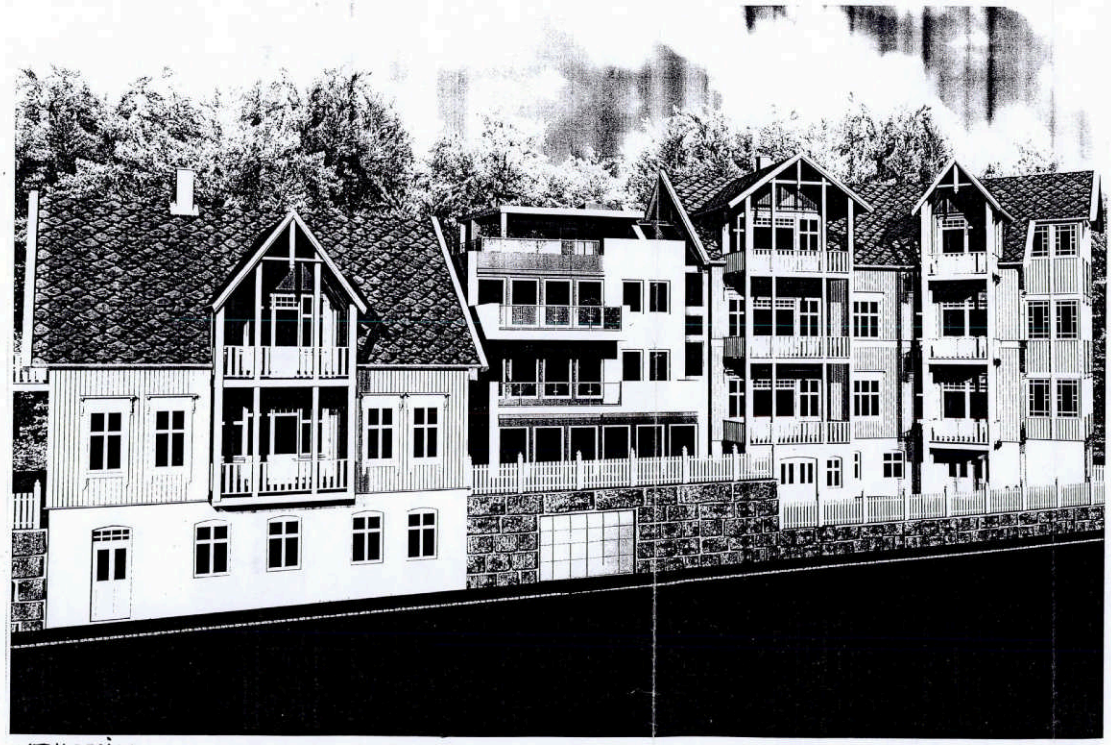
TITTEL:	PROSJEKANSVARLIG	SAKSBEHANDLER
BØKEKRONA BORETTSLAG	DAN	BH
Arve Ståle Olsen/Kaupang Consult	TEGNET AV	DATO
VINDUER OG YTTERDØRER NR.2	BH	21.11.05
VERANDA GLASSVERANDA	MÅLESTOKK	A3 1:100

TEGNINGSNR.	REV.	FASE
6351 (side4 av 4)		DETALJPROSJEKT

Format: A3 Filnavn: P:\118400\Detaljtegninger\Vindu- og ytterdørskjema med glassverandadwg Xref:

Plot: bh 29.11.2005 08:54

C4

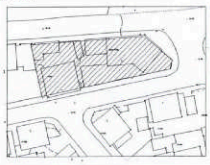


KERN DESIGN.

"Bøkekrona" PERSP. FRA PROSPEKT	FAG	TEGN. NR.	REV.
		ARK 6285	

NABOVARSEL

LOKALISERINGSFIGUR:



VEDL. E-2

PLANU... (M2005/1138)

REV.	ENDRING	DATO	SIGN.	KONTR.

FAGANSVARLIG	SIGN.	DATO
RB	BH	15.07.05
PROSJEKTANSV.	KONTROLL	MÅL
DAN		

KAUPANG CONSULT AS
"BØKEKRONA", M.Bøkeligt 2-4
PERSPEKTIV (PROSPEKT)

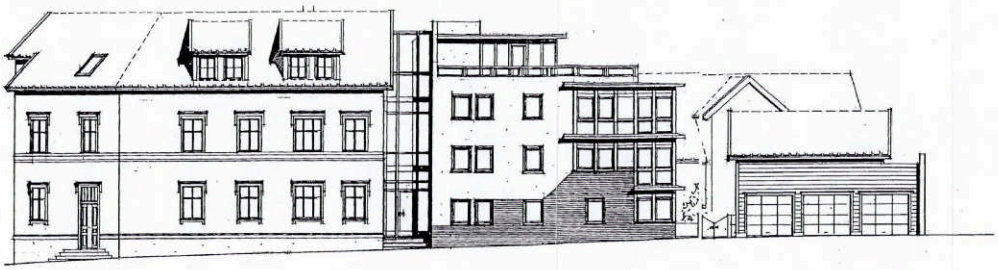
PROSJ. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV.
118400		ARK 6285	

COWI

COWI AS
Prinsessegt.
3250 LARVIK
T 33130440 F 33130430

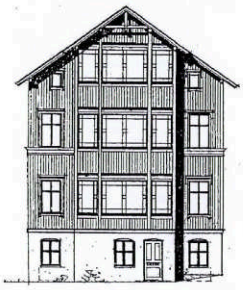
MOTTATT
11 SEPT 2005

C3

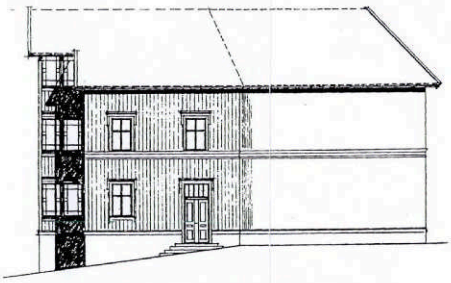


Ø. Torggate Ø. Bøkeligate

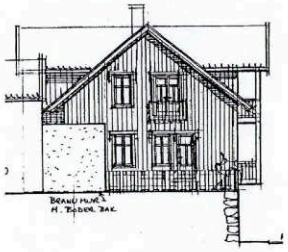
Uendret mot gate. Gavl endret. Fasade uendret. Nye takopplett. Gml. uthus revet, nytt boligbygg i murverk. Uthus med en garasje ominnredes til 3 garasjer



Gavl endret.



Uendret mot gate. Gavl endret.



Mellom Bøkeligate 4

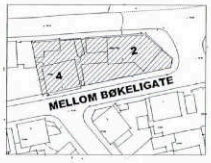
Endret gavl mot naboa, mot naboa

Kvister forlenget over fortau og inn i gården.

"Bøkekrona" | FAS | TEGN. NR. ARK 6284 | REV.

NABOVARSEL

LOKALISERINGSKART:



VEDL. E 1.

REV.	ENDRING	DATO	SIGN	KONTR.

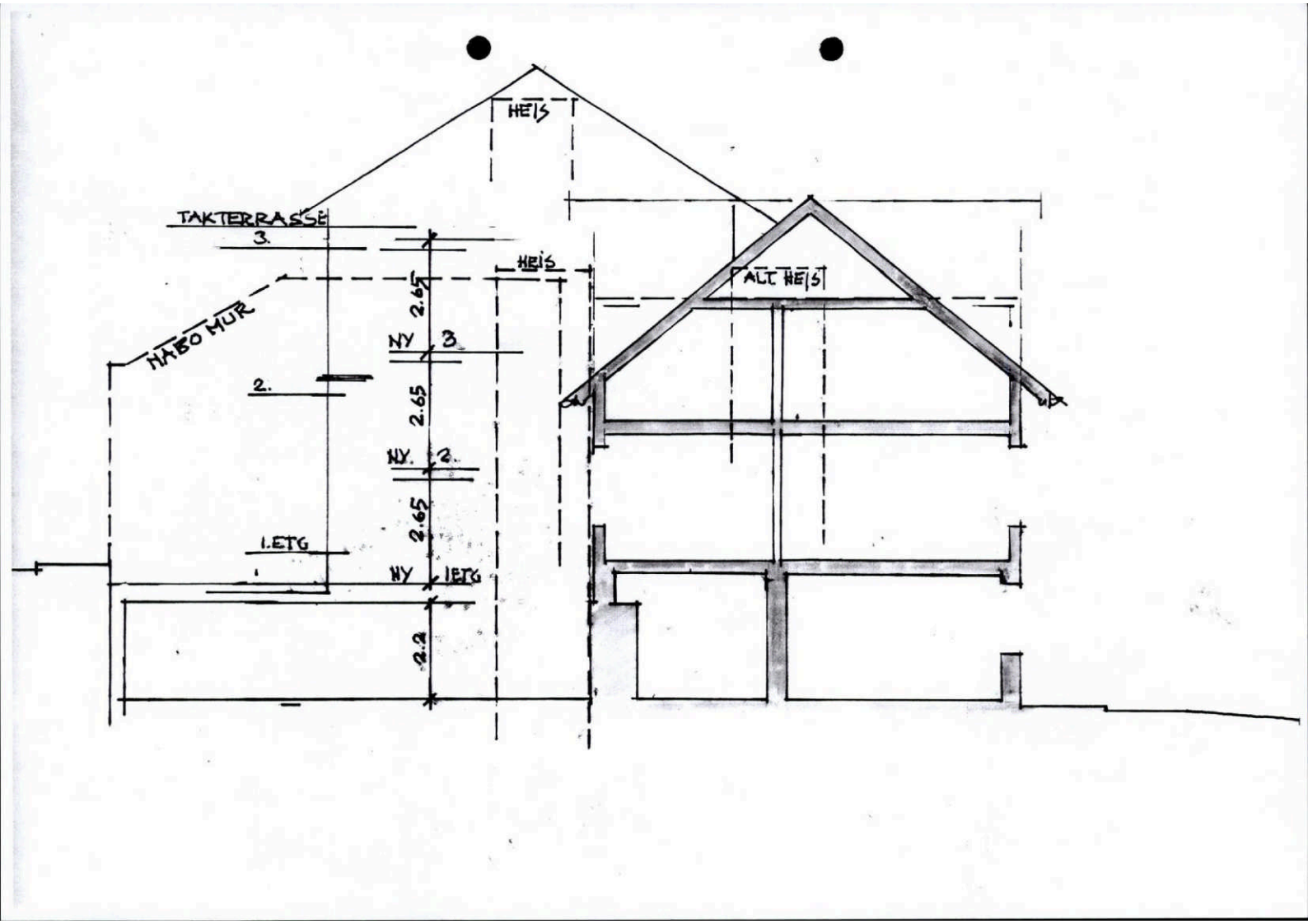
FAGANSVARLIG	SIGN.	DATO
RB	BH	15.07.05
PROSJEKTANSV.	KONTROLL	MÅL
DAN		1:200

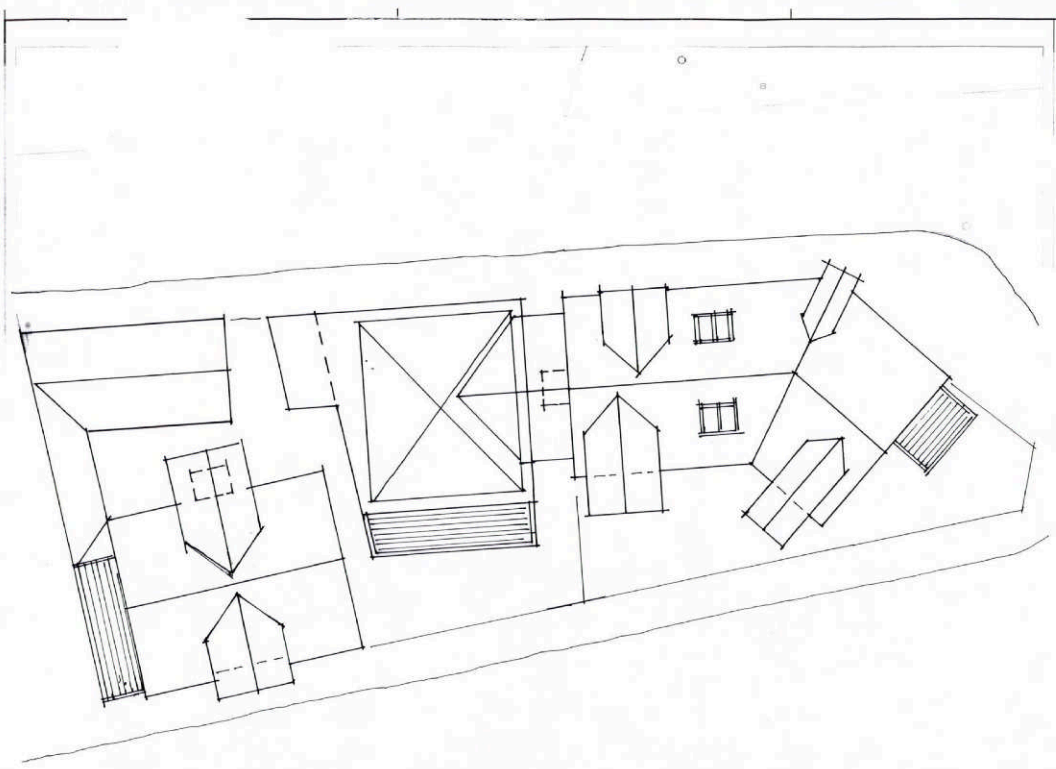
KAUPANG CONSULT AS
"BØKEKRONA", M.Bøkeligt 2-4
FASADER

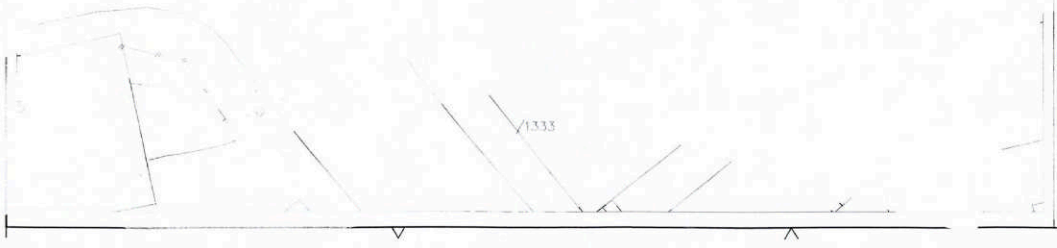
PROSJ. NR.	FAS	TEGN. NR.	REV.
118400	ARK 6284		

COWI

COWI AS
Firaskivekaia
3256 LARVIK
T 33130440 F 33139430


HEIS
TAKTERRASSE
3.
HEIS
ALT HEIS
NABOMUR
2.65
NY 3
2.
2.65
NY. 2.
2.65
1.ETG
NY 1ETG
2.2

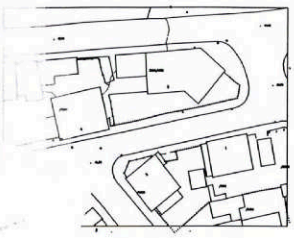




FAG	TEGN. NR.	REV.
...OM BØKELIGT 2-4	ARK	

SKISSEPROSJEKT

LOKALISERINGSFIGUR



ENDRING	DATO	SIGN	KONTR

	SIGN.	DATO.
	BH	20.04.05
	KONTROLL	MÅL
DAN		1:200

KAUPANG CONSULT AS

LEILIGHETER MELLOM BØKELIGT 2-4

~~PLAN 1. ETASJE~~ ~~TAK~~

PROSJ. NR	FAG	TEGN. NR.	REV.
118400	ARK		

COWI

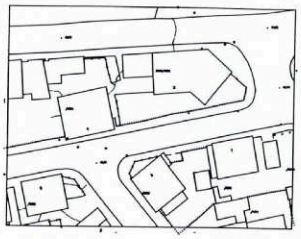
COWI AS
Prinsekvartalet
3256 LARVIK
T 33130440 F 33138430



LEILIGHETER MELLOM BØKELIGT 2-4 | FAG: ARK | TEGN. NR. | REV.

SKISSEPROSJEKT

LOKALISERINGSFIGUR:



REV.	ENDRING	DATO	SIGN	KONTR

FAGANSVARLIG	SIGN.	DATO.
RB	BH	20.04.05
PROSJEKTANSV.	KONTROLL	MÅL
DAN		1:200

KAUPANG CONSULT AS
LEILIGHETER MELLOM BØKELIGT 2-4
PLAN 1. ETASJE

PROSJ. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV.
118400	ARK		

COWI

COWI AS
Prinsekvartalet
3256 LARVIK
T 33130440 F 33138430

Utskriftsdato: 04.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/1332//



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	799,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546543,39	**Øst**	558695,01	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546539,07	558687,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,80	
2	6546547,73	558722,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,67	
3	6546558,74	558709,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,49	
4	6546556,24	558682,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,96	
5	6546554,67	558666,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,22	
6	6546535,44	558670,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,76	

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten analyserer alle plandata innenfor angitt eiendom. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende planer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuell rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om PlanID, Plannavn, Plantype og Vedtaksdato som berører angitt eiendom. I tillegg rapporteres delarealer som arealbruk og hensynssoner med areal.

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Statsforvalteren har nå opphevet båndleggingssonen for nytt dobbeltspor gjennom Larvik kommune. Dette er gjort fordi staten ikke har prioritert midler til videre planlegging eller bygging gjennom Larvik i gjeldende Nasjonal transportplan for 2025-2036, som ble vedtatt i Stortinget i juni.

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710_1, H710_2 og H710_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710_1 og H710_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

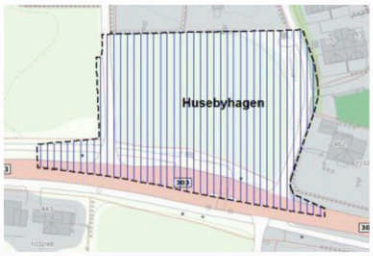
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

Hensynssoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Rapport om kvikkleire kan bestilles som eget produkt. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart på NVEs nettsider.

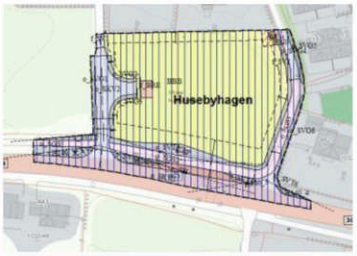
Reguleringsplanforslag

Plananalysen vil rapportere alle områder med varslet planarbeid innenfor en buffer på 100m fra angitt eiendom.

Varslet planarbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 3020/1332
Adresse: Mellom Bøkeligate 2
Dato: 04.03.2025
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.

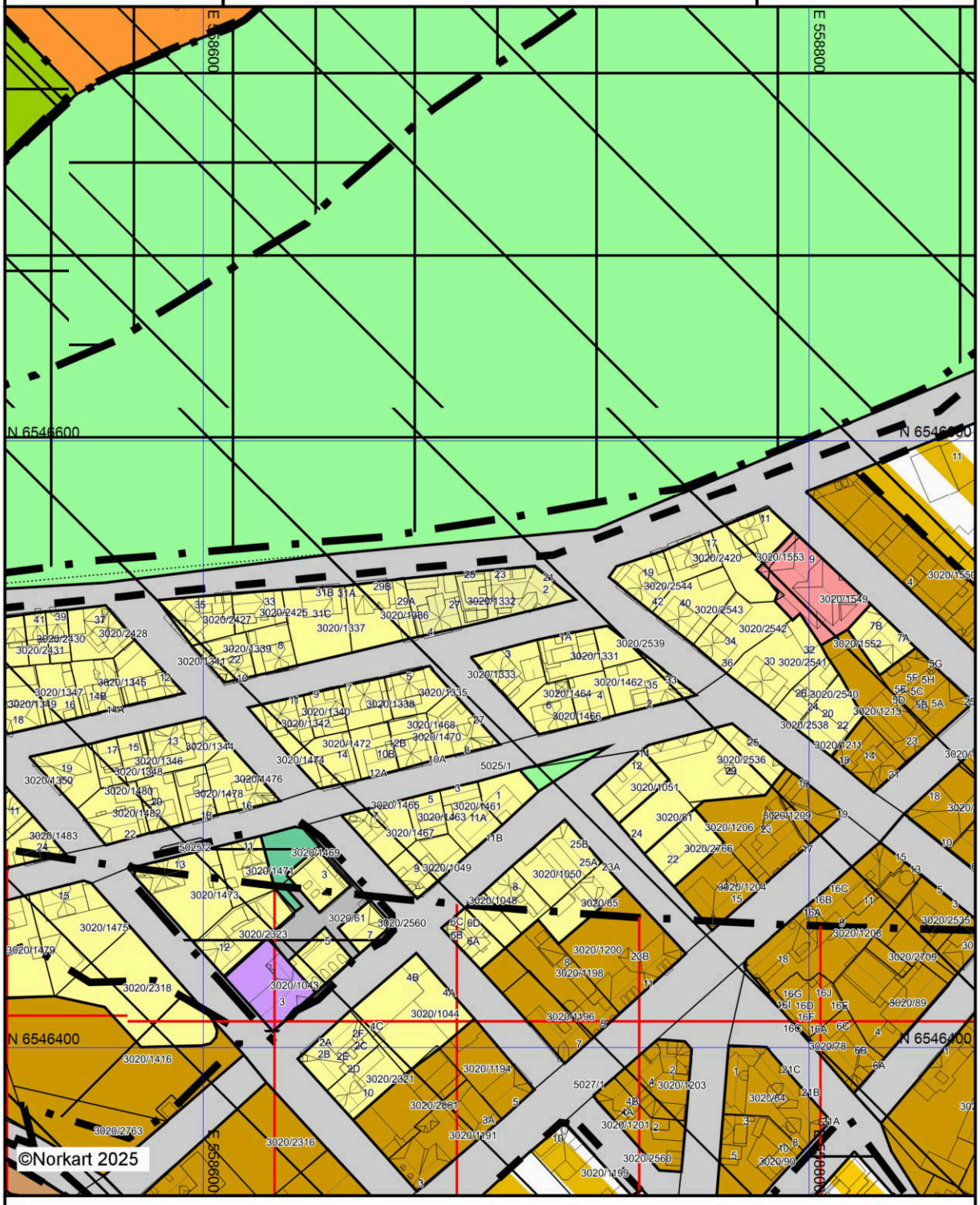
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/1332
Adresse: Mellom Bøkeligate 2
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:2000

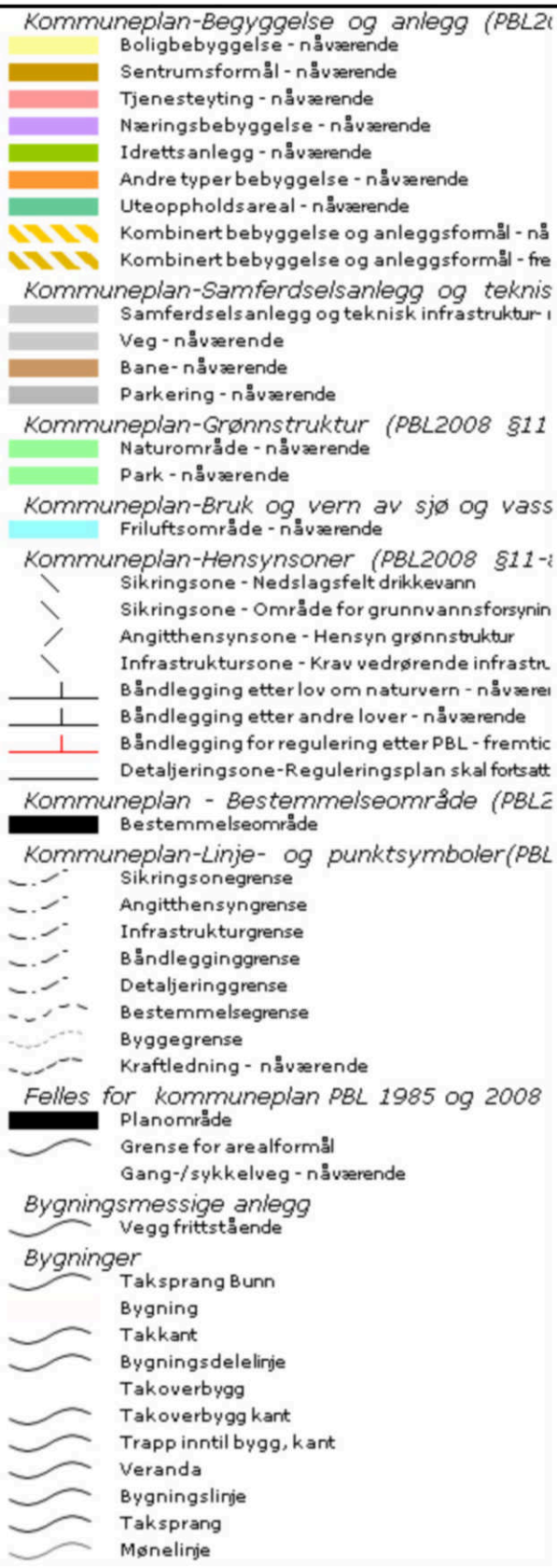
N

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



Utskriftsdato: 04.03.2025

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	1332	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mellom Bøkeligate 2, 3256 LARVIK								

Andre opplysninger

Analogt målebrev og senere sammenslåing:
Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 16.09.1902. Senere er denne sammenslått med andre matrikkelenheter. 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 Geodata - Tlf. 98231865

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

Ledningskart

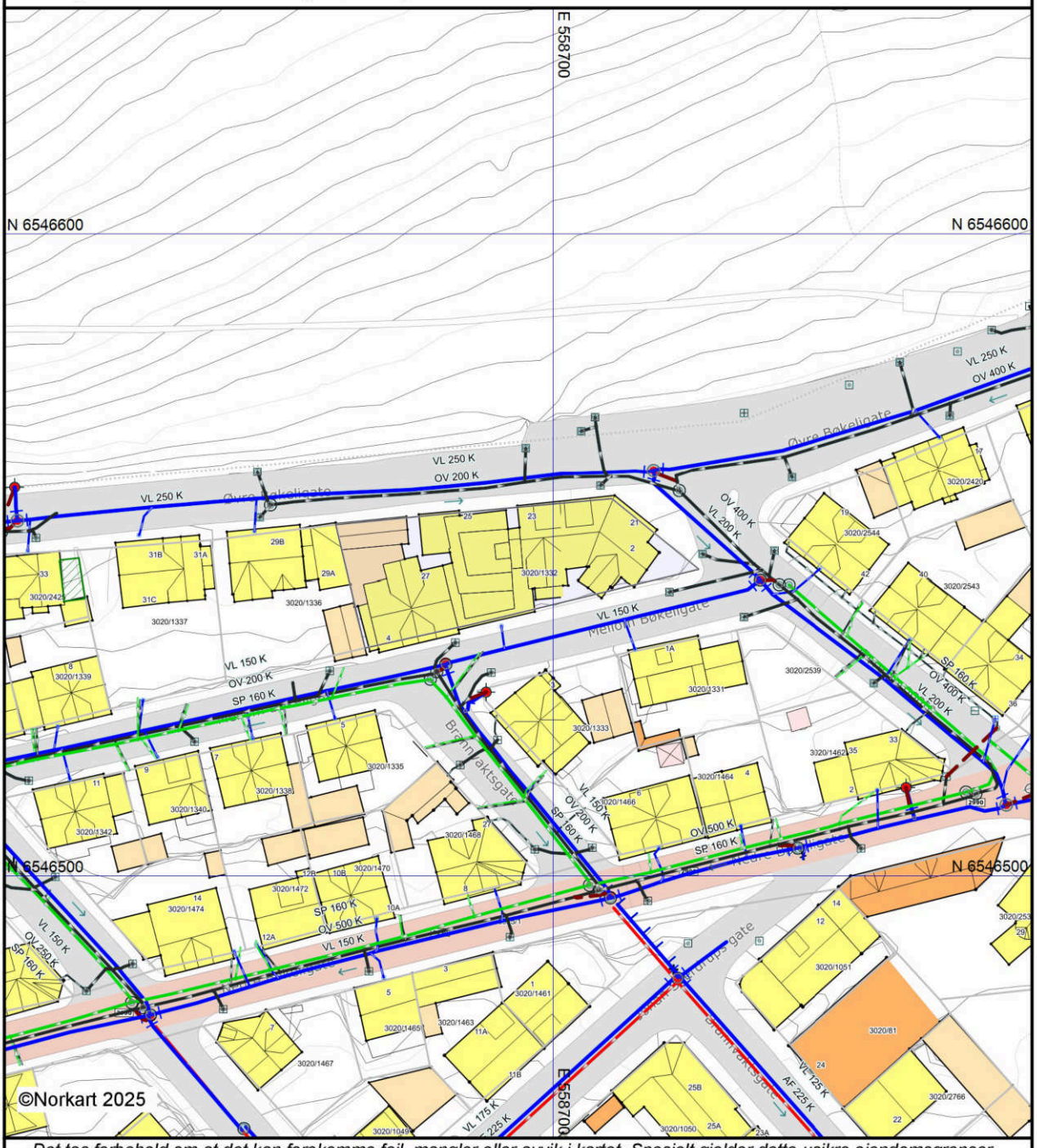
Eiendom: 3020/1332
Adresse: Mellom Bøkeligate 2
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

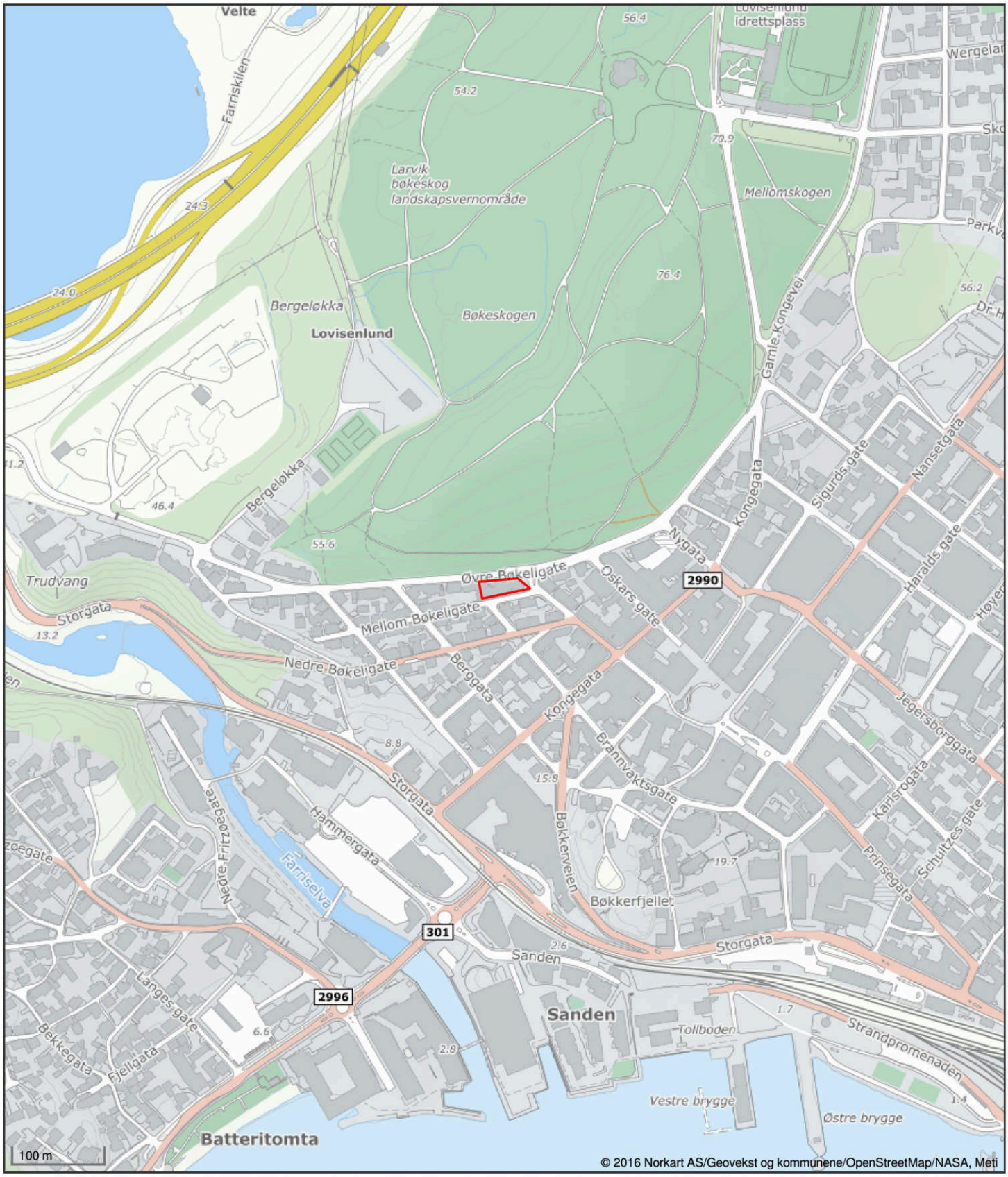
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 04.03.2025

Oversiktskart for eiendom 3909 - 3020/1332//



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.

Utskriftsdato: 04.03.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	1332	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mellom Bøkeligate 2, 3256 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- 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	201811
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer	**Delareal** 800 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Sentrumssone **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 800 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 800 m^2 **KPHensynsonenavn** H120_1 **KPSikring** Område for grunnvannsforsyning

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

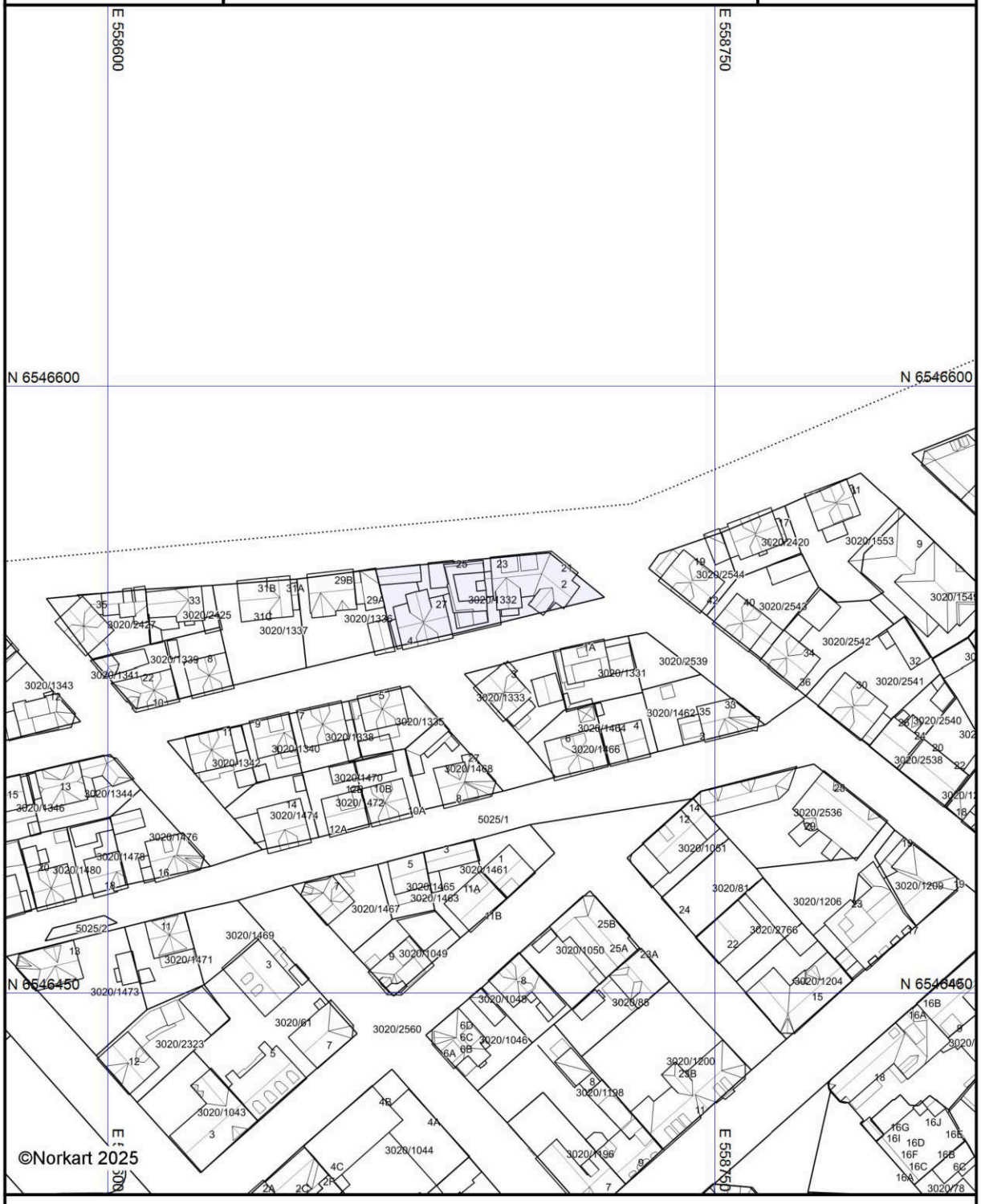
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3020/1332
Adresse: Mellom Bøkeligate 2
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1500

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

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/1332
Adresse: Mellom Bøkeligate 2
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

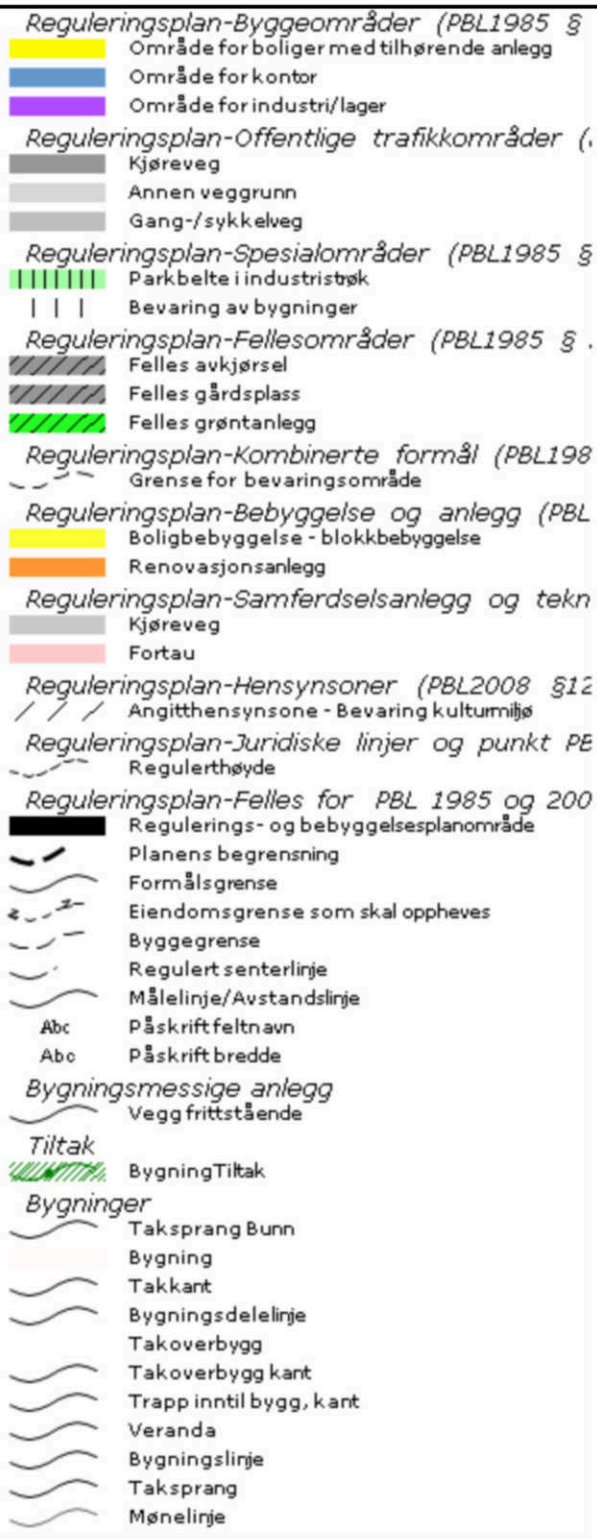
N

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



Utskriftsdato: 04.03.2025

Larvik kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	1332	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mellom Bøkeligate 2, 3256 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

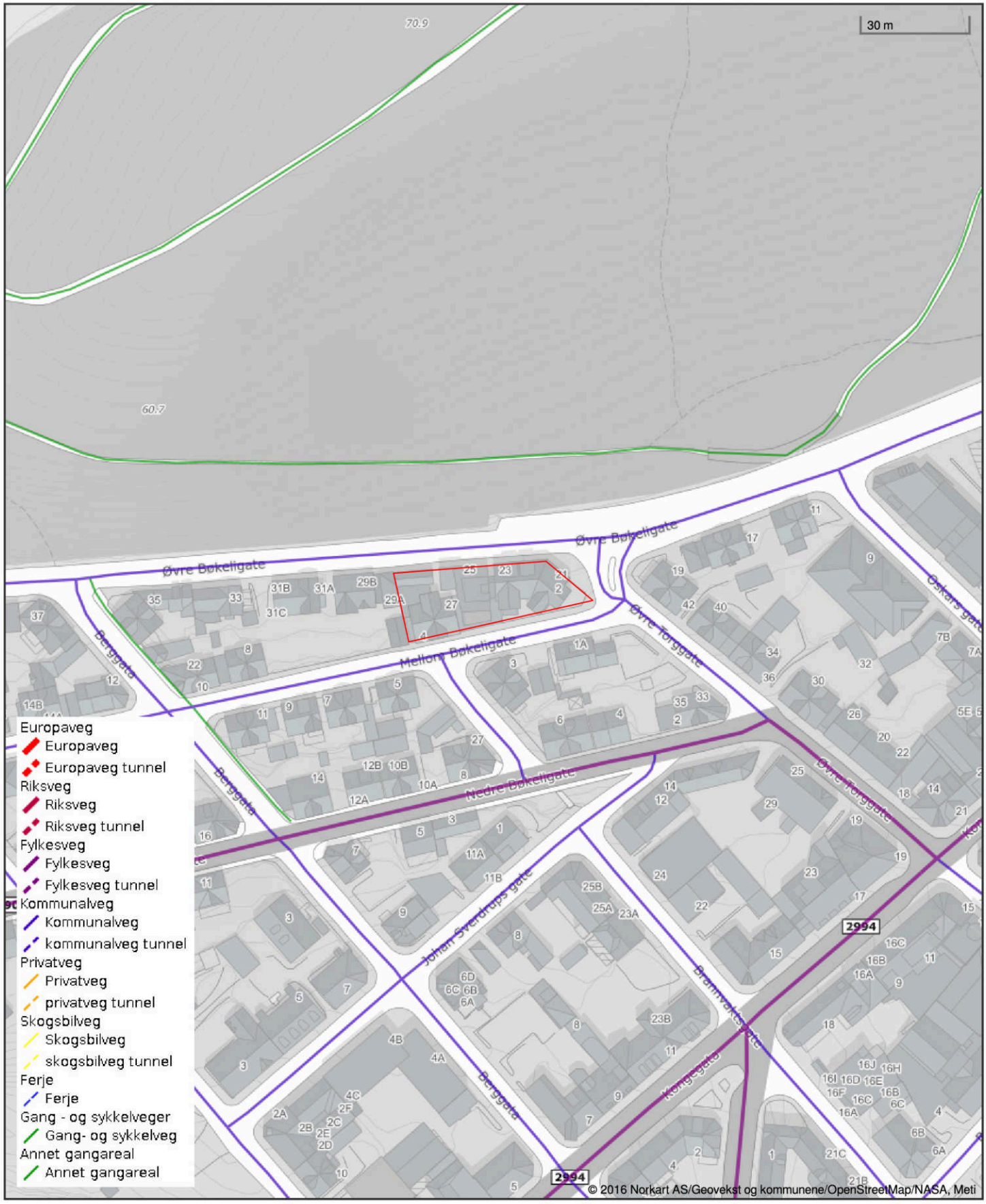
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3020/1332//



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.

Boligopplysninger:

Brukekrona Borettslag		V³r ref.:	7/13	Fødselsdato eier:	02.04.1952
Øvre Brukeligate 21		Type:	Frittst³ende borettslag		
3256 LARVIK		Eiere:	Torill Solveig Ensby		
Organisasjonsnr:	989 483 242	Andelsnr:	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 794

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter brukfordeling	1 650
	L³nekostnader	-3 423
	Fellesutgifter lik fordeling	3 158
	L³nekostnader	-5 957
	L³nekostnader	5 957
	L³nekostnader	3 423
Tilleggsytelser:	Kommunale avgifter >70	1 499
M³ler:	Brukekrona Gass: 005661083 (55 - 713)	387
	Brukekrona - Vann: 06-0076477 (54 - 13)	100

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende ³rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (I³n):	50 908	Gjeld siste ³rsoppg.:	50 908
Klient ajourf. I³n:	19 568 113,40	Klient gj. s. ³rsoppg.:	6 321 624

Spesifikasjon av I³n:

L³nenummer: 25107007043, Eika Boligkreditt AS

Annuitets I³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 04.03.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 205
Saldo per 04.03.2025: 5 542 453
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.03.2020Første avdrag: 30.05.2022 (siste termin 30.03.2042)
Opprinnelig innfrielse I³n (IN): 1 350 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 228 740

L³nenummer: 25107716915, Skagerrak Sparebank

Annuitets I³n, 2 terminer per ³r.
Rentesats per 04.03.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 26
Saldo per 04.03.2025: 163 836
Andel av saldo: 11 703
Første termin/første avdrag: 27.06.2013 (siste termin 27.12.2037)

L³nenummer: 26017564462, Skagerrak Sparebank

Annuitets I³n, 2 terminer per ³r.
Rentesats per 04.03.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 04.03.2025: 600 000
Andel av saldo: 39 206
Neste termin/avdrag: 27.06.2025 (siste termin 27.12.2049)

Borettslaget har avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Nedbetaling kan gjøres to ganger i ³ret, hhv i juni og desember. Gi beskjed til Labo innen 1.juni / 1.desember. Ved fastrente vil det ikke være anledning til ³ nedbetale individuelt. Har borettslaget flere I³n kan det være at ikke alle I³nene er omfattet av IN-avtalen. Ta kontakt med LABO for nærmere informasjon.

Boligopplysninger:

Brekrona Borettslag	Vår ref.:	7/13	Fødselsdato eier:	02.04.1952
Øvre Brekeligate 21	Type:	Frittstående borettslag		
3256 LARVIK	Eiere:	Torill Solveig Ensby		
Organisasjonsnr: 989 483 242				

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Thorleif Krogli
Adresse: Øvre Brekeligt. 23
Postnr/-sted: 3256 LARVIK
Telefon: Mob.: 90713111
E-post: thorleif.signe.krogli@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.03.2025

Utestående saldo:	-953		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	953
Andre krav:	-953		

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	50 908	Andre inntekter:	68
Annen formue:	23 019	Utgifter:	922		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	900 000
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2006
Gårds/bruksnr:
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt:

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000562160

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	04.12.2006	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	73		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemløs:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	73 m2	P-rom	73
Ansiennitetsregler:	1 - intern forkjøp				

Boligopplysninger:

Brekkrona Borettslag	Vår ref.:	7/13	Fødselsdato eier:	02.04.1952
Øvre Brekkeligate 21	Type:	Frittstående borettslag		
3256 LARVIK	Eiere:	Torill Solveig Ensby		
Organisasjonsnr: 989 483 242				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

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:_____

_____

Torill Solveig Ensby

Andelseiers underskrift

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2023 for Bøkekrona Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Bøkekrona Borettslag:

torsdag 30.05.2024 17:00 på Bakersmia

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2024.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall fullmakter:
Antall stemmeberettigede:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Til møteleder ble valgt:

1.3 Valg av møtereferent

Forslag til vedtak: Til møtereferent ble valgt:

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

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen ble valgt:

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Hans Peter Andersen er på valg. Styremedlem velges for to år.

Forslag til vedtak: Til styremedlem ble valgt:

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

5. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2023 Bøkekrona Borettslag

Generelle opplysninger om Bøkekrona Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 14 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989483242. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 3020/1332.

Borettslaget har 1 renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:
Styreleder, Thorleif Krøgli
Styremedlem, Hans Peter Andersen
Styremedlem, Else Lohne Kaupang

Valgkomité

Borettslagets vedtekter har ikke krav om valgkomite.

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: thorleif.signe.krogli@gmail.com eller telefon: 90713111.

Styrets arbeid

I 2023 er det avholdt 4 styremøter hvor 30 protokollerte saker er behandlet. Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 2 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- Årsberetning for 2022
- Budsjett 2024
- Nye oppgaver og prosjekter i 2024
- Vårdugnad
- Gasskontroll 2023
- Vedlikehold/reparasjon av utstyr i teknisk rom, bl.a. to nye varmtvannsberedere
- Bytte av strømleverandør til Polar Kraft
- Bytting av lamper i fellesareal til LED-armatur
- Telenors nye kollektivavtale for TV og bredbånd
- Stikk-kontroll av ventilasjonsanlegget utført av firma Power Clean
- Vannbåren gulvvarme hos Mathisen/Nordby
- Eiendomsskatt
- Strengere energikrav fra EU
- Ny alarmløsning i heisen
- Utbedring av flere vannlekkasjer
- Nytt tak over inngangspartiet til Øvre Bøkeligate 27

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

- Utbedring av gulvet m.m. på takterrassen
- Flere utbedringer i.f.m. flere vannlekkasjer
- Vurdering av nytt tak over hovedinngangen til Øvre Bøkeligate 23 og over inngangspartiet til Øvre Bøkeligate 27
- Fortsette med bytting av lamper i fellesareal til LED-armatur
- Ny rens av avløpsrør (sist utført i 2017)
- Utbedring av balkong hos Gjertsens leilighet

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 2023 har det blitt omsatt 1 bolig i borettslaget. Styret ønsker nytt medlem 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

Forskjøpsrett

Som eier av en borettslagsandel i Bøkekrona borettslag, har du, ifølge borettslagets vedtekter, forkjøpsrett ved salg av andre andeler i borettslaget. Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett kan rettes til styrets leder.

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 2024. 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, 31.12.2023 / 31.01.2024

Styret i Bøkekrona Borettslag:

Thorleif Krøgli, styreleder

Hans Peter Andersen, styremedlem

Else Lohne Kaupang, styremedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om ³rsregnskapet

Borettslagets ³rsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fŋres og presenteres. I tillegg krever forskriften om ³rsregnskap og ³rsberetning i borettslag at man m³ gi mer informasjon. Dette innebŊrer blant annet at man m³ gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i ³rsregnskapet. Det vil ogs³ vŊre informasjon om borettslagets ŋkonomi i styrets ³rsmelding. P³ de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhŋrende noter.

Disponible midler

¡rsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved ³rsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige ŋkonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag p³ l³n, samt kjŋp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³dighet, og de defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Stŋrrelsen p³ de disponible midlene kan blant annet benyttes til ³ vurdere om det er nŋdvendig ³ endre stŋrrelsen p³ innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for ³ ta opp l³n eller om det er mulighet til ³ betale ned ekstra p³ eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	309 612	218 548	309 612	118 152
B: Endring disponible midler				
¡rets resultat (se resultatregnskap)	466 151	655 235	557 000	209 000
Avdrag langsiktig gjeld	-250 477	-223 664	-207 000	-209 000
Innbetalt IN andelseiere	700 000	0	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-700 000	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	-407 134	-340 507	-350 000	0
B. ¡rets endring disponible midler	-191 460	91 064	0	0
C. Disponible midler	118 152	309 612	309 612	118 152

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		667 056	710 964	667 000	864 000
Innkrevde l³ nekostnader		528 376	351 489	477 000	581 000
Andre driftsinntekter	1	752 228	616 718	662 000	337 000
Sum inntekter		1 947 660	1 679 171	1 806 000	1 782 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	42 484	46 516	51 000	42 000
Styrehonorar		26 000	25 000	26 000	27 000
Revisjonshonorar		5 754	4 740	5 000	6 000
Forretningsfŋrerhonorar		66 756	62 460	66 000	71 000
Kontingent LABO / NBBL		1 398	1 380	1 000	1 000
Vedlikehold	4	341 615	126 197	129 000	234 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		0	0	40 000	40 000
Kabel-tv og bredb³ nd		111 762	105 532	108 000	114 000
Forsikring		48 166	44 599	48 000	56 000
Kommunale avgifter	5	186 960	156 349	198 000	223 000
Eiendomsskatt		18 617	0	0	39 000
Energi og strŋm		257 400	200 429	195 000	260 000
Andre driftskostnader	6	58 214	62 043	75 000	70 000
Sum kostnader		1 165 126	835 245	942 000	1 183 000
Driftsresultat		782 533	843 926	864 000	599 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 601	275	0	1 000
Rentekostnader		317 983	188 966	307 000	391 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-316 383	-188 691	-307 000	-390 000
¡ rsresultat		466 151	655 235	557 000	209 000

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	34 607 544	34 607 544
Garasjer	7	1 400 000	1 400 000
Sum anleggsmidler		36 007 544	36 007 544
Omlŋpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	10 919
Forskuddsbetalte kostnader		89 203	48 166
Andre fordringer		314	11
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		149 286	332 738
Innest³ ende p³ skattetrekkskonto		9 216	1 008
Sum omlŋpsmidler		248 019	392 841
SUM EIENDELER		36 255 562	36 400 385

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	8	70 000	70 000
Opptjent egenkapital	8	834 999	834 999
¡ rets resultat	8	466 151	0
Sum opptjent egenkapital		1 371 149	904 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	6 067 187	7 017 664
Gjeld til andelseiere (IN)	9	13 622 359	13 329 493
Borettsinnskudd	10	13 755 000	13 755 000
Garasjeinnskudd		1 310 000	1 310 000
Sum langsiktig gjeld		34 754 546	35 412 156
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 908	0
Leverandŋrgjeld		107 174	61 630
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		17 984	6 575
P³ lŋpte renter		1 800	107
Annen kortsiktig gjeld		0	14 916
Sum kortsiktig gjeld		129 867	83 229
Sum gjeld		34 884 413	35 495 386
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		36 255 562	36 400 385
Pantestillelser	11	33 444 546	34 102 156

Larvik, 31.12.2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk. ¡ rsregnskapet baserer seg p³ regnskapslovens regler om oppsett av ³ rsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning av borettslag av 30.juni 2005" krav om noe informasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Inntektsfŋrings og kostnadstidspunkt:
Inntekt fŋres som hovedregel n³ r den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og fŋres samtidig med de inntekter kostnadene kan henfŋres til. Alle kostnader som ikke kan henfŋres direkte til inntekter, kostnadsfŋres n³ r de p³ lŋper.

Klassefisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av ett ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balansefŋrte driftsmidler avskrives lineŊrt til restverdi over forventet utnyttbar levetid. OmlŋpsmidIer vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.

Tomt er oppfŋrt med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppfŋrt med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle p³ kostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:
Egenkapitalen vil vŊre forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres p³ henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil vŊre ³ henfŋre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre inntekter	14 000	0
Gassinnbetalinger	77 818	88 501
Kommunale avgifter	198 372	156 792
Vannm³ lere varmt tappevann	54 904	30 418
Strŋm elbil	0	500
Reduksjon andel IN	407 134	340 507
Sum	752 228	616 718

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lŋnn til ansatte	30 241	8 292
Lŋnn	0	25 200
Opptjente feriepenger	3 780	4 187
Arbeidsgiveravgift	7 930	8 247
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	533	590
Sum	42 484	46 516

Note 3 - Ansatte

Borettslaget har 1 ansatt fordelt p³ 0,1 ³ rsverk.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og sevice heis	91 873	68 413
Vedlikehold VVS	140 103	0
Vedlikehold elektro	16 423	10 042
Vedlikehold snekkerarbeid	33 061	0
Vedlikehold malerarbeid	0	1 888
Vedlikehold garasjer/parkering	13 102	12 703
Vedlikehold blikkenslager	10 208	13 739
Vedlikehold dŋrer	7 083	1 131
Vedlikehold tak	0	1 660
Vedlikehold brann/alarm/nŋdlys/sprinkleranlegg	9 763	0
Vedlikehold ventilasjon	0	13 059
Vedlikehold varme-/fyringsanlegg	0	3 563
Egenandel forsikringsskader	20 000	0
Sum	341 615	126 197

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 5 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter best³ r av vannavgift, avlŋpsavgift, renovasjonsavgift og brannsyn.

Note 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renhold, evnt. matter	1 819	1 391
Drift ladestasjon elbil	16 113	14 987
Innkjŋp av inventar og utstyr	898	355
Snŋrydding/sandstrŋing	13 250	1 125
Beplantning	1 683	7 932
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	9 270
Teknisk r³ dgivning	0	4 275
Kontorrekvisita	753	0
Telekommunikasjon	0	1 175
Gaver, fradragsberettiget	1 215	0
Premie sikringsordning	4 386	4 095
Generalforsamling	4 504	4 695
Servering/tilstelning beboere	4 822	4 523
Kurs for tillitsvalgte	6 850	5 800
Bank- og betalingsgebyr	1 922	2 421
Sum	58 214	62 043

Note 7 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet ³ r:	2006
Kostpris	34 325 000
Gassanlegg	282 544
Garasjer	1 400 000
Bokfŋrt verdi 31.12	36 007 544

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

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	70 000	70 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	834 999	179 764
+/- ¡ rets resultat	466 151	655 235
Sum egenkapital pr 31.12	1 371 149	904 999

Innskutt andelskapital best³ r av 14 andeler p³ lydende kr. 5 000,-.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken	Larvikbanken	Eika Boligkreditt AS
Form³ l:	Maling		
L³ nenummer:	25107716923	25107716915	25107007043
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2014	2013	2007
Rentesats:	4.30 %	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	27.06.2023	27.12.2037	30.03.2042
Opprinnelig l³ nebelŋp:	300 000	280 000	20 660 000
L³ nesaldo 01.01:	19 679	182 100	6 815 885
Avdrag i perioden:	19 679	9 393	921 405
L³ nesaldo 31.12:	0	172 706	5 894 481
Saldo 5 ³ r frem i tid:	0	125 869	4 831 089
Andelssaldo 01.01:	0	0	13 329 493
Innbetalt IN i perioden:	0	0	700 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	442 446
Andelssaldo 31.12:	0	0	13 587 047
Sum pantegjeld for l³ n:	0	172 706	19 481 527

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 25107007043	1	1 782 192	1 782 192
	1	1 197 326	1 197 326
	1	848 663	848 663
	1	631 782	631 782
	1	471 479	471 479
	1	386 613	386 613
	1	368 974	368 974
	1	207 451	207 451
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 25107716915	14	12 336	172 704

Annen langsiktig gjeld:
IN-l³ n (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebŊ rer at den enkelte andelseier gis anledning til ³ foreta nedbetaling p³ sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til ³ innfri fellesgjeld.
Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokfŋrte gjeldsposten reduseres i takt med l³ nets ordinŊ re nedbetalingsplan.
Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling p³ andel fellesgjeld.

Note 10 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	13 755 000	13 755 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	13 755 000	13 755 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Av borettslagets bokfŋrte gjeld er kr. 33 444 546,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfŋrt verdi pª kr. 36 007 544,-.

Resultat og balanse med noter for Bøkekrona Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bøkekrona Borettslag

Styreleder	Thorleif Krøgli (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Hans Peter Andersen (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Else Lohne Kaupang (sign.)	29.04.2024

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 Bøkekrona Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bøkekrona Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 document key: NIVAE-3WE8I-KXMG7-7JW2U-Y3N7H-35AQC

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 document key: NIVAE-3WE8I-KXMG7-7JW2U-Y3N7H-35AQC

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
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-03 09:28:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NIVAE-3WE8I-KXMG7-7JW2U-Y3N7H-35AQC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bøkekrona Borettslag torsdag 30.05.2024 kl. 17:00 - Bakersmia.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 13.
Antall fullmakter: 0.
Antall stemmeberettigede: 8.

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Thorleif Krøgli.

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Thorleif Krøgli

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Britt Elly Hellenes, i tillegg til møteleder. Britt er opprettet som bruker på MinSide.

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Informasjon fra styret ble referert av leder.

Det var før møtet kommet skriftlig innspill fra Lise A. Nordby og Thor Edvard Mathisen til punktet Saker som styret har under arbeid og planlegging. Kulepunktene Utbedring av gulvet på takterrassen og Vurdering av nytt tak over hovedinngangen til Øvre Bøkeligate 23 ble kommentert særskilt og med følgende konklusjon: Med bakgrunn i innspillene,henstiller vi til generalforsamlingen at det nå i 2024 settes i gang utskifting av taket på hovedinngangen og også reparasjon av gulvet på takterrassen. En ytterligere ny «vurdering» er, etter vår oppfatning, uforsvarlig forvaltning av Bøkekrona borettslag sine verdier!

Styret hadde uka før møtet konkludert med at disse jobbene skal bli utført i år og at det sørges for nødvendig låneopptak.

Vedtak:
Generalforsamlingen er enig i innspillene og at det sørges for nødvendig låneopptak.

Informasjon fra styret ble for øvrig tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Det var før møtet kommet skriftlig innspill fra Lise A. Nordby og Thor Edvard Mathisen vedr. note 4's undertekst Styret mener at det gjennomført vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene. De ønsket å få protokollført at de, dessverre, ikke kan stille seg bak denne kommentaren.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent med følgende protokolltilførsel: Generalforsamlingen kan ikke stille seg bak kommentaren Styret mener at det gjennomført vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene til note 4.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styreleder er ikke på valg. Men begge styremedlemmene er på valg. Else L. Kaupang ble valgt for 1 år i fjor og trekker seg nå. Hans Peter Andersen ble valgt for 2 år i 2022 og har svart positivt på gjenvalg for 2 nye år. Styret har forespurt Britt Elly Hellenes om hun er villig til å gå inn i styret som nytt styremedlem for 2 år, og hun har svart positivt på dette.

Vedtak:
Til styremedlem ble valgt for 2 år: Hans Peter Andersen.

Til styremedlem ble valgt for 2 år: Britt Elly Hellenes.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

I følge vedtektene skal det ikke velges varamedlemmer.

Vedtak:
Ingen valg foretatt.

5. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen gjelder for året som er gått og ikke for året som kommer.

Vedtak:
Styret fikk kr. i 27.000 i honorar.

Protokoll for Bøkekrona Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thorleif Krøgli (sign.)	06.06.2024
Protokollvitne	Britt Elly Hellenes (sign.)	06.06.2024

Vedtekter for Bøkekrona borettslag

(Vedtatt på generalforsamling den 3. juni 2020 og erstatter vedtekter vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. januar 2006.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bøkekrona 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

Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.
Larvik Boligbyggelag er oppsigelig forretningsfører for laget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

(2) 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 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

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 uten styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 og 2 andre medlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre Bøkeligate 21, 3256 Larvik
Gnr. 3020, Bnr. 1332, andelsnr. 13 i Bøkekrona Borettslag, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52250021

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Henning Tallakstad

Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 912 42 500

E-post: henning.tallakstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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