



PRIVATMEGLEREN
LARVIK

ØVRE BØKELIGATE 50

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklærings skjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Øvre Bøkeligate 50

Nabolaget Bøkeskogen - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter




SKOLER

Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	18 min  1.5 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	19 min  1.7 km
Sky skole (1-7 kl.) 275 elever, 15 klasser	7 min  2.9 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	6 min  2.7 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	7 min  3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	6 min  3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min  15.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Fritzøe Brygge Linje 01, 03, 04, 206, 208	7 min  0.6 km
 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	12 min  1 km
 Sandefjord lufthavn Torp	17 min 

BARNEHAGER

Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	9 min  0.8 km
Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn	10 min  0.9 km
Villa-Kulla barnehage (1-5 år) 20 barn	13 min  1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hammerdalen	7 min 
Coop Extra Larvik	8 min 



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

📍 Bøkestredet	6 min 🚶
📍 Vitusapotek Svanen - Larvik	8 min 🚶
📍 Larvik Vinmonopol	9 min 🚶

SPORT

⚽ Bergeløkka Balløkke	4 min 🚶
⚽ Høysteinane Ballbinge	12 min 🚶
🥋 Mudo Larvik	5 min 🚶
🥋 Family Sports Club Langestrand	10 min 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud

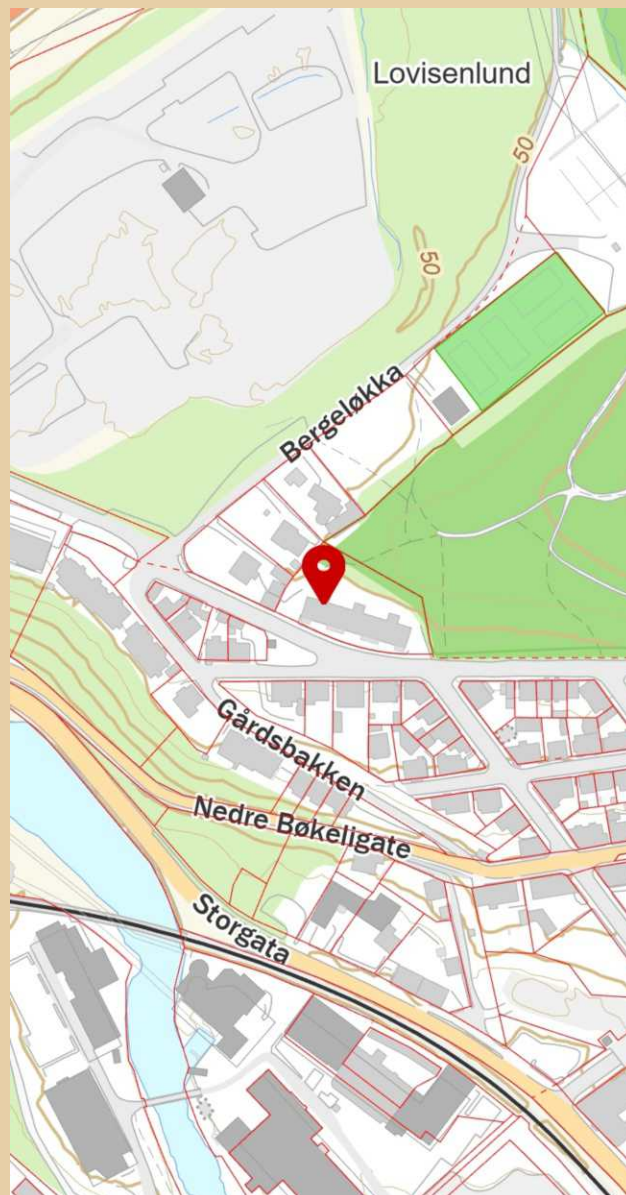
Veldig bra 82/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Øvre Bøkeligate 50

Nabolaget Bøkeskogen - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter




SKOLER

Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	18 min  1.5 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	19 min  1.7 km
Sky skole (1-7 kl.) 275 elever, 15 klasser	7 min  2.9 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	6 min  2.7 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	7 min  3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	6 min  3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min  15.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Fritzøe Brygge Linje 01, 03, 04, 206, 208	7 min  0.6 km
 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	12 min  1 km
 Sandefjord lufthavn Torp	17 min 

BARNEHAGER

Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	9 min  0.8 km
Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn	10 min  0.9 km
Villa-Kulla barnehage (1-5 år) 20 barn	13 min  1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hammerdalen	7 min 
Coop Extra Larvik	8 min 



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

📍 Bøkestredet	6 min 🚶
📍 Vitusapotek Svanen - Larvik	8 min 🚶
🌿 Larvik Vinmonopol	9 min 🚶

SPORT

⚽ Bergeløkka Balløkke	4 min 🚶
⚽ Høysteinane Ballbinge	12 min 🚶
🥋 Mudo Larvik	5 min 🚶
🥋 Family Sports Club Langestrand	10 min 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud

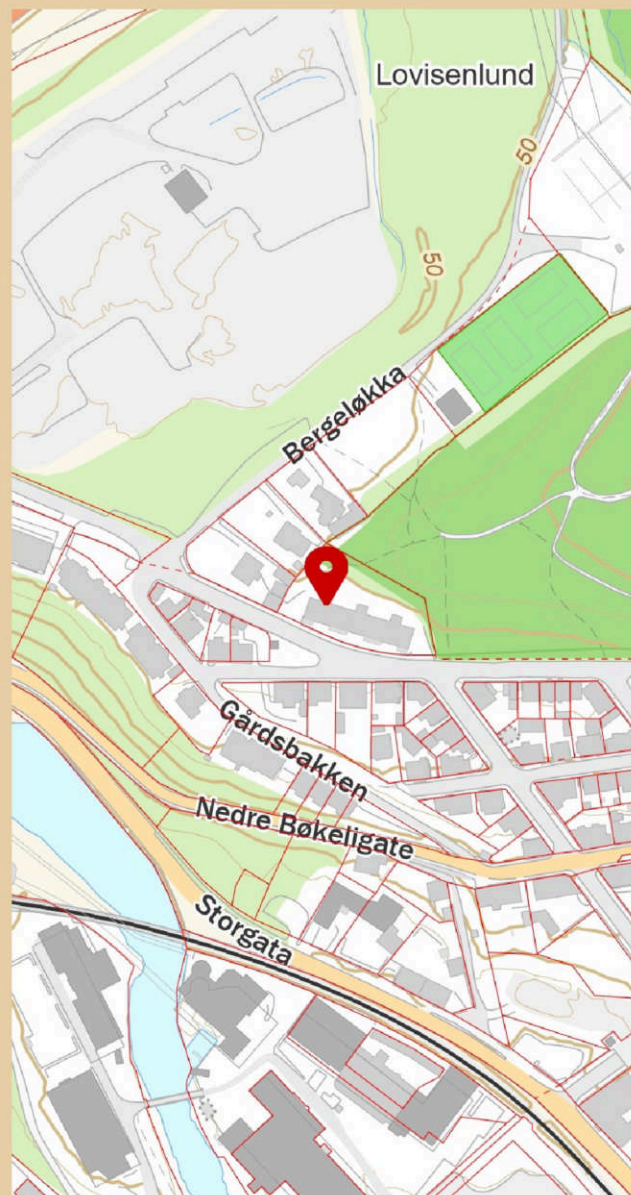
Veldig bra 82/100

Kvalitet på barnehagene

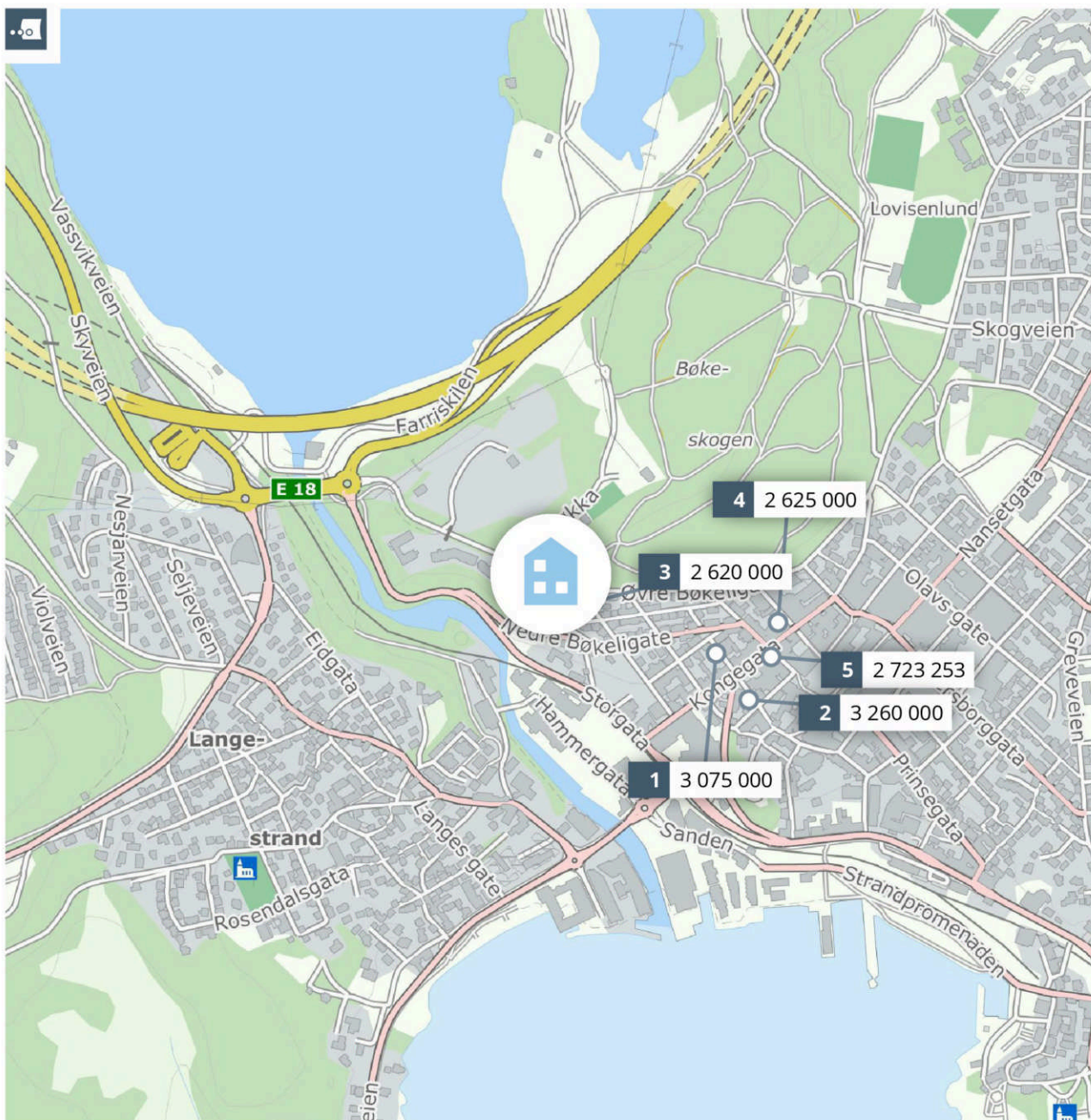
Veldig bra 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Meglerns verdivurdering ØVRE BØKELIGATE 50

Larvik

P PRIVATMEGLEREN

Tenvik

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 25.09.2025

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns 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 verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Siri Tvetene Istre.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Øvre Bøkeligete 50, 3256

LARVIK

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 3020 BNR 2437 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909

LARVIK GRUNNKRETS BØKELIA

Verdivurdert til

2 500 000

496 932

Fellesgjeld

2 996 932

Totalt

41 624

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m ²	4 m ²	- m ²	8 m ²	- m ²	- m ²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	7 561
Formue	13 921
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJG	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Brannvaktsgate 23 A 65 m ² 1906 3. etg 2 sov	02.06.2025	3 190 000	3 075 000	0	3 075 000	47 308
2 Brannvaktsgate 21 B 75 m ² 1915 3. etg 2 sov	08.08.2025	3 150 000	3 260 000	0	3 260 000	43 467
3 Øvre Bøkeligete 45 C 59 m ² 1905 1. etg 2 sov	04.04.2025	2 690 000	2 620 000	0	2 620 000	44 407
4 Oskars gate 5 F 58 m ² 1991 3. etg 2 sov	14.04.2025	2 700 000	2 625 000	0	2 625 000	45 259
5 Øvre Torggate 15 70 m ² 1902 1. etg 1 sov	09.05.2025	2 650 000	2 600 000	123 253	2 723 253	38 904

Flott leilighet med god/høy standard. Leiligheten har to soverom og et delikat flislagt bad med varme i gulv. Romslig stue og et flott kjøkken med opplegg for vaskemaskin.

Balkong fra stuen.

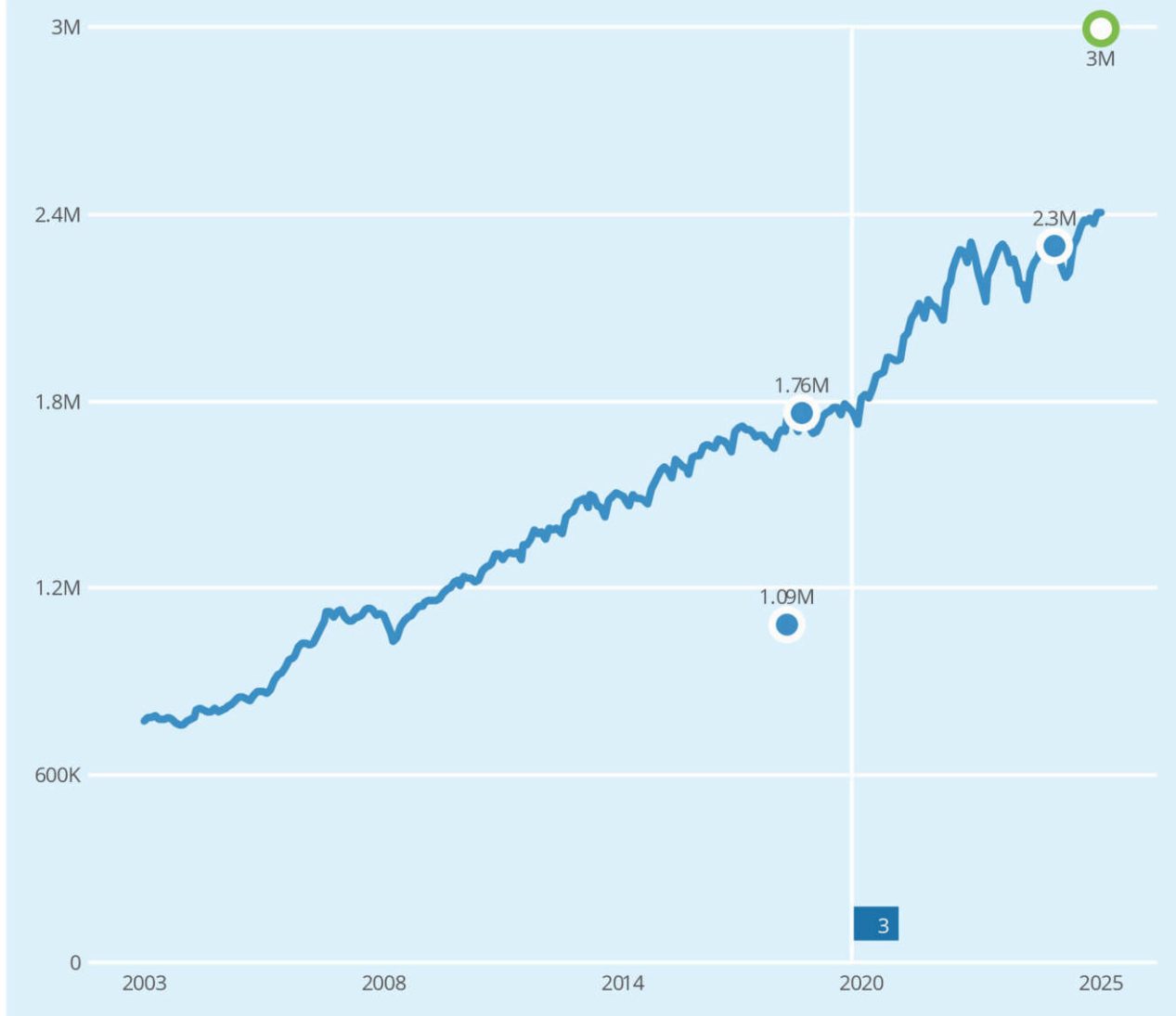
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



● Salg
 ○ Meglers verdivurdering
 ~ Prisindeks
 ■ Endring av eiendom

- 1 Tilbygg blokk
- 2 Tilbygg blokk
- 3 Tilbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
31.05.2024	19.08.2024	09.09.2024	1 950 000	1 780 000	519 326	2 299 326	4
22.08.2018	29.08.2018	03.10.2018	1 650 000	1 650 000	112 404	1 762 404	
05.04.2018	18.04.2018	08.06.2018	990 000	970 000	115 568	1 085 568	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Pusset opp og er delikat innredet.



Leiligheter til salgs i BØKELIA grunnkrets nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

105
dager

Leiligheter solgt i BØKELIA grunnkrets siste 6 mnd

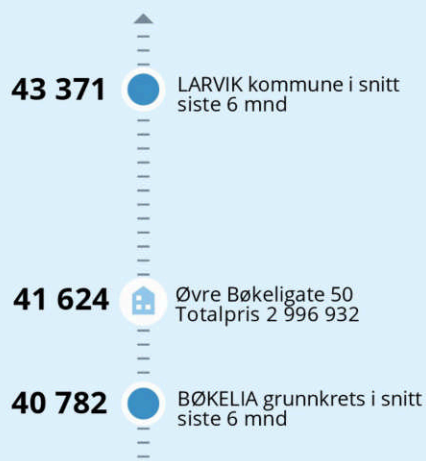


Solgt i snitt i løpet av

156
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Larvik	
Oppdragsnr.	
52250102	
Selger 1 navn	
Karl Pisani	
Gateadresse	
Øvre Bøkeligate 50	
Poststed	Postnr
LARVIK	3256
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
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 soppkader?
- Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av diverse baderoms møbler med alt av tilbehør, samt rørlegging, montering av dusj stang med alt av tilbehør, dusj vegg, vann avledende list på gulv. delvis fliset. Montering av glasshylle ved dusj.
Arbeid utført av	Stavern VVS as. Frode Strøm Alt i glass AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

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	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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	Montering av led - lys i flere rom, samt montering av belysning kjøkken. montering av el veggfeste 220v terrasse.
Arbeid utført av	Sommerfelt Elektro AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

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	Ei feste vegguttak 220v
Arbeid utført av	Sommerfelt Elektro AS

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

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

I kjøpet av bolig inngår vaskemaskin av merket Whirlpool, 1 år gammel, lite brukt. det er montert vannlås både til vaskemaskin og oppvaskmaskin. Det er montert ny kjøkken vask og ny kjøkken kran med alt av tilbehør for godkjenning av fagfolk. bedriften som utført denne jobben er Stavem VVS AS.

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 avhendingsloven § 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Pisani	05f5f451a1a31589988fc1c dafd7d7bf9ef7394c	16.09.2025 16:35:04 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

📍 Øvre Bøkeligete 50 , 3256 LARVIK

📖 LARVIK kommune

gnr. 3020, bnr. 2437

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 14369-1881

Referansenummer: NU4123

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningssakkyndige 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, annek, 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

3 - roms leilighet i Øvre Bøkeligete med balkong og heis. Bygget er oppført i murkonstruksjoner.

Leiligheten har en terrasse på 7,6 m² med utgang fra stue.

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og ivaretatt men noe vedlikehold og oppgradering i forhold til dagens standard må påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

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

Tilhørende leiligheten er det bod i kjeller på 3,8 m².

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år:

- overlater vegger stue, kjøkken, soverom og gang 2024
- varmtvannsbereider 2024
- oppvaskkum og blandebatteri 2025
- baderomsinnredning og dusj 2025
- balkongdør 2025

Leiligheten har følgende rominndeling:

- gang 6,2 m²
- kjøkken 8,3 m²
- bad 3,2 m²
- soverom 11,4 m²
- soverom 11,1 m²
- stue 28,4 m²

Leilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2025.
Balkong ut fra stue på 7,6 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat. Innvendige veggoverflater bestående av malt panel, malte plater og malt mur. Himlinger bestående av malte plater og malt mur.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble registrert noe knirk i gulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Leiligheten har avløpsrør av plast.
Leiligheten har ingen ventilasjon.
Det er installert radiatorer som varmekilde i leiligheten.
Ca 120 liters varmtvannstank. Plassert i kjøkkenbenk.
Sikringssskap med automatsikringer plassert i felles gang, totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

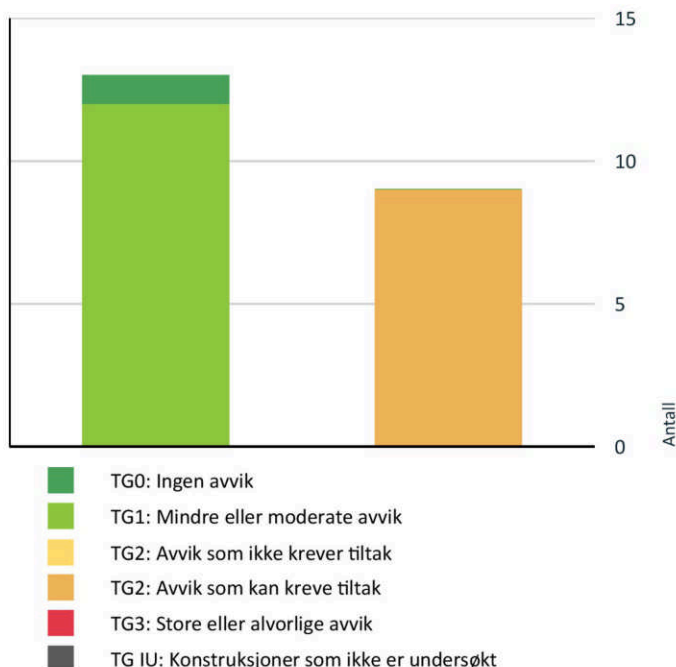
[Gå til side](#)

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.

-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

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 tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

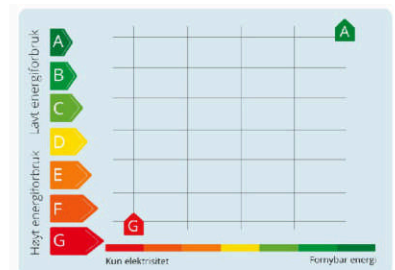
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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.



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

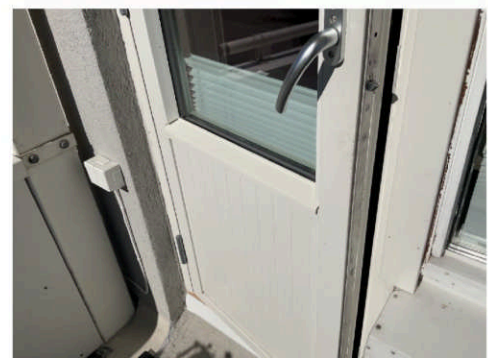
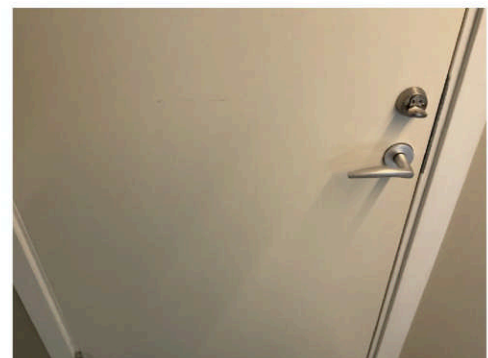
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fastkarmvindu stue tg 2 grunnet slitasje og alder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2025.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong på 7,6 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde ble målt til 82 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

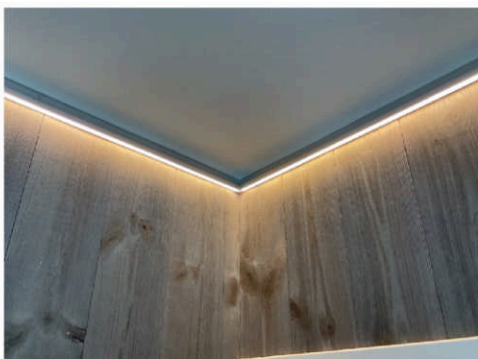
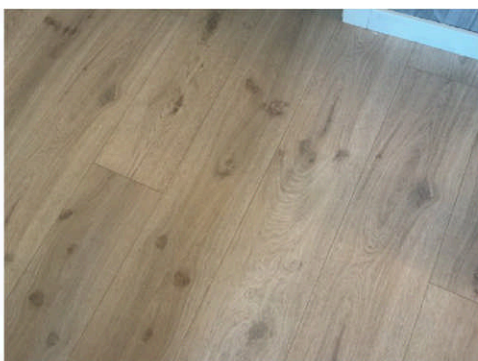
Dagens krav er 100 cm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat. Innvendige veggoverflater bestående av malt panel, malte plater og malt mur. Himlinger bestående av malte plater og malt mur.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble registrert noe knirk i gulv.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

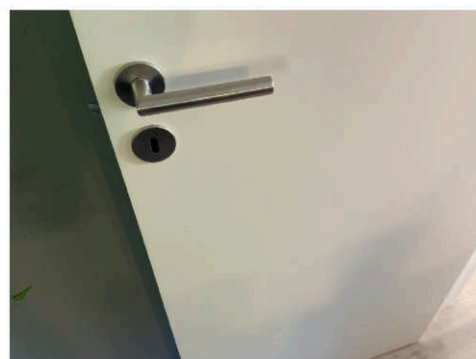
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av enkelte må påregnes.



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt himling. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt himling.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

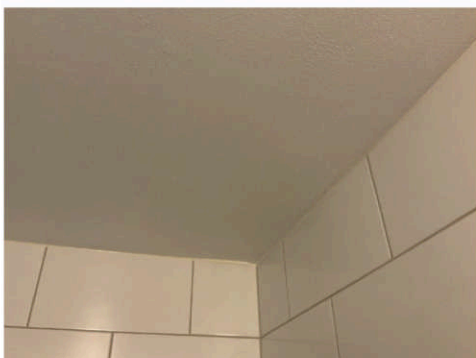
Vindu i våtsonen er tettet igjen med flis, det mangler dokumentasjon på tettesjikt/membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Innhent dokumentasjon, om mulig.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

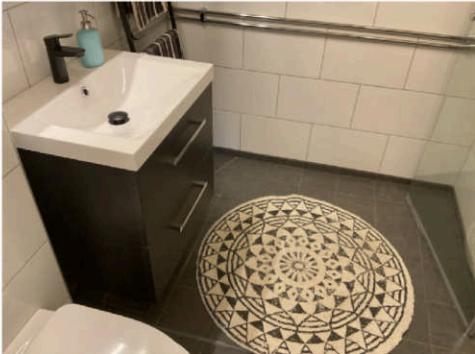


ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

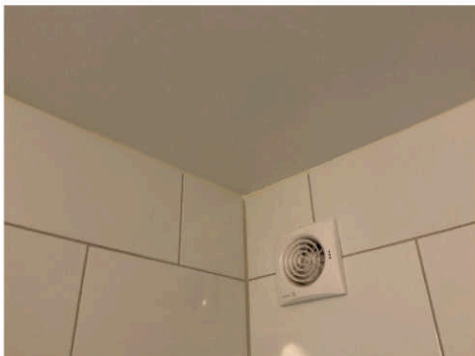
Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater. Vegger er yttervegg og mot felles gang og murvegg.

Årstall: 2025



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert radiatorer som varmekilde i leiligheten.

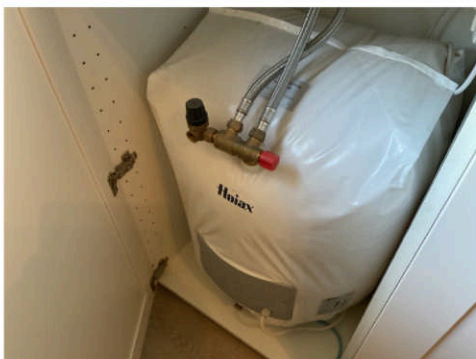


Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert på kjøkken.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



! TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles 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?
Nei
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 varmtvannsbereider, 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det mangler samsvarserklæring på arbeidene. Arbeid på det elektriske anlegget er utført av fagfolk, men jeg vil likevel anbefale en gjennomgang.



! TG 0 Branntekniske forhold

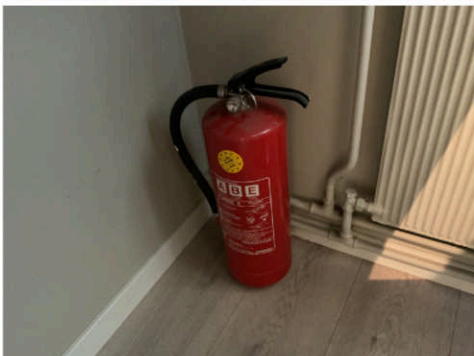
Tilstandsrapport

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 forenklete 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 og brannslukningsapparat.

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

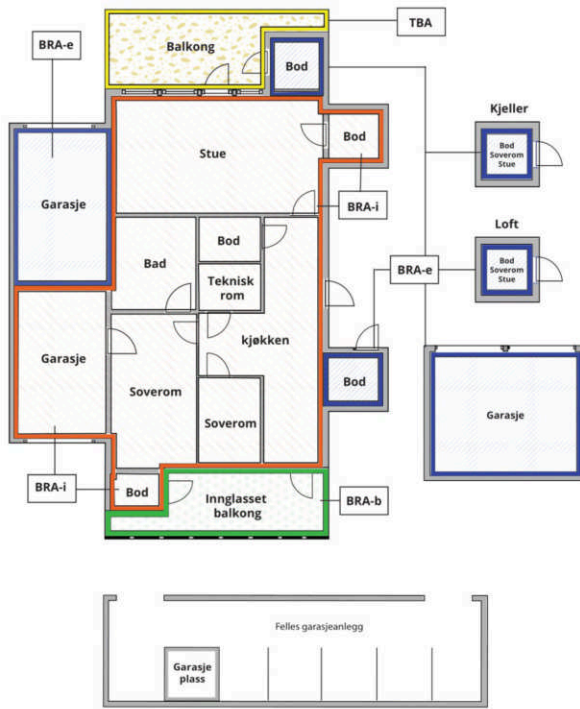
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	72	4		76	8
SUM	72	4			8
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		

Kommentar

Bod i kjeller er lagt inn under BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	72	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2437		0	2283 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Bøkeligate 50

Hjemmelshaver

Øvre Bøkelig 24 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1/ØVRE BØKELIG 24 BORETTSLAG	953365669	1		Pisani Karl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i veletablert boligområde i Bøkelia med kort vei til Larvik sentrum, Indre Havn, buss- og togstasjon og flotte turområder som Bøkeskogen, Farris og Kyststien.

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.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 ulike definisjoner 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/NU4123>

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rob Labo

Dato utkjørt: 16.09.25 Side 1 av 3

ðvre Brjkeligt. 24 Borettslag	V ³ r ref.:	24/1	Fjdselsdato eier:	03.11.1969
ðvre Brjkeligate 50	Type:	Borettslag		
3256 LARVIK	Eiere:	Karl Pisani		
Organisasjonsnr: 953 365 669	Andelsnr:	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	7 561		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Felleskostnader		7 002
Tilleggsytelser:	VERANDA		400
	Bredb ³ nd		159

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 ³ rsskifte. 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 nyvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	496 932	Gjeld siste ³ rsoppg.:	504 642
Klient ajourf. l ³ n:	11 136 379,50	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	11 309 143

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 11465970, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.09.2025: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 16.09.2025: 684 737

Andel av saldo: 30 555

Første termin: 30.06.2002Første avdrag: 30.12.2002 (siste termin 30.06.2032)

L³ nenummer: 25107702469, Skagerrak SparebankAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.09.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 16.09.2025: 542 271

Andel av saldo: 24 197

Første termin: 27.06.2009Første avdrag: 27.12.2009 (siste termin 27.06.2034)

L³ nenummer: 25107702477, Skagerrak SparebankAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.09.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 16.09.2025: 953 081

Andel av saldo: 42 529

Første termin/første avdrag: 27.12.2018 (siste termin 27.12.2043)

L³ nenummer: 11540100 2, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.09.2025: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 16.09.2025: 8 956 290

Andel av saldo: 399 651

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2050)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arild Wiik Hafredal

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rob Labo

Dato utkjørt: 16.09.25 Side 2 av 3

ðvre Brjkeligt. 24 Borettslag	V³ r ref.:	24/1	Fjdselsdato eier:	03.11.1969
ðvre Brjkeligate 50	Type:	Borettslag		
3256 LARVIK	Eiere:	Karl Pisani		
Organisasjonsnr:	953 365 669			

4: SNrskilte opplysninger

Adresse: Dnjebakken 16
Postnr/-sted: 3215 SANDEFJORD
Telefon: Mob.: 90688807
E-post: ovrebokeli24@mittlabo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.09.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	13 921	Gjeld:	504 642	Andre inntekter:	243
		Utgifter:	24 225		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	14 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	00001

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1964
G³ rds/bruksnr: 3020/2437
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2368

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000562054
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1964	Fjrst e innflytting:	01.01.1983	SSBnr:	H0102
E tasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralfyring		
Heis:	Nei	BRA	76		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³ s:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4	BTA	77
Livslj³ p standard:	Nei	Kategori:	024-001	P-rom	74
Ansiennitetsregler:	1 - intern forkj³ p 2 - felles forkj³ p 2 - medlem Labo				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rob Labo

Dato utkjrt: 16.09.25 Side 3 av 3

ðvre Brjkeligt. 24 Borettslag

V³ r ref.: 24/1

Fjdselsdato eier: 03.11.1969

ðvre Brjkeligate 50

Type: Borettslag

3256 LARVIK

Eiere: Karl Pisani

Organisasjonsnr: 953 365 669

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SENTRALFYRING

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

Sted:_____ Dato:_____

Karl Pisani

Andelseiers underskrift

Øvre Bøkeligate 24 Borettslag

Ordensregler

Ordensreglene fra 22.02.2008, er oppdatert for å tilfredsstille påbud og anbefalinger fra myndighetene etter utvidelser med nye trappehus, installering av tre heiser og to nye nødutganger i kjelleretasjen.

I hovedsak er ordensreglene forsterket angående brannsikkerhet i nødutganger og fellesarealer. Privat bruk av fellesarealer, med vekt på likhetsprinsippet.

-Brev til samtlige andelseiere, 02.12. 2020 sammen med rapport fra Larvik Brann og redningstjeneste, etter befaringsrapport, 17.11.2020.

-Vedtektene, 10-3 Mindretallsvern. « Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.»

- Larvik Boligbyggelag, juridisk enhet, gir Styret medhold i, at et fåtall andelseierne ikke har rett til å benytte fellesarealer til privat lagring. Styret har i slike situasjoner fullmakt til å fjerne personlige eiendeler fra fellesarealer når ikke andelseiere etterkommer påbud om å rydde opp. Utgiftene for dette arbeidet betales av andelseier.

Alle andelseiere/beboere plikter å gjøre seg kjent med vedtekter, ordensregler og all informasjon som Styret sender ut.

Endring angående avfallshåndtering. Larvik kommune tok i bruk nedsunket søppelcontainere i gata. Nøkkelfrie og felles for hele området. Søppel som ikke går i containerne skal ikke plasseres ved siden. Ikke lagres midlertidig i fellesarealer, men leveres direkte på Grinda. Spesialavfall skal leveres i tråd med retningslinjer fra Kommunen.

Alle beboere må ta hensyn til hverandre og legge særlig vekt på brannsikkerhet, støy og renhold av fellesarealer. Stille tid i Borettslag, er mellom kl. 22.00 – 07.00, og på søndager og andre helligdager.

Det er ikke tillat med åpen ild på balkongene. Det skal ikke utføres aktiviteter fra og på balkongene og utearealer som er egnet til å sjenere andre.

Det er ikke anledning til å oppbevare brennbart materiale i og ved nødutgangene. Dette gjelder både på gulv og vegg.

Fellesrom for oppbevaring av sportsutstyr og bildekk skal ikke overfylles. Det skal være mulig å gjennomføre enkelt renhold.

Batteriladning skal ikke gjøres i fellesarealer, men med tilsyn i egen leilighet.

Det er ikke tillat å lagre gass i kjelleren.

Vedlikehold innen egen leilighet er andelseiers ansvar. Det er kun godkjente håndverkere som kan utføre arbeid med elektriske anlegg, sikringskap og brannvarslingsanlegg. Det samme gjelder for arbeid med vann, avløp, stoppekraner og radiatorer. Overskuddsmaterialer fra oppussing av leilighetene skal ikke lagres i fellesarealene i kjelleretasjen, men i egne boder.

Borettslaget har ansvar for gjennomgående rør, ikke spredning i leilighetene.

Bruk av utearealene følger samme regler som inne. Parkering skal ikke være til hinder for utrykningskjøretøyer og snørydding. Det er ikke faste parkeringsplasser. Hver andelseier kan benytte kun en parkeringsplass.

Borettslaget er forsikret i IF-forsikring. Andelseier må betale egenandelen når skade oppstår på området hvor vedkommende har vedlikeholdsplikt. Borettslaget betaler fakturaer for skader i oppussingsperioden. Borettslaget sender faktura på egenandel til andelseier når forsikringsoppgjøret er avgjort.

Renhold av fellesarealer som betales gjennom fellesutgiftene: trapper og heiser vaskes hver 14 dg. Kjellergang ved behov. Øvrige fellesarealer: vaskerom, tørkerom, kjølerom og toalett holdes rene av brukerne.

Brannvarslingsanlegg er koblet til alarmsentral. Ved falsk alarm i leiligheten brukes avstillingsknapp på venstre side av sikringskapet i gangen. Instruksjon er limt i døra på skapet. Ring 110 og bekreft at det er falsk alarm. For at alarmen skal stoppe må det luftes godt. Avstillingen kan gjøres flere ganger. Hvis alarmen går for hele bygget, skal alle komme seg hurtigst mulig ut. Brannsentralen står i inng. 50 og betjenes som regel av andelseiere med opplæring.

Oppsamlingsplass ved brann eller annen katastrofe er samlingsplassen for alle, arealet mot Trudvang.

Slukkeapparater for brann. Det er plassert skum apparater i hver etasje, i trappehuset, disse kan brukes for å slukke brann. Gassapparatet, ved Hovedtavle i kjellergangen, skal benyttes på det elektriske anlegget.

Alle leiligheten skal ha slukkemateriell. Det er andelseieres ansvar å kjøpe og vedlikeholde dette.

Larvik, mars 2021

Styret

Berit Olafsen, styreleder, Karin Frøyd, sekretær, Lillian Liodden, nestleder og styremedlemmer:

Erik Skjellerud og Grethe Johnsen.

Vedtekter

for Øvre Bøkeligt. 24 borettslag org nr 953 365 669

tilknyttet Larvik boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.11.1962, sist endret 22. juni 2020.
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ø Bøkeligt. 24 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseieren skal 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 enhver 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtektene er mottatt og akseptert;

Dato:

.....

(andelseier)

Øvre Bøkeligt.24 Borettslag

Vedlikehold og sikkerhet: Internkontroll

Bygning: Murbygning med 4 etasjer og full kjeller, bygd i 1963

Vann stoppekrana utvendig er plassert ved inng . 46

Bygningen har tre innganger: Øvre Bøkeligate: 46, 48 og 50. Det er åtte leiligheter i hver oppgang, til sammen 24 boenheter. Det ble satt inn nye forskriftsmessige leilighetsdører i 2003. Samme år ble det satt inn nye vinduer i kjellergang og hobbyrom. Bygningen er utvendig pusset opp i 2010 og 2012. Oppussingen blei fullført 1. halvår 2014. Malingen på yttervegg: 0906-Y19R, pipe ----- og mur-----?

Leilighetsvinduene mot Bøkeskogen ble skiftet, september/oktober 2016.

Leilighetsvinduene mot Øvre Bøkeligt. ble skiftet, september 2018

Det er slukkemateriell og røykvarslere i alle leiligheter, i tråd med forskrift.

Nytt brannvarslingssystem er satt i drift juni 2020. Det er avstillingsknapper i hver etg. Bruksanvisning er plassert i alle sikringsskap. Brannsentralen er plassert inng 50. Det er brannluker i alle trappehuse i fjerde etg.

Radon: Det er gjennomført målinger av radon i Leilighetene i første etasje. Alle målingene er lant under grenseverdiene.

Trappegangene: Det er fire sikringskap i hver oppgang. Andelseiere i samme etasje deler skap. Flere andelseiere har installert nytt anlegg. Det er andelseiers ansvar og kontrollere eget anlegg med sikringer. Kontrollfunksjonen kan kjøpes av autorisert elektriker/firma. Samtlige andelseiere er av Styret anmodet om å skifte ut gammelt anlegg.

Det er gjennomført kontroll av samtlige sikringskap i 1. halvår 2014. Alle avvik er rettet opp. Resultatet er oversendt IF forsikring.

Opphør av felles måling av strømkunder, ny forskrift i 2009. Alle leilighetene fikk installert nytt to-veis måle og styringssystem (AMS), mars 2019.

Trappegangen ble pusset opp? Dørene til hybelleilighetene og søppelsjaktene er murt igjen, med ett unntak, en dør ble satt inn etter andelseiers ønske, inng. 46, annen etasje. Det er satt inn lufteventiler i 1. og 4. etasje Det er plassert 2 skumapparater i hver trappegang.

Kjeller: Kjelleren er ominnredet etter installasjon av heis. Hver heisgang er egen brannselle med branndører som skal være lukket. Det er to nye nødutganger ut mot Øvre Bøkeligt. Deler av nødutgangene som ikke stenger rømningsveiene kan brukes til lagring av diverse sportsutstyr som er i bruk. I kjeller er det 24 boder, en til hver leilighet. Nytt møterom. Det er ikke gjort endringer i kjellerrom mot gården. Tidligere tilfluktsrom ble slettet, og frigitt etter søknad til Direktoratet for Sivilt Beredskap, i 2017 og brukes til lagring av bildekk og sportsutstyr. Vaskerom med vaskemaskin, tørketrommel, sentrifuge, elektrisk rulle og en varmtvannstank. Varmtvannstanken blir tappet tom en gang pr mnd. En sikkerhet for legionella smitte. Det står ikke strøm på maskinene når de ikke er i bruk. Polletter til bruk av maskinene kjøpes av styreleder. Det føres eget regnskap, pengene settes

inn på konto i Larviks Banken. Oljefyrn ble fjernet høsten 2018. Nye Varmepumper Mitsubishi Zubadan 230 split. Varmepumpene ble satt i drift, 02.10.18. Rommet i tilknytting til fyrrommet er lagringsrom for: arkiv, diverse redskaper og noe maling. Det er plassert pulverapparat i dette rommet til bruk i fyrrommet. Vestfold Brannteknikk har anbefalt dette. Det er samme firma som gjennomfører pålagte kontroller en gang pr. år ref: Internkontrollen. Rom for elektriske-anlegg. Det ble montert jordfeilbryter på hoved-tavla i 2009. Hoved-tavla ble oppgradert med nye sikringer i forbindelse med opphør av felles måling av strømkunder, mars 2019. Alt elektrisk anlegg i disse rommene er oppgradert i forbindelse med innstallering av heis 2020. Nytt rom for plassering av trafo og energimålere til varmpumper og trafo til heis.

Strømtilførsel fra trafo, Skagerak energi er lagt om 2020. Kabelen går nå rett inn til Hoved-tavla.

Det er plassert skumapparater ved hver trappeoppgang i kjelleren.

Kjølerom: Hver leilighet har eget skap i i rommet. Kjølemotoren er plassert i rommet foran, rommet brukes til tørking av tøy. Private frysebokser er også plassert i dette rommet.

Rømningsveier: Trappegangen: 46,48,50 er rømningsvei 1 for samtlige leiligheter. Beboerne i oppgang 46 høyre side, begge sider oppgang 48 og oppgang 50 venstre side, har rømningsvei 2, ved å benytte felles verandaer. Leilighetene på venstre side, inngang mangler rømningsvei 2 etter en renovering av fasaden og nye verandaer i 2000.

Konklusjon: Pulverapparatene i leilighetene skal primært benyttes til å redde seg ut i tilfelle røyk og brann. Før leiligheten forlates, sjekk at alle dører, vinduer og lufterventiler er lukket. Det skal hindre og forsinke spredning av brann og røyk. Ring på alle dørklokker på vei ut. Ring Brannvesnet 110.

Skumapparaterne i trappegangene skal brukes til å slukke brann. Styret presiserer at det ikke er lov å oppbevare brannfarlig avfall og gass i kjelleren. Det må være barnesikring av verandaene over 1. etasje.

Firma Bjørn Tveter AS, la nye rør og sluk i hele inngangspartiet, 2015.????

VVS-anlegget: Forsterkning og renovering av stamme- og grenrør ble gjennomført i 2009. Arbeidet ble kontrollert i 2010. All dokumentasjon er lagt i arkivet i kjelleren. Dokumentasjonen er oversendt IF forsikring. Bunnledning med all tilknytting er forsterket renovert, sluk i fyrrom og vaskerom er byttet i 2017.

Vannmålerne er plassert i kjellergang ved vanninntaket inngang 46.

Septiktanken ble plumbert, juni 2020. Larvik kommune har lagt nytt anlegg i hele Bøkeli.

Nye søppelcontainere er plassert i Øvre Bøkeligt til bruk for alle. Avfallet kildesorteres etter regler gitt av Vesar. Nye kalendere med regler kommer i posten til alle boenheter en gang pr. år. I vaskerommet, i kjeller er det plassert poser til matavfall, samt poser til avhending av lyspærer, batterier o.l. Større elektriske produkter må andelseiere, beboere avhende etter godkjente rutiner.

Oljetanken ble fjernet, 15.08.2018

Takrennene: På grunn av ising er det montert varmekabler i rennene i 2012. Systemet er termostatstyrt, men slås på manuelt. Bryteren er plassert på Hoved-tavla.

Låsesystemet: Systemet administreres av: Sikkerhetssystemet Låsesmeden Larvik. Det er undertegnet en Trovig sikkerhetsavtale med Larvik Boligbyggelag (LABO). Nytt calinganlegg er installert i forbindelse med nye trappeganger og heis, 2020.

Inngangspartiet: November 2014 ble hele inngangspartiet og endeveggen inngang 46 gravd opp. Det er lagt nytt platon og dreneringsrør langs begge veggene. Tidligere dreneringsrør var lagt 1 m opp på veggen. Det opprinnelige arbeidet var å legge nye overvannsrør og 4 nye sluk, i hele inngangspartiet ut til synkekummen. Arbeidet ble utført av firma Bjørn Tveter AS.

I forbindelse med fjerning av oljetanken ble det oppdaget at manglet platon og dreneringsrør på endeveggen, inng. 50. Arbeidet ble gjennomført av firma Håkon Skuggedal som også fjernet oljetanken

Samlingsplass for beboerne ved brann eller annen evakuering av bygget. Gaten mot Trudvang i god avstand fra skadestedet er oppsamlingsplass for de beboerne som har kommet seg ut. De beboerne som ikke kommer ut ved egen hjelp må tilkalle hjelp slik at de kan hjelpes ut.

Larvik, august 2020.

Ajourført av styreleder Berit Olafsen

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2023 for Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag:

tirsdag 09.04.2024 17:00 på Bøkekroa

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.5 Valg av valgkomité

5 Godtgjørelse til styret

6 Tørkeplass/lufteplass ute

7 Vifteanordning i kjelleren

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2024.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall fullmakter:

Antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Til møteleder ble valgt:

1.3 Valg av møterefereent

Forslag til vedtak: Til møterefereent ble valgt:

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

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 leder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Ble ikke foretatt valg da styreleder ikke er på valg i år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Lillian Liodden er på valg. Styremedlem velges for to år.

Forslag til vedtak: Til styremedlem ble valgt:

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Edith Birgitta Edvardsen, Grethe Johnsen og Kjell Rune Wirgenes er på valg.

Forslag til vedtak: Til varamedlem ble valgt:

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.5 Valg av valgkomité

5. Godtgjørelse til styret

6. Tørkeplass/lufteplass ute

Tidligere felles uteplass egnet for sosialt samvær, med tørke- og lufte-anordning er fjernet. Ønsker egnet plass for dette. (se vedlegg med beskrivelse av sak)

Forslag til vedtak: Styret finne en egnet plass til montering av stativ til lufting og/eller tørking til fellesskapets benyttelse.

Styrets innstilling: Tørkeplass/lufteplass ute har tidligere vært behandlet i styret og er svart opp. Styret er av den oppfatning at det ikke finnes noe egnet sted for tøytørk/lufteplass utenfor boligblokka. Forslagsstiller Solveig Herre må likevel gjerne foreslå et egnet sted på fellesarealene utendørs.

7. Vifteanordning i kjelleren

Ønsker nødvendige reparasjoner blir utført på vifteanordningen i kjelleren, slik at tørkerommet kan brukes til å tørke tøy uten å vente flere dager. (se vedlegg med beskrivelse av sak)

Forslag til vedtak: Viften i kjelleren (på kjølerommet) repareres slit at tørke- og kjølerommet kan fungere etter intensjonen.

Styrets innstilling: Styret mener at tidene har forandret seg siden boligblokka ble tatt i bruk. Kjølerom med lav temperatur krever at vannet fra anlegget må tømmes regelmessig. Det fordrer at noen tar det ansvaret. Vannet som er blitt stående, inneholder dessuten stoffer som ikke er bra for helsa. Styret har tidligere kommentert saken i møte og strømledningen ble tatt ut. Rommet uten kjøling kan benyttes for oppbevaring av hermetikk etc. Selve vifteanordningen i tørkerommet: Styret ser seg ikke i stand til å oppgradere vifteanordningen da det vil medføre ekstra kostnader.

Informasjon fra styret for året 2023 Øvre Bøkligt. 24 Borettslag

Generelle opplysninger om Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 24 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953365669.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt. Renholdstjenester utføres og kjøpes via LABO Boservice.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Karin S. Frøyd
Styremedlem, Lillian Liodden
Styremedlem, Olivia Granaas Thon
Styremedlem, Berit Olafsen
Styremedlem, Rita Eineren
Varamedlem, Grethe Johnsen
Varamedlem, Kjell Rune Wirgenes
Varamedlem, Edith Birgitta Edvardsen

Valgkomité

Valgkomité har bestått av:
Styret har fungert som valgkomité.

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: ovrebokeli24@mitt.labo eller telefon: 92450192 (styrets leder).

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter.

Styret har samarbeidet godt via telefon, sms, e-post og Portalen.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Vedlikeholdsplanen 2023 - 2028 – oppfølging av denne.
- b) Årsregnskap 2023 med noter.
- c) Budsjett 2024. Det lå an til 14% økning i fellesutgiftene. Dette ble justert ned til 12%, blant annet med noe omdisponering av vedlikeholdsposten.
- d) Heisprosjektet – internkontroll og oppfølging.
- e) Varmepumpene – internkontroll og oppfølging.

f) Brannalarmene vært i fokus. Andelseierne må gi beskjed til og opplæring av håndverkere vedr. brannalarmsystemet, dersom det foregår oppussing i leilighetene. Rutine for brannalarm står i døra på sikringsskapene. 110 må ringes raskt for å hindre utrykking.

g) Etter pålegg fra Larvik kommune, er vannmålerne skiftet ut.

h) Larvik kommune sendte ut et skriv der borettslaget kan sende inn høringssvar vedr. utvidelse av boplikten. Styret besluttet å ikke komme med noe høringssvar i saken.

i) Rutere og dekodere (Telenor) er installert i leilighetene i februar 2023.

j) Det er lagt inn ekstra bredbåndspunkt med nett-tilgang i møterommet i kjelleren.

k) Kursvirksomhet.

Vara til styret, Kjell Rune Wirgenes, har deltatt på Høstkonferansen til LABO.

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

a) Vedlikeholdsplanen 2024 – 2029 – oppfølging:
Ferdigstille utskifting av verandadører, dørene på endeleilighetene. Oppstart i april 2024.

Skråningen mot Bøkeskogen. Denne saken er ennå ikke løst. Det var håp om at massene skulle sette seg etter hvert. Det renner og faller fremdeles småstein og jord nedover i skråningen på enkelte steder. Noe faller også over murkanten. Det ligger an til rensing og overdekking. Entreprenør må engasjeres.

Varmepumpene utendørs og vernestengsel her må løses.

Ajourføre internkontrollen, årlig.

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 forsikringselskapet.

Boligomsetning

I 2023 har det blitt omsatt 2 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 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 / 10.03.2024
Styret i Øvre Bøkligt. 24 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	354 396	775 607	354 396	385 775
B: Endring disponible midler i årsresultat (se resultatregnskap)	395 125	338 187	381 000	325 000
Fradrag for påkostninger	0	0	-135 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-363 746	-809 398	-363 000	-322 000
B. i årsresultat endring disponible midler	31 379	-421 211	-117 000	3 000
C. Disponible midler	385 775	354 396	237 396	388 775

Resultatregnskap 2023 for ðvre Bñkligt. 24 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 640 160	1 477 728	1 640 000	1 837 000
Andre driftsinntekter	1	159 786	149 706	162 000	167 000
Sum inntekter		1 799 946	1 627 434	1 802 000	2 004 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	16 778	14 076	17 000	20 000
Styrehonorar		34 000	32 100	34 000	36 000
Revisjonshonorar		6 054	5 070	5 000	6 000
Forretningsfjrerhonorar		63 600	58 872	62 000	67 000
Kontingent LABO / NBBL		9 600	9 564	10 000	10 000
Vedlikehold	3	136 126	334 906	161 000	161 000
Kabel-tv og bredbñnd		155 106	143 472	149 000	159 000
Forsikring		43 820	40 576	44 000	47 000
Kommunale avgifter	4	252 999	205 761	261 000	305 000
Eiendomsskatt		21 063	0	0	44 000
Energi og strym		171 171	181 661	179 000	168 000
Andre driftskostnader	5	107 379	89 454	84 000	90 000
Sum kostnader		1 017 696	1 115 512	1 006 000	1 113 000
Driftsresultat		782 250	511 922	796 000	891 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 105	305	1 000	2 000
Rentekostnader		390 230	174 040	416 000	568 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-387 125	-173 734	-415 000	-566 000
Þrsresultat		395 125	338 187	381 000	325 000

Balanse pr 31.12.23 for ðvire Bñkligt. 24 Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	1 538 193	1 538 193
P³ kostninger / tekniske anlegg	6	13 327 867	13 327 867
Sum anleggsmidler		14 866 061	14 866 061
Omlñpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	5 271
Forskuddsbetalte kostnader		161 326	97 490
Andre fordringer		1	1
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		384 871	389 412
Innest³ ende p³ skattetrekkkonto		247	247
Sum omlñpsmidler		546 445	492 421
SUM EIENDELER		15 412 506	15 358 481

Balanse pr 31.12.23 for ðvre Bñkligt. 24 Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	7	2 904 068	2 904 068
i rets resultat	7	395 125	0
Sum opptjent egenkapital		3 301 593	2 906 468
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	11 638 243	12 001 989
Borettsinnskudd	9	312 000	312 000
Sum langsiktig gjeld		11 950 243	12 313 989
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		180	0
Leverandørgjeld		157 549	135 732
P ³ Inpt Innn, honorarer og feriepenger		1 774	1 430
P ³ Inpte renter		1 167	863
Sum kortsiktig gjeld		160 670	138 025
Sum gjeld		12 110 913	12 452 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 412 506	15 358 481
Pantestillelser	10	11 950 243	12 313 989

Larvik, 31.12.2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsfjring og kostnadstidspunkt:

Inntekt fjres som hovedregel nðr den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og fjres samtidig med de inntekter kostnadene kan henfjres til. Alle kostnader som ikke kan henfjres direkte til inntekter, kostnadsfjres nðr de þis lþper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlþpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert þis nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lþpet av ett þis r. ðvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Balansefjrite driftsmidler avskrives lineNrt til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omlþpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt mottatt belþp þis etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld bokfjres til nominelt mottatt belþp þis etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fjrlge av renteendringer.

Tomt er oppfjrt med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppfjrt med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle þis kostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

Egenkapitalen vil vNre forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne spesifiseres þis henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil vNre þis henfjre til opptjent egenkapital.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Sturjm fellesareal	2 304	2 304
Vedlikeholdsinnbetalinger verander	109 440	99 360
Bredbðnd og tv-dekoder	45 792	45 792
Vaskeriautomat	2 250	2 250
Sum	159 786	149 706

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lønn	9 378	7 440
Opptjente feriepenger	1 126	930
Arbeidsgiveravgift	6 116	5 575
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	159	131
Sum	16 778	14 076

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og sevice heis	102 865	83 526
Vedlikehold innvendig	1 912	0
Vedlikehold VVS	7 335	0
Vedlikehold elektro	249	2 314
Vedlikehold malerarbeid	0	157 603
Vedlikehold garasjer/parkering	0	1 250
Vedlikehold glass/vinduer	0	43 938
Vedlikehold murerarbeid	0	32 467
Vedlikehold blikkenslager	10 915	0
Vedlikehold dñrer	0	1 457
Vedlikehold brann/alarm/nñrdlys/sprinkleranlegg	2 850	1 015
Vedlikehold ventilasjon	0	11 336
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	136 126	334 906

Styret mener at det gjennomfjrtede vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renhold, evt. matter	46 675	44 880
Innkjñp av inventar og utstyr	336	539
Driftsmateriell	110	3 169
Sñrnydding/sandstrñjing	27 613	16 045
Brannvarsling, sprinkling, dokument	0	3 739
Vakthold/alarm	10 175	9 728
Gaver, fradragsberettiget	500	200
Premie sikringsordning	1 648	1 522
Generalforsamling	5 945	4 925
Kurs for tillitsvalgte	6 850	2 000
Bank- og betalingsgebyr	2 151	2 708
Andre gebyrer og driftskostnader	5 375	0
Sum	107 379	89 454

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet ³ r:	1962
Kostpris	1 244 000
Rehabiliteringer frñr 1998	264 735
1999 - Rehabiliteringer	29 458
2000 - Fasade	1 213 984
2017 - Heis	277 818
2001 - Balkonger	981 378
2018 - Heis	181 210
2018 - Tilskudd heis	-210 000
2018 - Varmepumper	1 111 687
2019 - Heis	5 060 047
2020 - Heis	11 112 744
2020 - Tilskudd heis (Husbanken)	-5 801 000
2020 - Tilskudd heis (NAV)	-600 000
Bokfñrt verdi 31.12	14 866 061

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 904 068	2 565 881
+/- i rets resultat	395 125	338 187
Sum egenkapital pr 31.12	3 301 593	2 906 468

Innskutt andelskapital best³ r av 24 andeler p³ lydende kr. 100,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken	Larvikbanken	Husbanken	Husbanken
Form³ l:	Varmepumper		Rehab. av balkonger	Heis
L³ nenummer:	25107702477	25107702469	11465970	11540100 2
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2018	2009	2002	2020
Rentesats:	5.30 %	5.30 %	3.873 %	3.873 %
Beregnet innfridd:	27.12.2043	27.06.2034	30.06.2032	30.12.2050
Opprinnelig l³ nebeløp:	1 200 000	1 700 000	2 123 000	10 002 000
L³ nesaldo 01.01:	1 028 597	656 612	885 450	9 431 329
Avdrag i perioden:	31 956	46 149	80 329	205 312
L³ nesaldo 31.12:	996 641	610 463	805 121	9 226 017
Saldo 5³ r frem i tid:	837 452	362 278	368 697	8 237 091

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	519 327	6 231 924
	12	450 527	5 406 324

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	312 000	312 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	312 000	312 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 11 950 243,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi p³ kr. 14 866 061,-.

Resultat og balanse med noter for Øvre Bøkligt. 24 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Bøkligt. 24 Borettslag

Styreleder	Karin S. Frøyd (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Lillian Liodden (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Olivia Granaas Thon (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Rita Eineren (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Berit Olafsen (sign.)	05.03.2024



Til generalforsamlingen i Øvre Bøkligt. 24 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Bøkligt. 24 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell

Offices in:

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 rettviseende bilde.

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

Sandefjord, 16. mars 2023
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-16 09:53:34 UTC



Penneo document key: 16AM4-4CYQ6-LKDYJ-1U200-2V0UV-1CFKH

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>

Møte 09.04.24

Forslag til behandling på Generalforsamlingen:

1) Tørkeplass/ lufteplass ute

Mye har de siste årene endret seg i forhold til beboernes tidligere boforhold. Etter montering av heis ble felles uteplass til sosialt samvær, med div. tørke- og lufte anordninger fjernet. Dette anser jeg som et stort tap. 24 leiligheter har ingen mulighet til å henge ting fra sin leilighet til lufting, risting eller tørking. Hva med hygienene?

Forslag til vedtak:

Styret finner en egnet plass til montering av stativ til lufting og/eller tørking til fellesskapets benyttelse.

2) Vifteanordningen i kjelleren

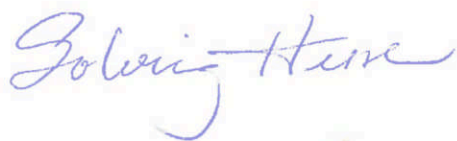
Likeledes vil jeg be om at nødvendige reparasjoner blir utført på vifteanordningen i kjelleren, slik at «tørkerommet» der kan brukes til å tørke tøy uten å vente i flere dager og også brukes av flere. Likeledes at temperaturen i kjølerommet blir som forutsatt til bruk som kjølerom.

Forslag til vedtak:

Viften i kjelleren (på kjølerommet) repareres slik at tørke- og kjølerommet kan fungere etter intensjonen.

Larvik 20.02.24

Solveig Herre



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag tirsdag 09.04.2024 kl. 17:00 - Bøkekroa.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 15
Antall fullmakter: 0
Antall stemmeberettigede: 13

Fra Labo: Alise Myhre

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Karin S. Frøyd

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Alise Myhre

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Olivia Granaas Thon

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

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

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Styreleder var ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Lillian Liodden er på valg. Styremedlem velges for to år.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt for 2 år: Vegard Andersen.

Til styremedlem ble også Grethe Johnsen valgt for 2 år og går også inn i styret for Berit Olafsen.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Edith Birgitta Edvardsen, Grethe Johnsen og Kjell Rune Wirgenes er på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble valgt for 1 år Edith Birgitta Edvardsen

Til varamedlem ble valgt for 1 år Kjell Rune Wirgenes

Til varamedlem ble valgt for 1 år Berit Olafsen

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Karin S. Frøyd.

4.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt egen valgkomité. Styret fungerer som valgkomité.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder: kr. 25.000 i honorar. Øvrige styremedlemmer: kr 2.000,- hver.

6. Tørkeplass/lufteplass ute

Tidligere felles uteplass er egnet for sosialt samvær, mens tørke- og lufte-anordning er fjernet. Det ønskes egnet plass for dette. (se vedlegg med beskrivelse av sak)

Vedtak:

Styrets innstilling enstemmig vedtatt

7. Vifteanordning i kjelleren

Ønsker nødvendige reparasjoner blir utført på vifteanordningen i kjelleren, slik at tørkerommet kan brukes til å tørke tøy uten å vente flere dager. (se vedlegg med beskrivelse av sak)

Vedtak:

Styrets innstilling enstemmig vedtatt

Protokoll for Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Sekretær

Karin S. Frøyd (sign.)
Olivia Granaas Thon (sign.)

11.04.2024
17.04.2024

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag:

tirsdag 18.03.2025 17:00 på Bøkekroa

Før vi starter på agendaen til generalforsamlingen vil det være informasjon om brannforebyggende tiltak fra Larvik Brannvesen. Dette vil vare i ca 20 minutter.

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.5 Valg av valgkomité

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede tilstede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Karin S. Frøyd er på valg. Styreleder velges for to år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Rita Eineren og Olivia Granaas Thon er på valg. Styremedlem velges for to år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Edith Birgitta Edvardsen, Berit Olafsen, Kjell Rune Wirgenes er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.5 Valg av valgkomité

5. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2024 Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag

Generelle opplysninger om Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 24 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953365669.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt. Renholdstjenester utføres/kjøpes via LABO Boservice.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Karin S. Frøyd
Styremedlem, Olivia Granaas Thon
Styremedlem, Rita Eineren
Styremedlem, Grethe Johnsen
Styremedlem, Vegard Andersen
Varamedlem, Kjell Rune Wirgenes
Varamedlem, Berit Olafsen
Varamedlem, Edith Birgitta Edvardsen

Valgkomité

Valgkomité har bestått av:
Styret har fungert som valgkomité.

Styrets primær oppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: ovrebokeli24@mitt.labo eller telefon: 92450192 (styrets leder).

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter. Styret har også kommunisert via telefon, sms, e-post og portalen.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Terrassedører (8), utskifting
- b) Lufteluker (2), kjelleren (fyrrom og redskapsbod), montering/utskifting
- c) HC-skilt montert og et HC-skilt demontert
- d) Parkering forbudt skilt (2) montert
- e) Utvidelse av vaskeavtale med LABO Boservice om månedlig renhold i WC, kjeller.
- f) Budsjett 2025 med noter
- g) Årsregnskap 2024 med noter

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

- a) Varmepumper utendørs. Stengsel foran skal monteres
- b) Ajourføre internkontrollen årlig
- c) Kontroll av hovedvannrør
- d) Vask av verandaer utvendig samt rens utløp

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 forsikringselskapet.

Boligomsetning

I 2024 har det blitt omsatt 1 bolig i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 14.02.2025

Styret i Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2025

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	385 775	354 396	385 775	311 971
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	255 295	395 125	325 000	391 000
Avdrag langsiktig gjeld	-329 099	-363 746	-322 000	-340 000
B. Årets endring disponible midler	-73 804	31 379	3 000	51 000
C. Disponible midler	311 971	385 775	388 775	362 971

Resultatregnskap 2024 for Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 837 008	1 640 160	1 837 000	1 883 000
Andre driftsinntekter	1	165 746	159 786	167 000	167 000
Sum inntekter		2 002 754	1 799 946	2 004 000	2 050 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	12 284	16 778	20 000	12 000
Styrehonorar		33 500	34 000	36 000	35 000
Revisjonshonorar		6 360	6 054	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		66 780	63 600	67 000	70 000
Kontingent LABO / NBBL		9 600	9 600	10 000	10 000
Vedlikehold	3	305 419	136 126	161 000	174 000
Kabel-tv og bredbånd		169 092	155 106	159 000	174 000
Forsikring		49 082	43 820	47 000	58 000
Kommunale avgifter	4	313 008	252 999	305 000	337 000
Eiendomsskatt		23 778	21 063	44 000	0
Energi og strøm		128 464	171 171	168 000	143 000
Andre driftskostnader	5	92 671	107 379	90 000	93 000
Sum kostnader		1 210 037	1 017 696	1 113 000	1 113 000
Driftsresultat		792 717	782 250	891 000	937 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 453	3 105	2 000	4 000
Rentekostnader		542 875	390 230	568 000	550 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-537 422	-387 125	-566 000	-546 000
Årsresultat		255 295	395 125	325 000	391 000

Balanse pr 31.12.24 for Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	1 538 193	1 538 193
Påkostninger	6	13 327 867	13 327 867
Sum anleggsmidler		14 866 061	14 866 061
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		172 916	161 326
Andre fordringer		49	1
Sum fordringer		172 965	161 327
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		361 629	384 871
Innestående på skattetrekkskonto		581	247
Sum bankinnskudd og kontanter		362 210	385 118
Sum omløpsmidler		535 175	546 445
SUM EIENDELER		15 401 236	15 412 506

Balanse pr 31.12.24 for Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	7	3 299 193	3 299 193
Årets resultat	7	255 295	0
Sum opptjent egenkapital		3 556 888	3 301 593
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	11 309 144	11 638 243
Borettsinnskudd	9	312 000	312 000
Sum langsiktig gjeld		11 621 144	11 950 243
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		30	180
Leverandørgjeld		220 445	157 549
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 587	1 774
Påløpte renter		1 142	1 167
Sum kortsiktig gjeld		223 204	160 670
Sum gjeld		11 844 348	12 110 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 401 236	15 412 506
Pantestillelser	10	11 621 144	11 950 243

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm fellesareal	2 904	2 304	3 000	3 000
Vedlikeholdsinnbetalinger verander	115 200	109 440	115 000	115 000
Bredbånd og tv-dekoder	45 792	45 792	46 000	46 000
Vaskeriautomat	1 850	2 250	3 000	3 000
Sum	165 746	159 786	167 000	167 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn	5 890	9 378
Opptjente feriepenger	736	1 126
Arbeidsgiveravgift	5 554	6 116
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	104	159
Sum	12 284	16 778

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold og sevice heis	133 486	102 865
Vedlikehold innvendig	0	1 912
Vedlikehold VVS	0	7 335
Vedlikehold elektro	0	249
Vedlikehold vaskerianlegg	1 800	0
Vedlikehold blikkenslager	0	10 915
Vedlikehold dører	150 000	0
Vedlikehold brann/alarm/nødløys/sprinkleranlegg	2 970	2 850
Vedlikehold ventilasjon	10 508	0
Vedlikehold varme-/fyringsanlegg	6 655	0
Egenandel forsikringskader	0	10 000
Sum	305 419	136 126

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renhold, evt. matter	49 458	46 675
Innkjøp av inventar og utstyr	3 073	336
Driftsmateriell	99	110
Snørydding/sandstrøing	18 350	27 613
Vakthold/alarm	10 698	10 175
Gaver, fradragsberettiget	510	500
Premie sikringsordning	1 803	1 648
Generalforsamling	6 035	5 945
Kurs for tillitsvalgte	0	6 850
Bank- og betalingsgebyr	2 645	2 151
Andre gebyrer og driftskostnader	0	5 375
Sum	92 671	107 379

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1962
Kostpris	1 244 000
Rehabiliteringer før 1998	264 735
1999 - Rehabiliteringer	29 458
2000 - Fasade	1 213 984
2017 - Heis	277 818
2001 - Balkonger	981 378
2018 - Heis	181 210
2018 - Tilskudd heis	-210 000
2018 - Varmepumper	1 111 687
2019 - Heis	5 060 047
2020 - Heis	11 112 744
2020 - Tilskudd heis (Husbanken)	-5 801 000
2020 - Tilskudd heis (NA V)	-600 000
Bokført verdi 31.12	14 866 061

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01	3 299 193	2 904 068
+/- Årets resultat	255 295	395 125
Sum egenkapital pr 31.12	3 556 888	3 301 593

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank	Skagerrak Sparebank	Husbanken	Husbanken
Formål:	Varmepumper		Rehab. av balkonger	Heis
Lånenummer:	25107702477	25107702469	11465970	11540100 2
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2009	2002	2020
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	4.705 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	27.12.2043	27.06.2034	30.06.2032	30.12.2050
Opprinnelig lånebeløp:	1 200 000	1 700 000	2 123 000	10 002 000
Lånesaldo 01.01:	996 641	610 463	805 121	9 226 017
Avdrag i perioden:	28 647	44 849	79 216	176 387
Lånesaldo 31.12:	967 994	565 614	725 905	9 049 630
Saldo 5 år frem i tid:	800 035	303 905	270 458	8 039 222

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	504 641	6 055 692
	12	437 787	5 253 444

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	312 000	312 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	312 000	312 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 11 621 144,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 14 866 061,-.

Resultat og balanse med noter for Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag

Styreleder	Karin S. Frøyd (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Vegard Andersen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Olivia Granaas Thon (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Rita Eineren (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Grethe Johnsen (sign.)	21.02.2025



Til generalforsamlingen i Øvre Bøkeligate 24 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Bøkeligate 24 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-24 18:04:28 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 17:00 - Bøkekroa.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 12 (2 som ikke er andelseiere, og 2 fra samme enhet)

Antall stemmeberettigede tilstede: 8

Antall fullmakter: 2

Totalt antall stemmeberettigede: 10

Fra Labo: Alise Myhre

Vedtak:

Godkjent

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Alise Myhre

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Alise Myhre

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt:

Bjørn Dietrichs

Hilde Berit Wirgenes

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.

Generalforsamlingen lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon fra styret ble referert av Alise Myhre.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Karin S. Frøyd er på valg. Styreleder velges for to år.

Vedtak:

Til styreleder ble Arild Wiik Hafredal valgt for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Rita Eineren og Olivia Granaas Thon er på valg. Styremedlem velges for to år.

Vedtak:

Karl Pisani - valgt for 2 år

Berit Olafsen - valgt for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Edith Birgitta Edvardsen, Berit Olafsen, Kjell Rune Wirgenes er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

Vedtak:

Bjørn Dietrichs

Kjell Rune Wirgenes

Rita Eineren

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Arild Wiik Hafredal ble valgt, med Berit Olafsen som vara.

4.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. 35.000 i honorar. Fordeling etter samme praksis som i fjor.

Protokoll for Øvre Bøkeligt. 24 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Alise Myhre (sign.)	19.03.2025
Sekretær	Alise Myhre (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Hilde Berit Wirgenes (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Bjørn Dietrichs (sign.)	19.03.2025



**Larvik
kommune**

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 03.07.2020
Planutvalget saksnr: 991/20

Vår ref.: 20/86795

Ansvarlig søker:
Åf Engineering AS
Postboks 18 Lilleaker
0216 OSLO

Tiltakshaver:
Øvre Bøkeligate 24 brl v/LABO
Postboks 263
3251 LARVIK

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Øvre Bøkeligate 46	3020	2437		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	Tiltakets/ byggets art.
163021579	Stort frittliggende boligbygg – 3 tilbygg med trappehus og heis

Dato for søknad om ferdigattest: 25.06.2020

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»

Vedtaksdato:	Delegert saksnummer.
27.02.2019 - rammetillatelse	682/18
21.10.2019 - igangsettingstillatelse	1367/19

Merknader:

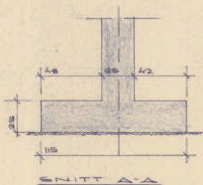
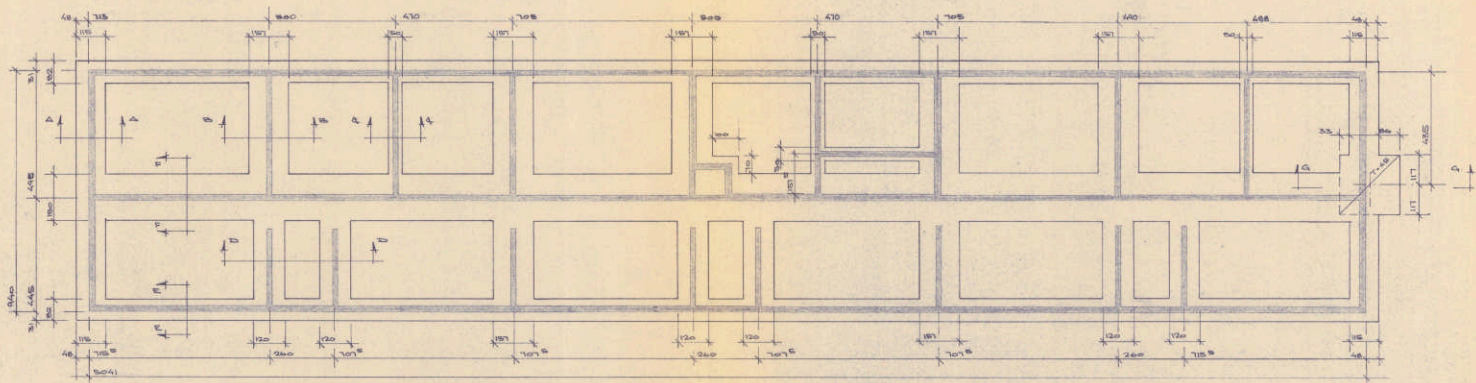
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.

Informasjon om klageadgang

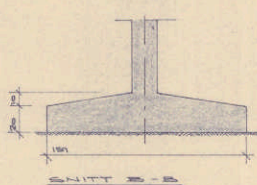
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Sted	Dato	Underskrift
Larvik	03.07.2020	Trond Strandberg

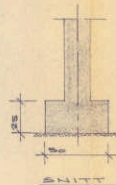
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



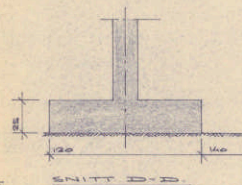
SNITT A-A



SNITT B-B

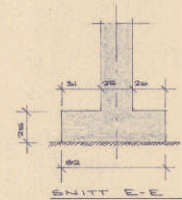


SNITT C-C

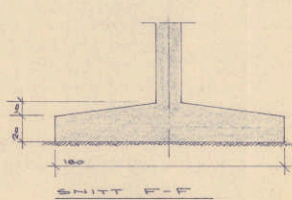


SNITT D-D

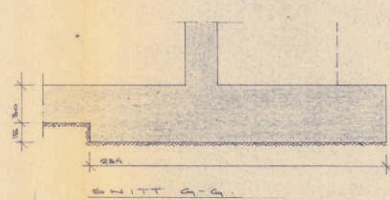
ANM.
REGNET GRUNTRYK 2.15 kg/m²



SNITT E-E



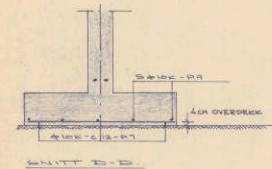
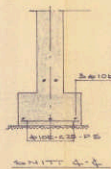
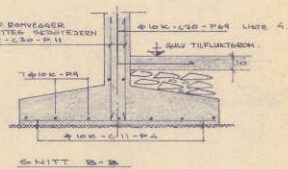
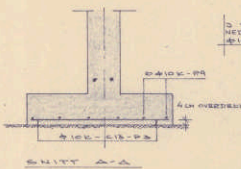
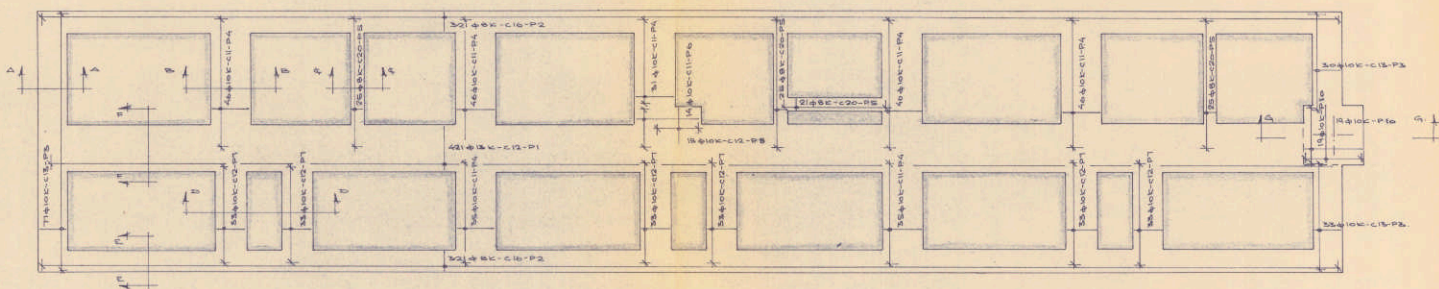
SNITT F-F



SNITT G-G

Larvik
Bygn. råd
Nr. 265/62

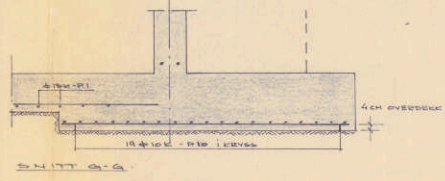
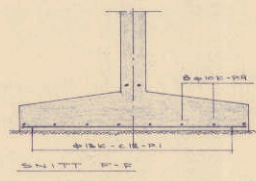
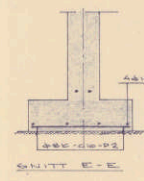
DATO		FORANDNINGER	
24	1100	1100	1100
24	1120	1120	1120
24 MANG BLOKKE, GIBSDY.		1100	1100
FOLKE TEAN. FOR BAKKETER.		1120	1120
Buer & Buer Entreprenørføretning		1-00 A.	



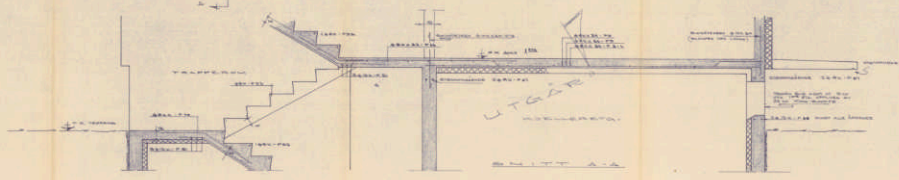
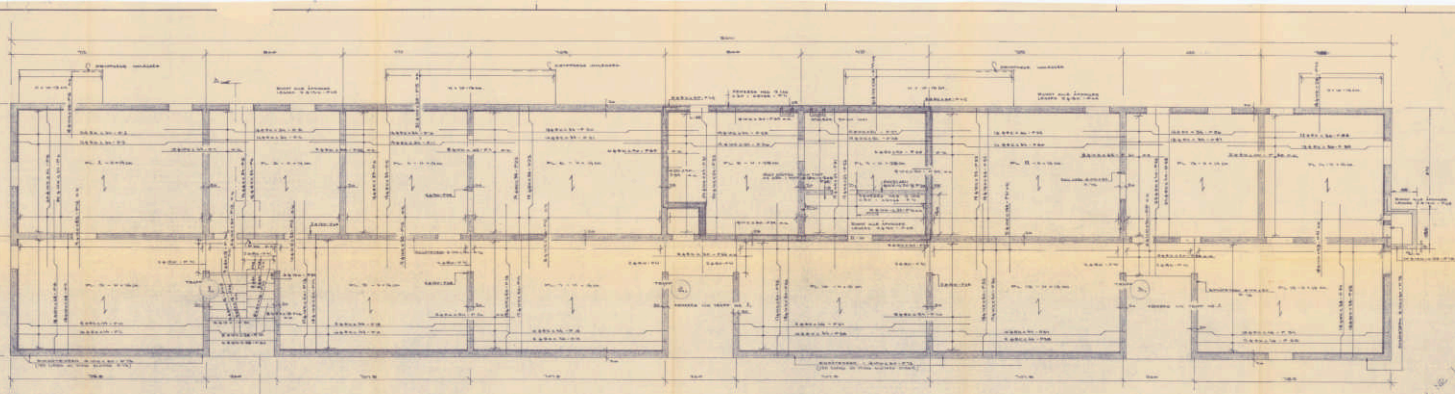
MERK:

DET ER REGNET MED $27000 \cdot 1.5 \text{ kg/m}^2$
 ΔHÆRINGSVÆGT 55 kg
 BÆRINGS SÆNKETTER $8 = 200$
 + GAV TILFØJEN $8 = 250$
 OVERBÆRNING 4 cm .

Larvik
 Bygn. råd
 Nr. 267/62



DATO		FORÆRTELSE	
1962	27-8-62	15100	27-8-62
24 MANS BLOK, GIMØY	1520	27-8-62	
ACH. TEKN. FOR SÆNKETTER.			
Buer & Buer Entreprenørførelse		1 - 00 25.	



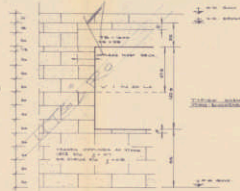
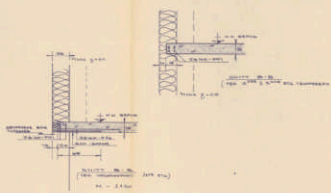
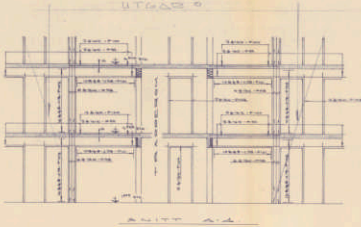
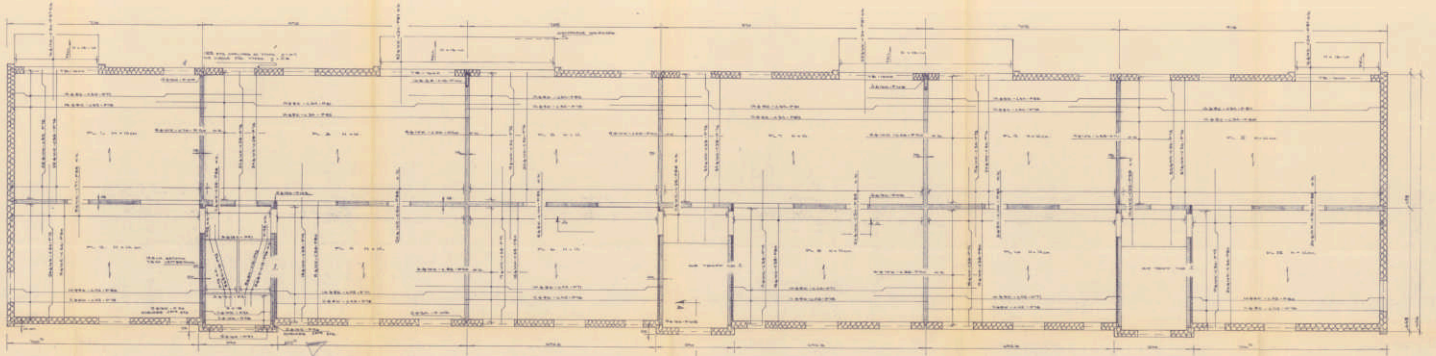
1. ALL DIMENSIONS IN METERS
 2. ALL WALLS AND PARTITIONS TO BE CONCRETE
 3. ALL FLOORS TO BE CONCRETE
 4. ALL ROOFS TO BE CONCRETE
 5. ALL CEILING TO BE CONCRETE
 6. ALL DOORS TO BE WOODEN
 7. ALL WINDOWS TO BE WOODEN
 8. ALL LIGHTING TO BE ELECTRIC
 9. ALL SANITARY TO BE CERAMIC
 10. ALL PAINTING TO BE OIL
 11. ALL PLASTER TO BE GYPSUM
 12. ALL ROOFING TO BE GALVANIZED IRON SHEET
 13. ALL STRUCTURAL STEEL TO BE RUST-PROOFED
 14. ALL ELECTRICAL WIRING TO BE IN CONDUITS
 15. ALL PIPING TO BE GALVANIZED IRON
 16. ALL FLOORING TO BE POLISHED WOOD
 17. ALL CEILING TO BE PLASTERED
 18. ALL WALLS TO BE PLASTERED
 19. ALL PARTITIONS TO BE PLASTERED
 20. ALL DOORS AND WINDOWS TO BE FINISHED WITH OIL PAINT

1:100
 1:50
 1:20
 1:10
 1:5
 1:2
 1:1

NO.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHECKED
1	DESIGNED			
2	DRAWN			
3	CHECKED			
4	APPROVED			

Level
 1000
 No. 1000

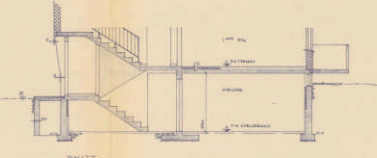
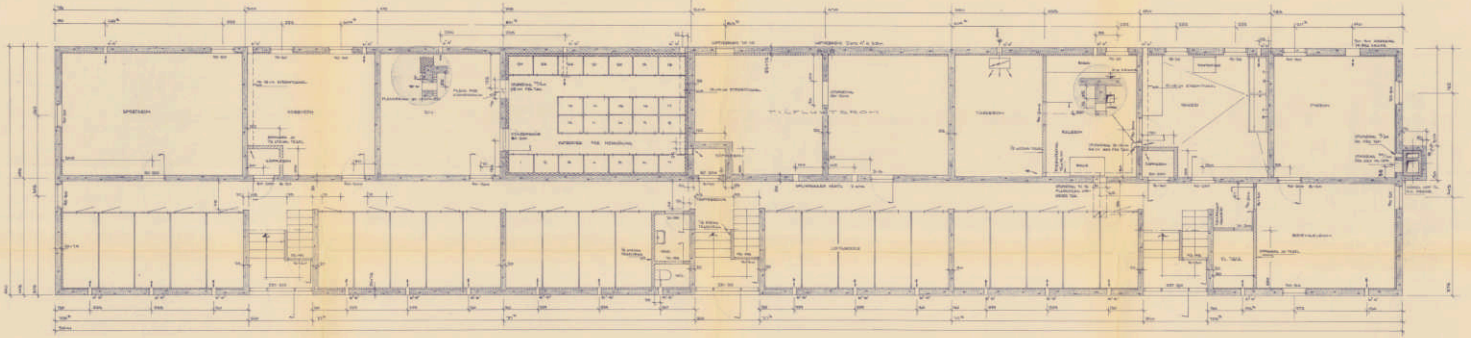
Baur & Baur
 Consulting Engineers



1. BETONBETÄNKNINGEN...
 2. BETONKÄLLAN...
 3. BETONKÄLLAN...
 4. BETONKÄLLAN...
 5. BETONKÄLLAN...
 6. BETONKÄLLAN...
 7. BETONKÄLLAN...
 8. BETONKÄLLAN...
 9. BETONKÄLLAN...
 10. BETONKÄLLAN...

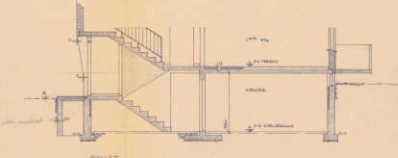
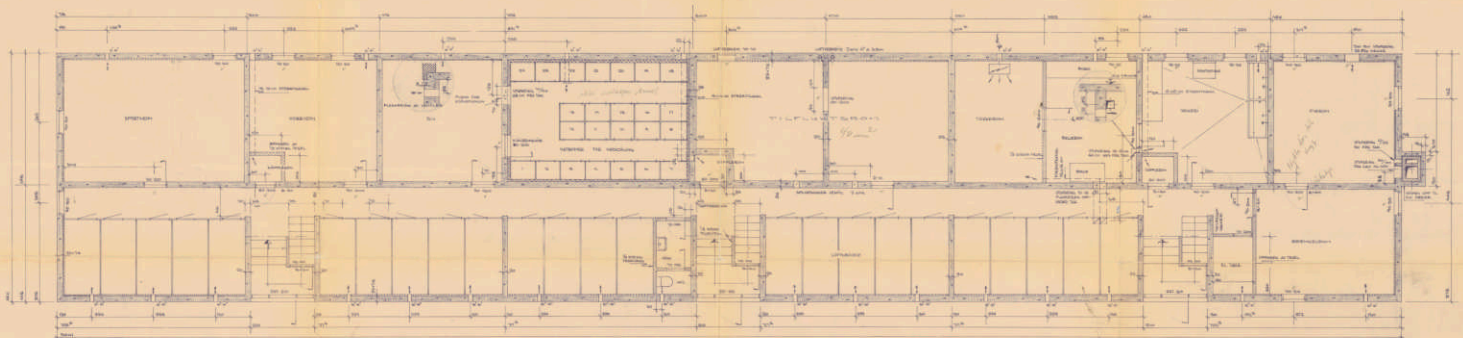
Lark
 App. 44
 No. 11

Riser & Riser Copenhagen	
1. 1/2" x 1/2" x 1/2" 2. 1/2" x 1/2" x 1/2" 3. 1/2" x 1/2" x 1/2" 4. 1/2" x 1/2" x 1/2" 5. 1/2" x 1/2" x 1/2" 6. 1/2" x 1/2" x 1/2" 7. 1/2" x 1/2" x 1/2" 8. 1/2" x 1/2" x 1/2" 9. 1/2" x 1/2" x 1/2" 10. 1/2" x 1/2" x 1/2"	1. 1/2" x 1/2" x 1/2" 2. 1/2" x 1/2" x 1/2" 3. 1/2" x 1/2" x 1/2" 4. 1/2" x 1/2" x 1/2" 5. 1/2" x 1/2" x 1/2" 6. 1/2" x 1/2" x 1/2" 7. 1/2" x 1/2" x 1/2" 8. 1/2" x 1/2" x 1/2" 9. 1/2" x 1/2" x 1/2" 10. 1/2" x 1/2" x 1/2"



Лом
№ 10/12

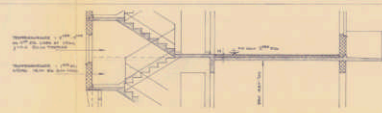
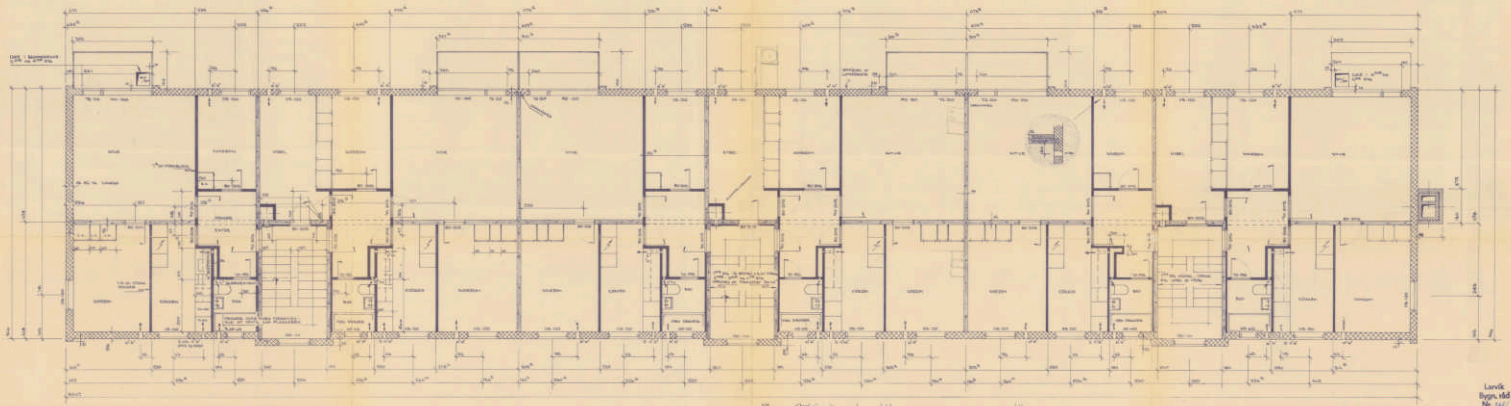
№	Имя	Должность	Подпись
1	И. И. Иванов	Инженер	
2	П. П. Петров	Архитектор	
3	С. С. Сидоров	Строитель	
4	Т. Т. Тихонов	Машинист	
5	У. У. Устинов	Слесарь	
6	Ф. Ф. Федотов	Кладовщик	
7	Х. Х. Харитонов	Сторож	
8	Ц. Ц. Цыганов	Уборщик	
9	Ч. Ч. Чернышев	Сторож	
10	Ш. Ш. Шабалин	Сторож	
11	Щ. Щ. Щербаков	Сторож	
12	Ъ. Ъ. Ъедиков	Сторож	
13	Ы. Ы. Ысупов	Сторож	
14	Э. Э. Эфимов	Сторож	
15	Ю. Ю. Юрьев	Сторож	
16	Я. Я. Яковлев	Сторож	



K. J. ...

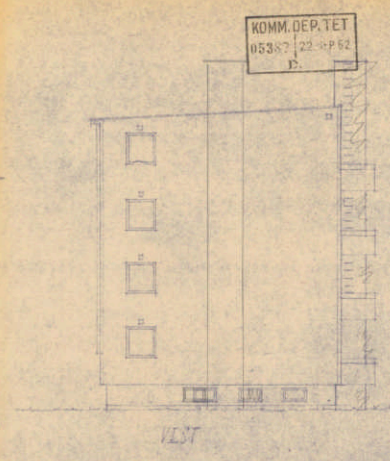
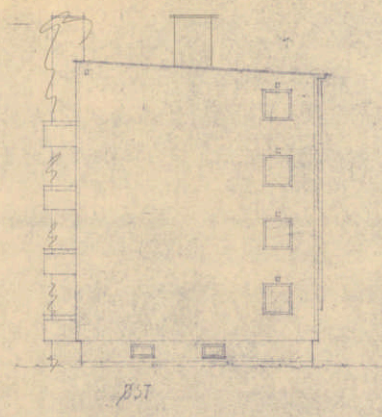
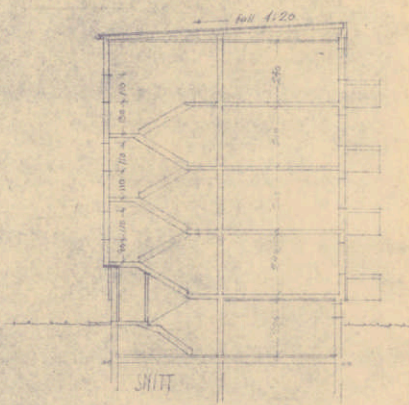
NO.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHECKED
1
2
3

1 - 100



Lands
Fig. 101
N. 10/12

NO. 101	DATE	BY	CHECKED
101	1912	J. G. BURR	J. G. BURR
J. G. BURR Carpenter/Architect			

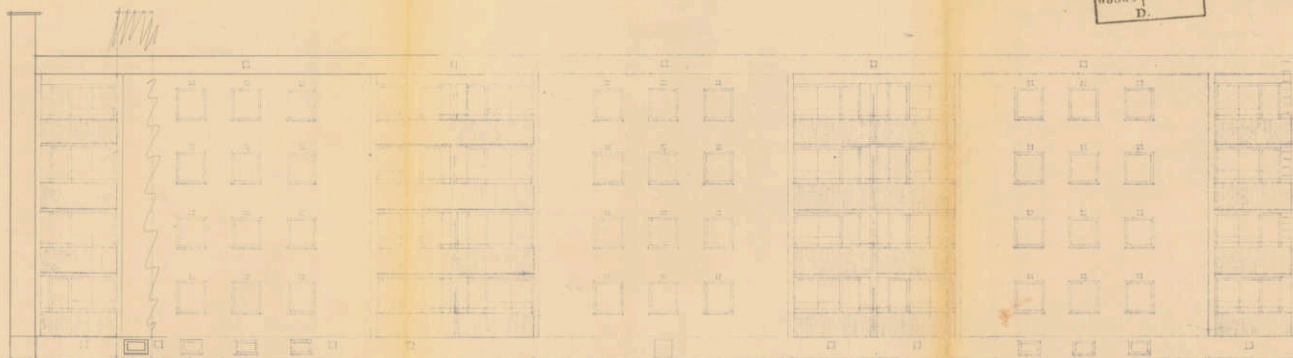


Larvik
Bygn. råd
Nr. 174/82

OPPGAVEN	TITTEL	FLATT TAK	R. 19. 57
Saks Lovvik			
DR. B. B. E.			
TESTRANDSVEIEN	SHITT GANGER		
	LADD		
	ARKIT. T. 1915		
			5627-5
			D. 345-5

1000 1000
1000 1000
1000 1000

KOMM. DEP. TEI
05865 | 15.0KT 62
D.



KOMM. DEP. TET
05885 15. OKT 62
D.

KOMM. DEP. TET
05387 22. APR 62
D.

Larvik
Bygn. råd
Nr. 17462

OPFOR. 0478
~~Larvik~~
TECH. TITEL
JULET
TEK. TITEL
4

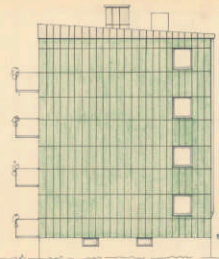
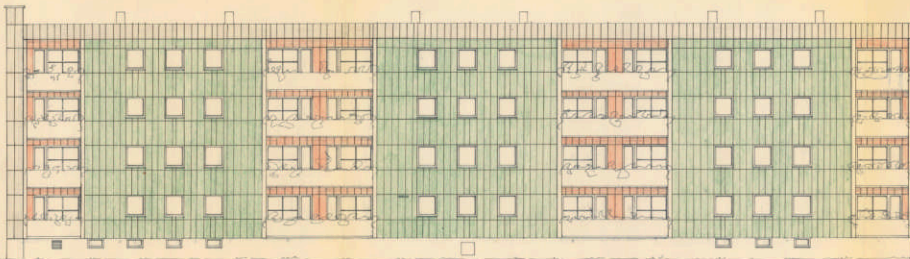
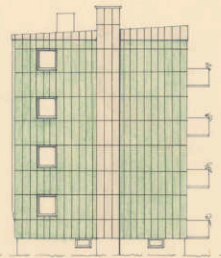
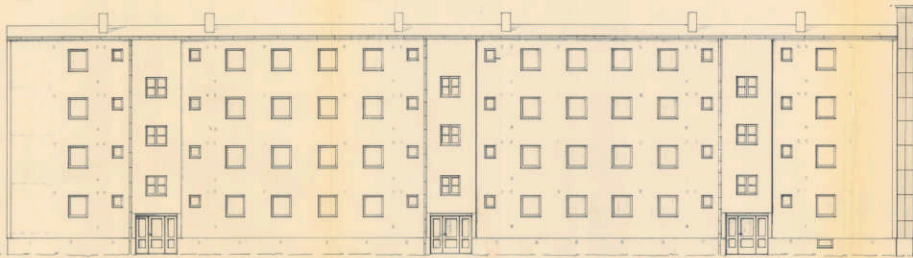
PLATT TAK
5627-6
0.375-6

123 456 7890
11 12 13

KOMM. DEP. TEL
05866 15. OKT 62
D.

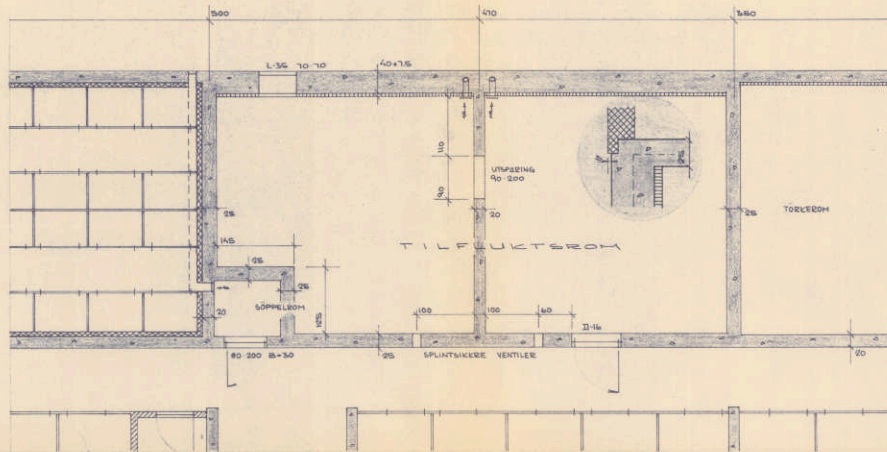
123 456 7890
1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

KOMM. DEP. TEL
05866 15. OKT 62
D.

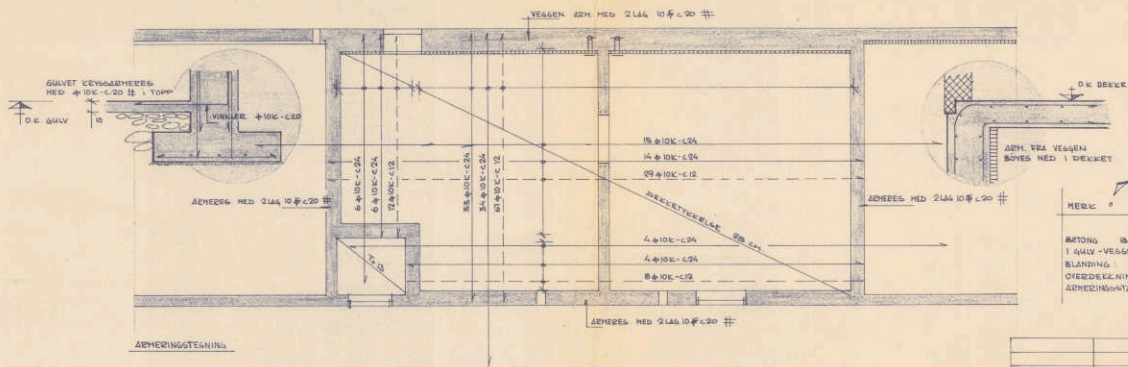


FACADES
 INTERIORS
 1926
 BY **Cornit** BUREAU
 1000 BROADWAY, NEW YORK

IN LEIGHMETER BLOCK 1000 - 1000 L. A. F. V. I. N. E. M. S. L.	DRAWING NO. 1000	DATE 1926
Buer & Buer Landscape Architects	1-12	



FØRSTÅNINGSTEGNING



ÅBNERINGSTEGNING

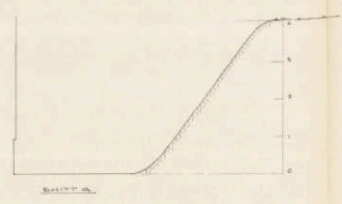
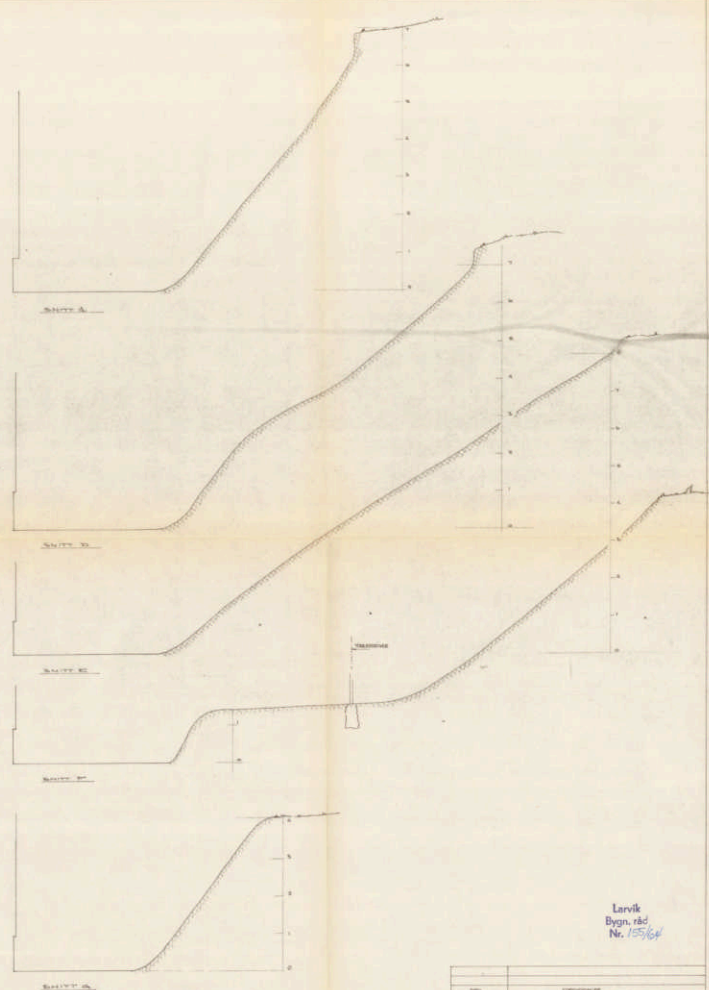
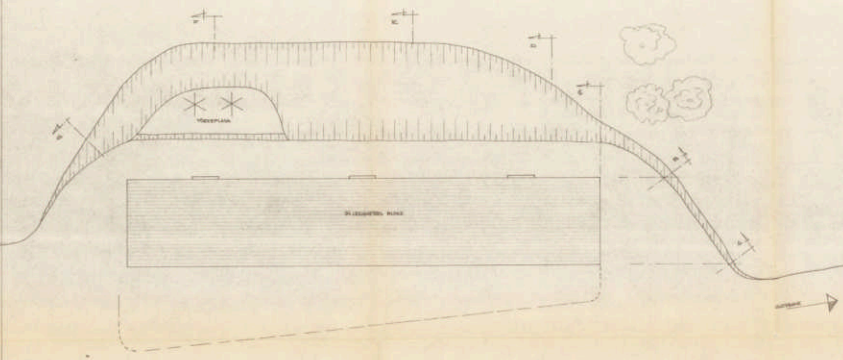
Larvik
Bygn. råd
Nr. 46/63

MERK

BYGNING 15-300 MÅL BAKES
1 GULV-VEGGER OG TAK
BLANDBING 1:2:2 (SEMENT-SAND-VINDEL)
DREDEKLENNING 3 CM
ADRESDYKTBÅL 1 CM 40

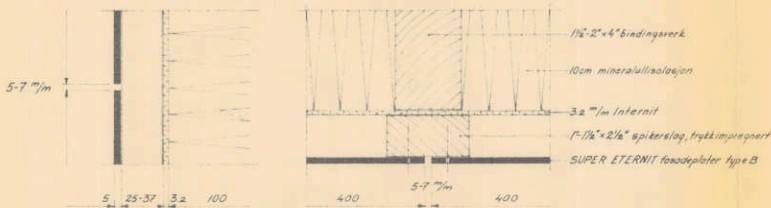
TITTEL		FØRSTÅNINGS		
LARVIK BBL		MÅLST	TEGN	4-2-65
GJELDENE TEGNING FOR TILFUKTSROM		1750	150	
24 LIGNINGSTEDER BUNNE 64 TEKN 1-10		1750	150	
Buer & Buer Entreprenørføretning		TEGN. NR.	1-15	

BEVEGELSEN



Larvik
Bygn. råd
Nr. 155/64

PROJEKT		BYGNINGS	
PROJEKTANT	BYGNINGS	BYGNINGS	BYGNINGS
Buer & Buer		BYGNINGS	
Cedrestrømforsikring		BYGNINGS	
BYGNINGS		BYGNINGS	



VERTIKALSNIITT

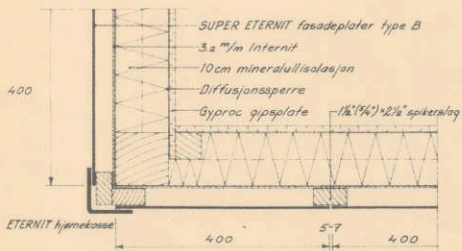
HORIZONTALSNIITT

DETALJER AV VERTIKALE OG HORIZONTALLE FUGER

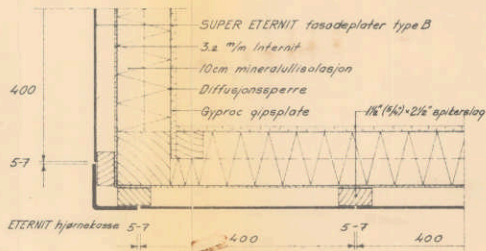
Ånmerkninger:

Forsiden av de vertikale spikerlag kan dekkes med strimler av 3.2 mm Intermit, 7-10cm brede strimler av sort papp eller males sorte.

Bak de horisontale fugene på spikerlagene, kan monteres 7-10cm brede strimler av sort papp

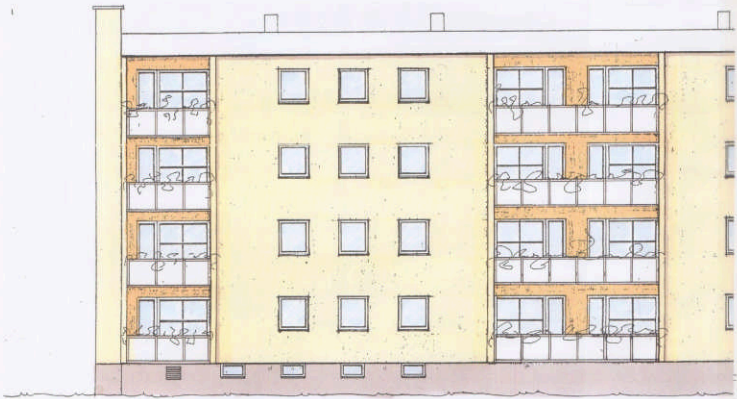
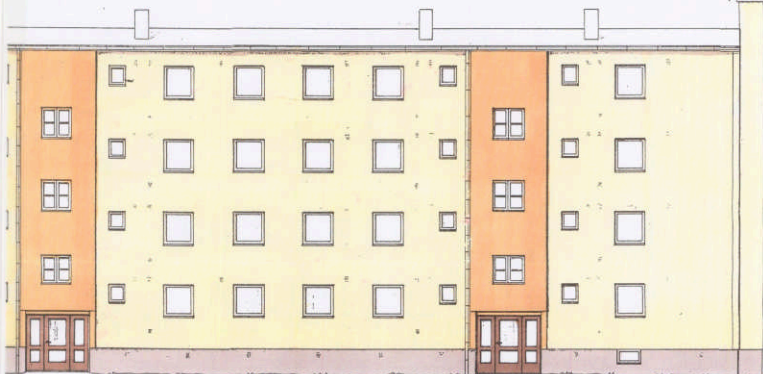
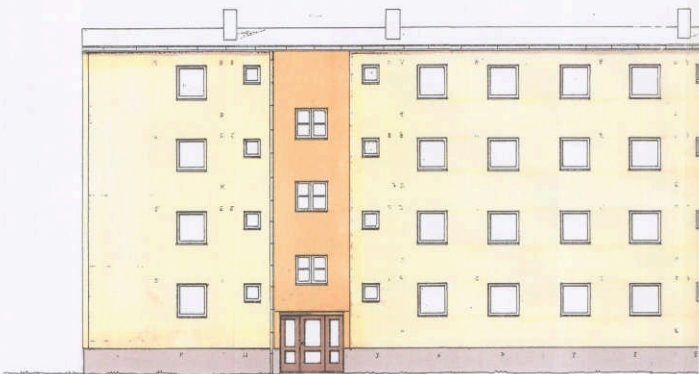


HJØRNELØSNING

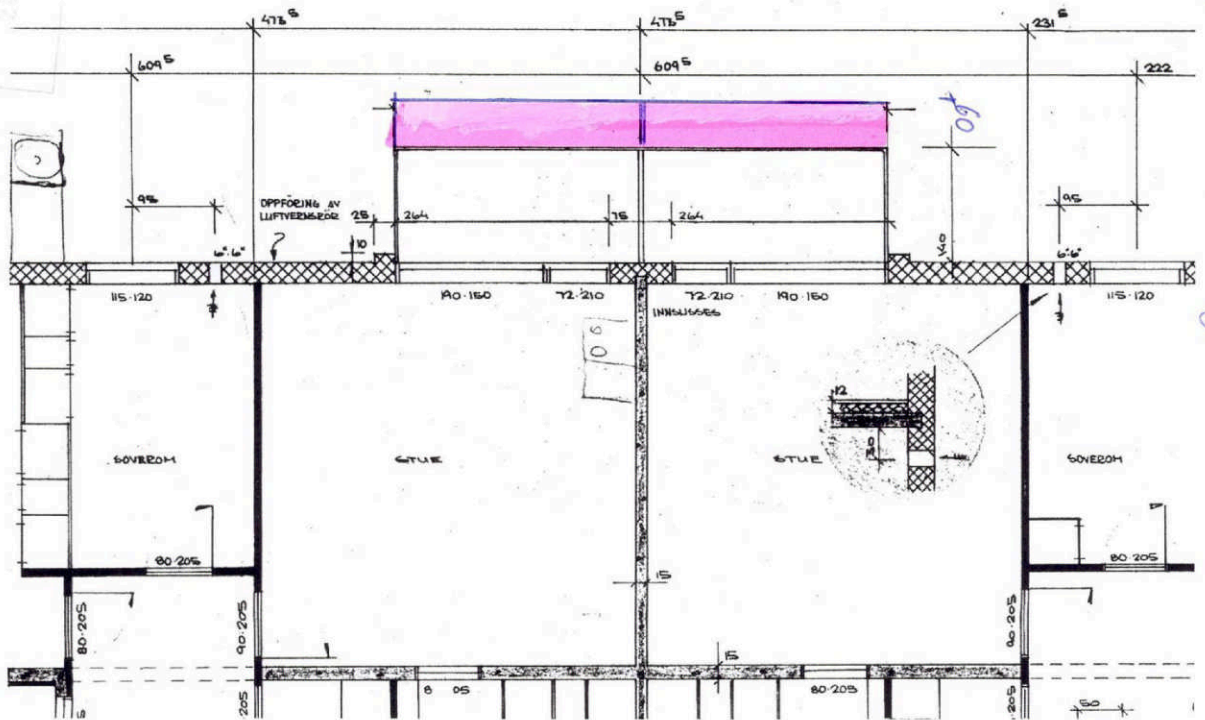


ALTERNATIV HJØRNELØSNING

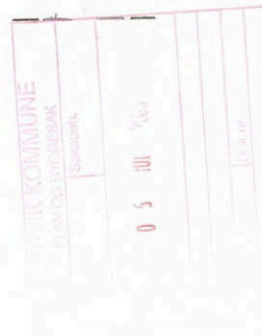
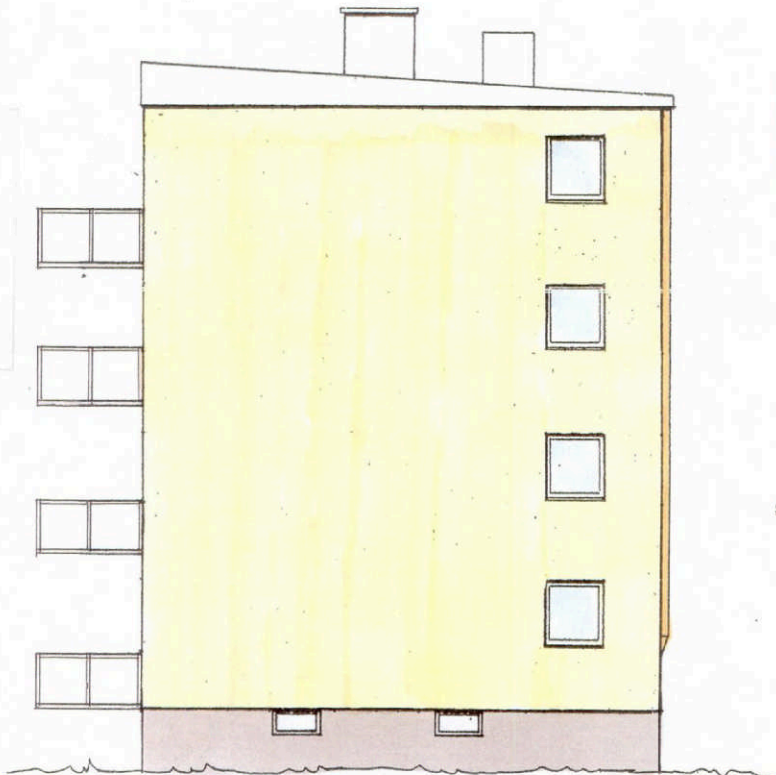
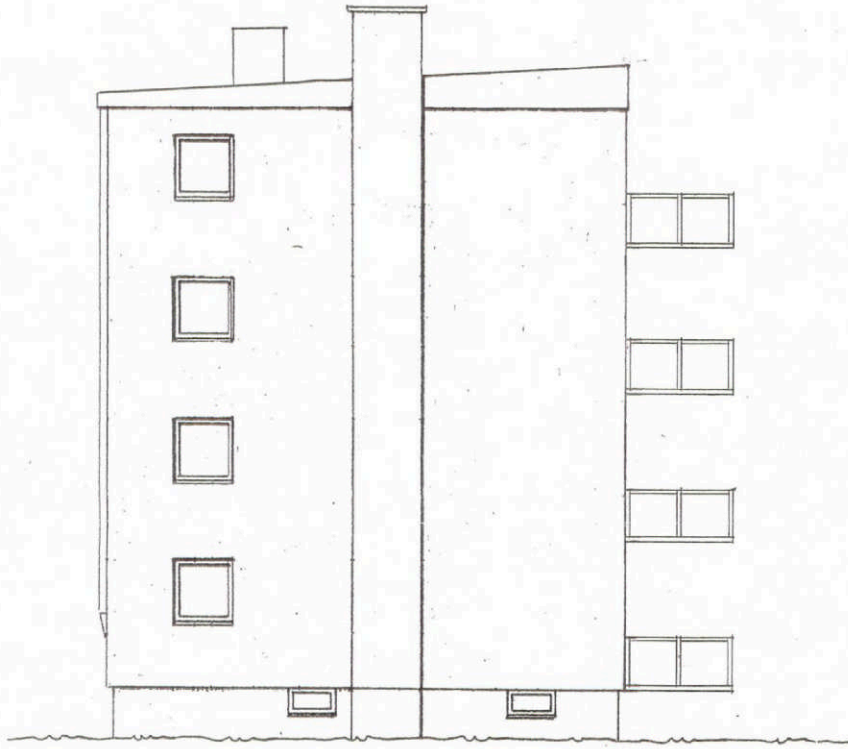
SUPER ETERNIT fasadeplater type B Detaljer	1/5/2	Nr. 27-4-65 T.H.P.	Gruppe C blad 9
NORSK Eternit FABRIKK LARSENVEIEN 100, 1100 OSLO, N. TELEFON: 11 11 11 TELEGRAM: ETERNIT NOR ETERNIT NOR 1965			



Ufridelse



Pure Balmvigade



LABO

OVRE BOKELIGT. BORETTSLAG

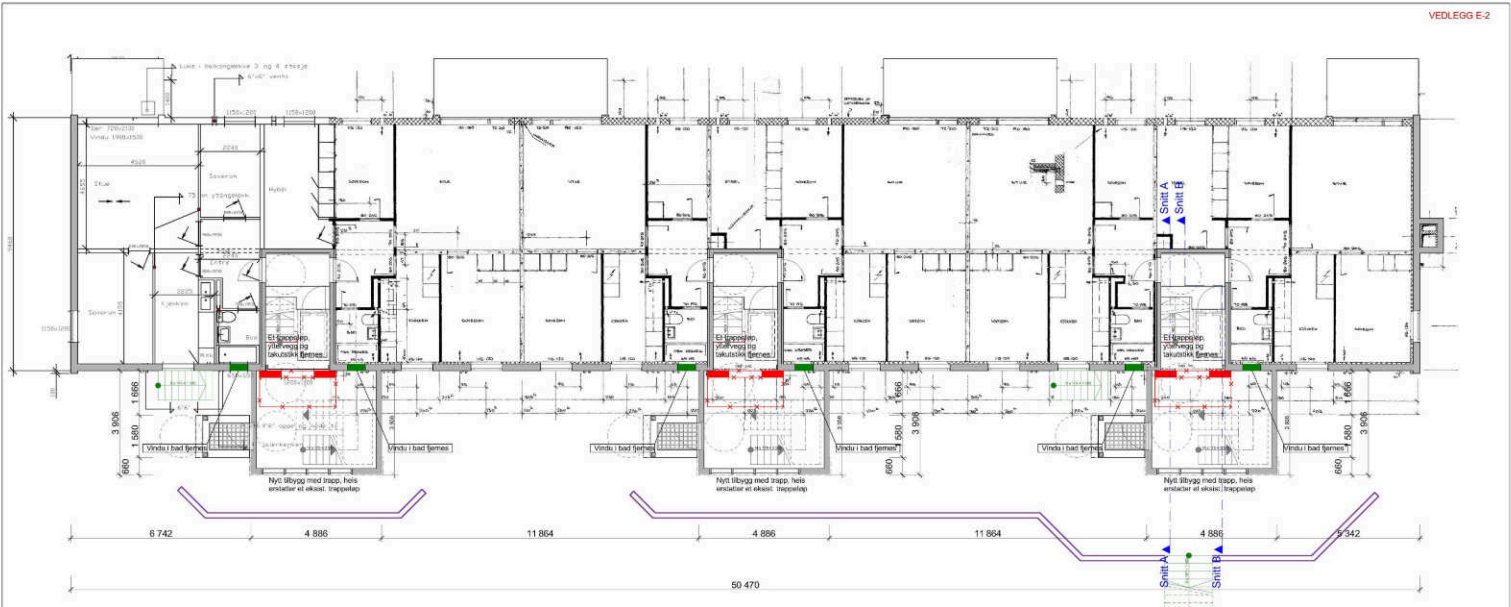
FASADER PUSS OG NYE BALKONGER

 PV arkitekter as
Morten Pettersen - Ingar Vedeld - siv. ark. m.a.s.

PV ark.
Nansen
3256 L

0-7

LEIUTVALGET 2010

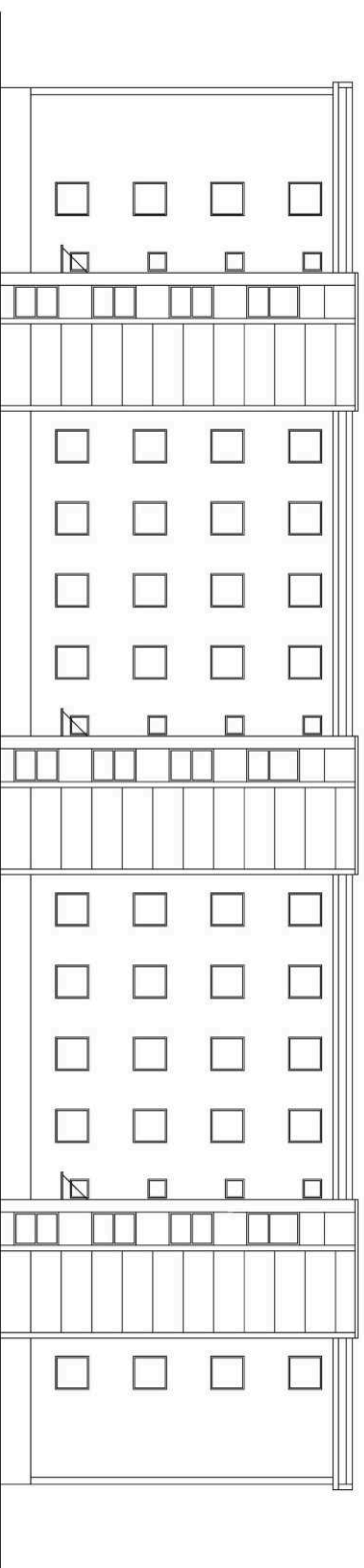


MA IKKE BENYTTES SOM PRODUKSJONSTEKNINGER

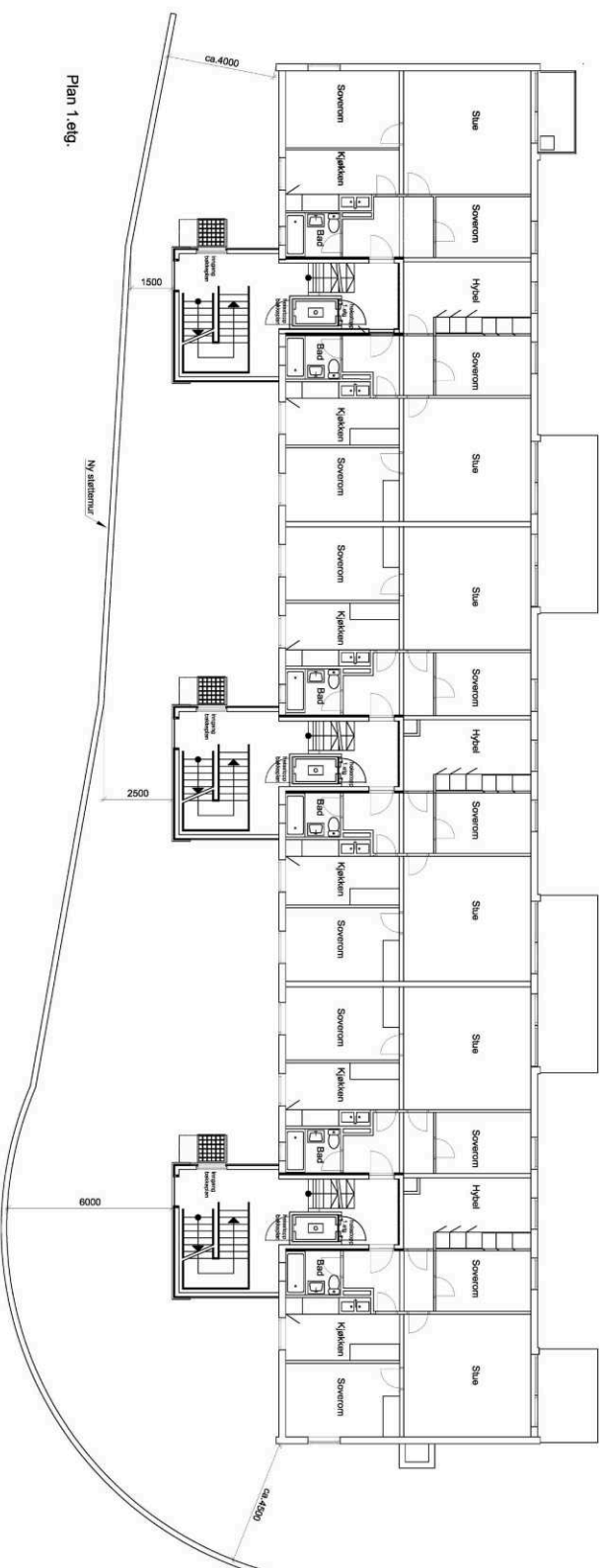
Prosjekt		Øvre Bøkeligt 24 brl. - Heiser/trapper		Traktskisse		Øvre Bøkeligt 24 borettslag v/LABO	
Arkitekt		Rammeskjnad		Gnr/Bnr		3020/2437	
Dato		25.01.18		Mål		1:100	
Tegn		A20.2		Tegn		A20.2	
Plan 1. etasje							



Prosjektleder
 Torbjørn E. Hestnes
 Tlf: 93 14 14 40
 post@paulsen.no
 www.paulsen.no

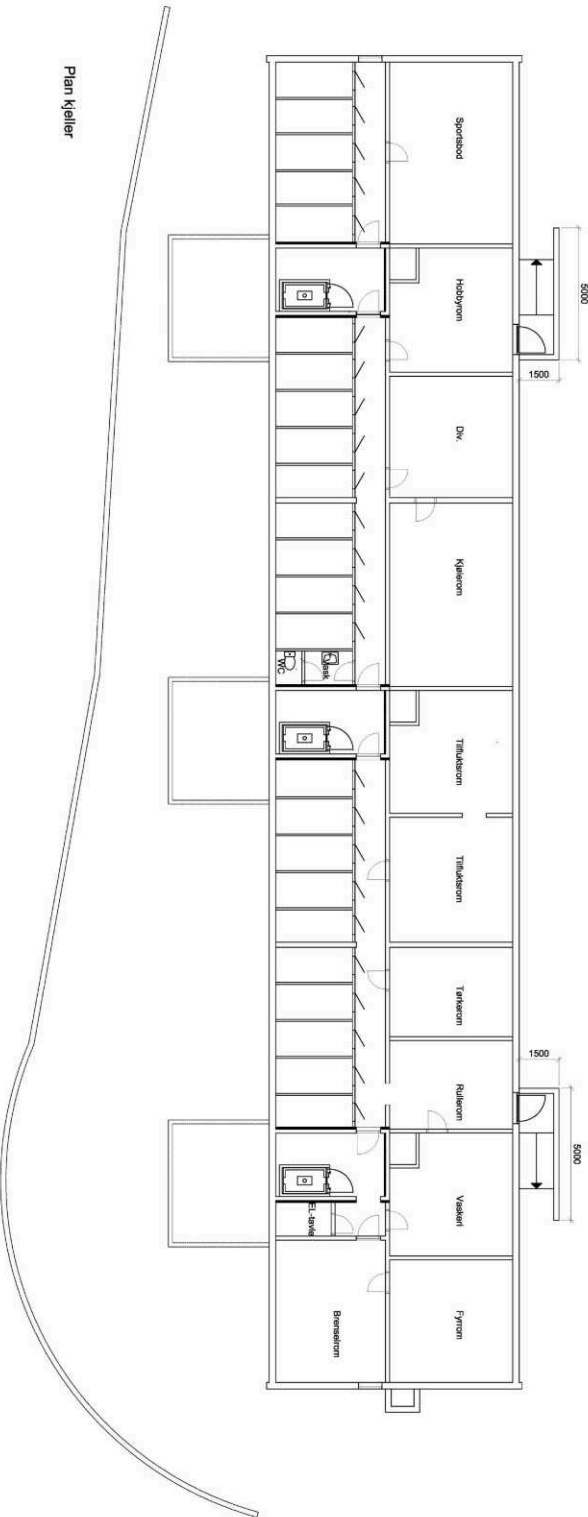


Fasade nord



Plan 1. etg.

C - Som bygget		ENS	nr.	22.09.2019
A - Vedtaget af styrelsen		ENS	nr.	11.10.2019
Rev.		Udvalgt	Komité	Dato
Øvre Bøkeligegate 46, 48 og 50, Larvik				
Hølgje Klyve AS				
Oprettet:				
Af Engineering AS 1113 Skovvejen P.O. Box 140, 4000 Skovshoved Tlf. +45 70 10 30 10 www.engineering.no				
Som bygget		ENS	nr.	12.09.2018
19150		1:100	A1	



Plan kjeller

Prosjekt		Eier		Utøvelse		Dato	
Øvre Bøkeligete 46, 48 og 50, Larvik		Helge Klyve AS					
AR Engineering AS Rindalstunet 25, 3212 Sandnes Tlf. +47 24 15 01 00 www.ar-engineering.no							
Firma		Type		Type		Type	
Som bygget		RIS		1:100		A1	
19150		22.06.2020					
Plan kjeller							
Blatt	01 B	Bladnummer	20	Bladnavn	02		



Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/2437//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 283,00 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546577,71	Øst 558451,21

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546592,35	558431,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,68	
2	6546598,21	558436,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,55	
3	6546576,69	558484,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	52,63	
4	6546550,88	558491,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,84	
5	6546550,76	558490,18	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annet grensemerke (66)	1,30	
6	6546550,09	558483,05	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	7,16	
7	6546555,52	558439,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,83	99,81
8	6546564,04	558416,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,12	
9	6546575,01	558420,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,67	
10	6546581,01	558423,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,90	

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

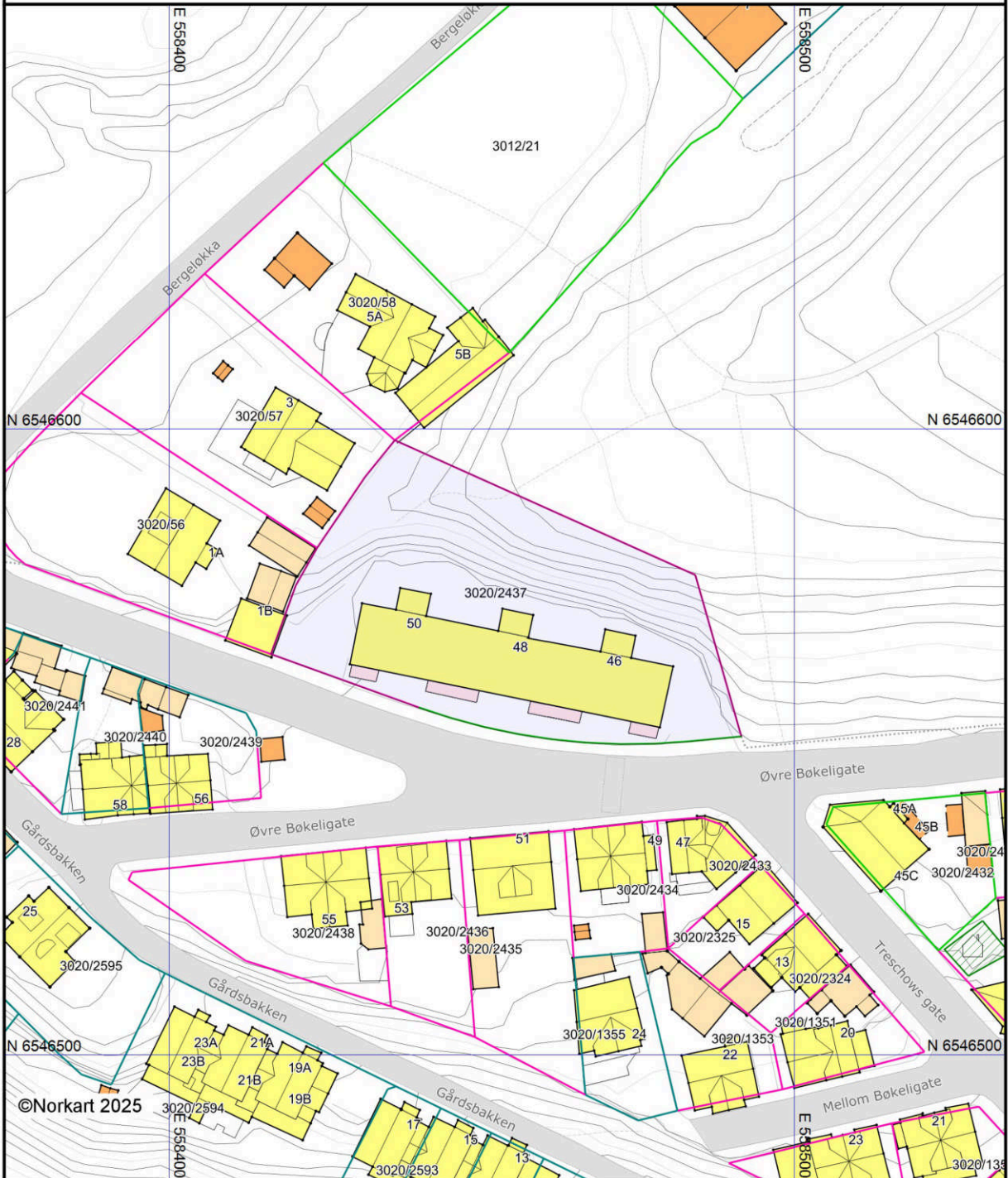
Grunnkart

Eiendom: 3020/2437
Adresse: Øvre Bøkeligete 50
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |






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.

Tegnforklaring

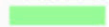
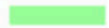
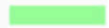

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Parkering - nåværende










Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Friluftsområde - nåværende








Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Angittthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt




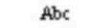
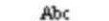
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angittthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Eiendomsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2437	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øvre Bøkeligate 50, 3256 LARVIK								

Andre opplysninger

Analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 19.09.1957. 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.

Enkelte grenser er senere koordinatmålt. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele 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

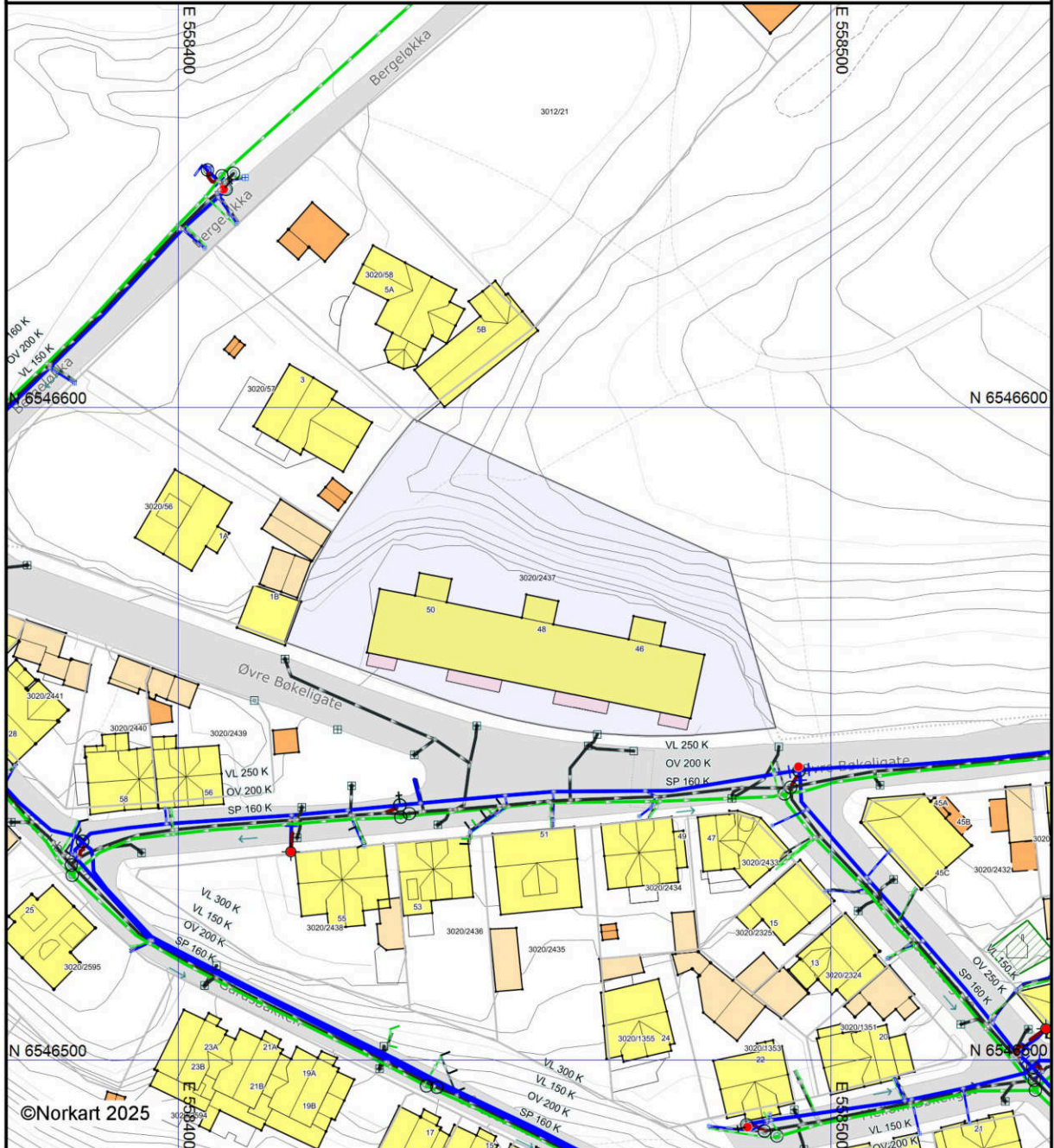
Eiendom: 3020/2437
Adresse: Øvre Bøkeligete 50
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendom	3909 3020/2437		
Utskriftsdato	16.09.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

19 Berørte datasett

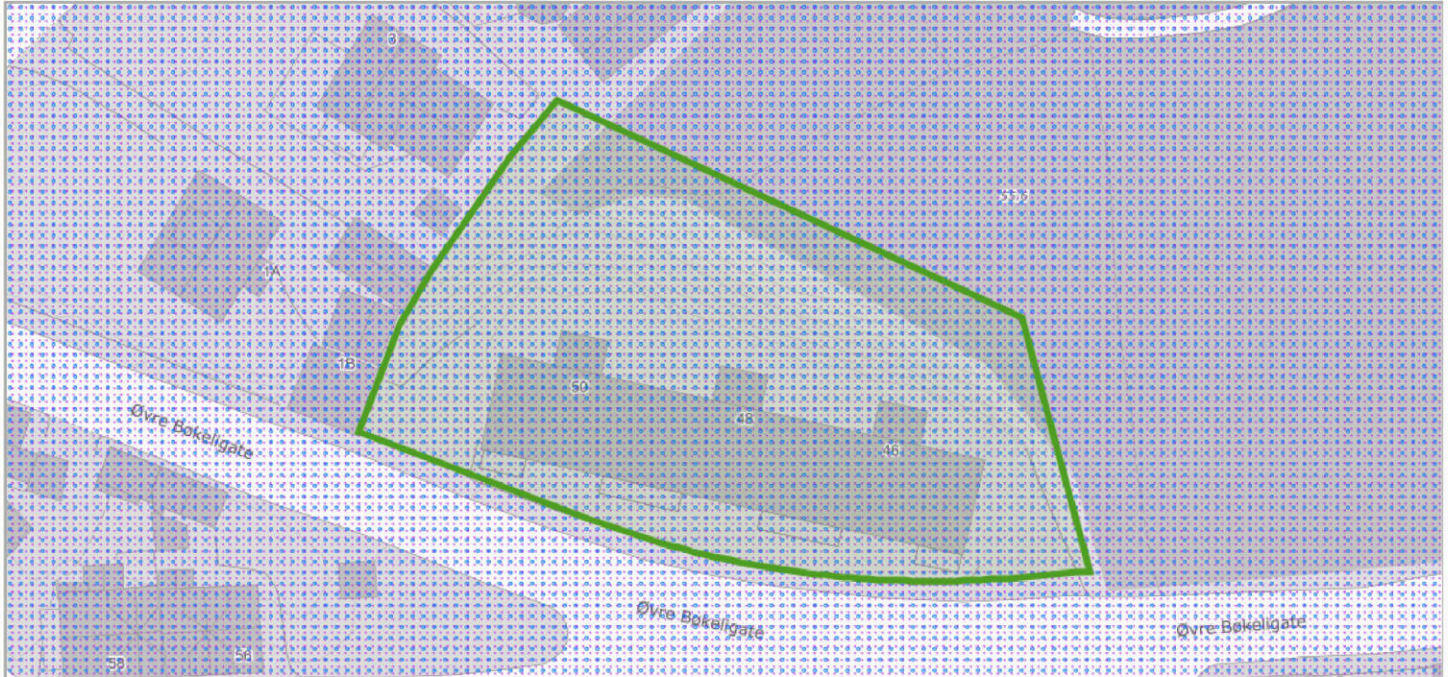
- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Naturvernområder
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Vannforekomster
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❗ FKB-arealbruk
- ❗ Kulturminner - SEFRAK
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper - verdsatte
- ❗ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❗ Radon
- ❗ Tettsteder
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

80 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannmitteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	15.09.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
	Kvikkleire aktsomhet dekning
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.09.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

	Stor forvaltningsinteresse område
	Arter av stor forvaltningsinteresse område
	Særlig stor forvaltningsinteresse område
	Arter av særlig stor forvaltningsinteresse område

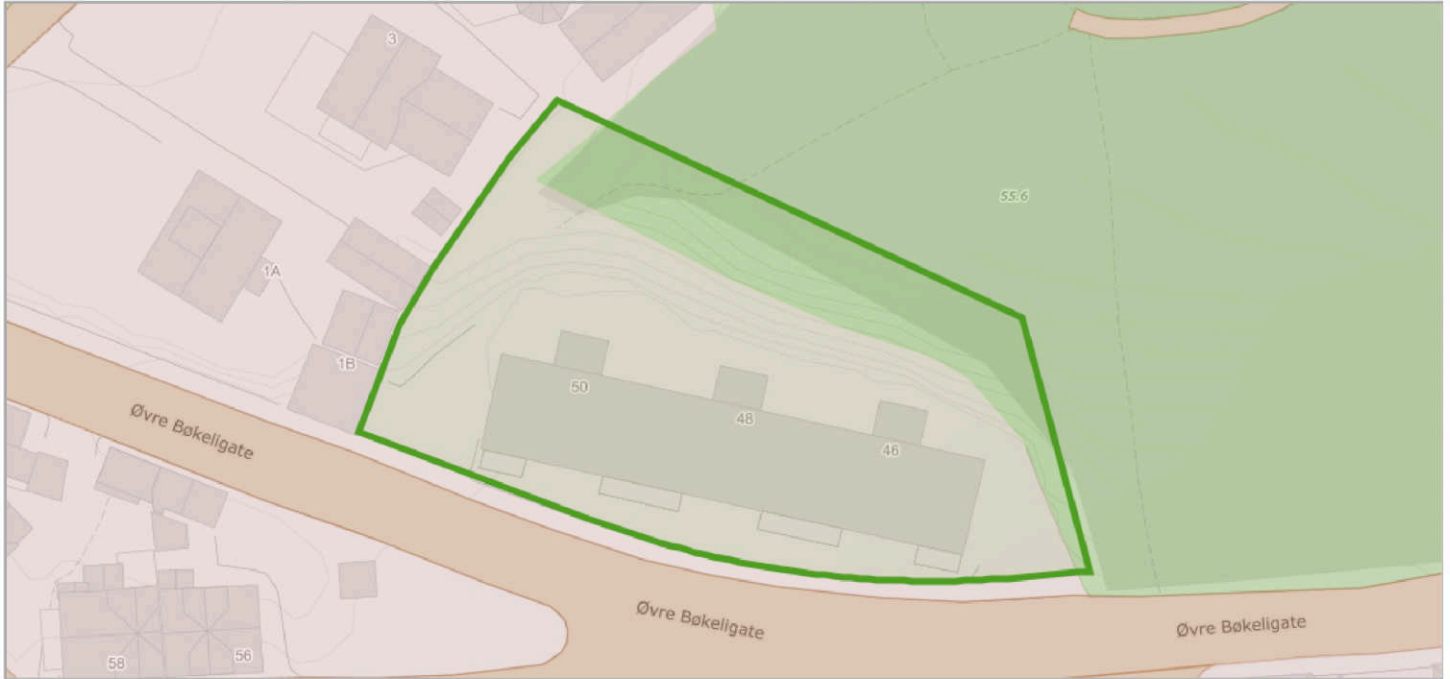
Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	10.024094_59.057785_204588	dvergspett	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.024094_59.057785_204588)
fugl	10.024094_59.057785_3681	fiskemåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.024094_59.057785_3681)
fugl	10.024094_59.057785_3677	gråmåke	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.024094_59.057785_3677)
fugl	10.024094_59.057785_185920	grønnfink	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.024094_59.057785_185920)
fugl	10.024354_59.057758_185920	grønnfink	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.024354_59.057758_185920)
fugl	10.024094_59.057785_3867	musvåk	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.024094_59.057785_3867)
fugl	10.024094_59.057785_4112	vannrikse	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.024094_59.057785_4112)

Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	10.024094_59.057785_4397	gråspurv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.024094_59.057785_4397)
fugl	10.024094_59.057785_4426	stær	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.024094_59.057785_4426)
fugl	10.024354_59.057758_4426	stær	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.024354_59.057758_4426)
fugl	10.024094_59.057785_4275	taksvale	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.024094_59.057785_4275)
fugl	10.024094_59.057785_3542	tårnseiler	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.024094_59.057785_3542)
fugl	10.024094_59.057785_4010	tyrkerdue	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=10.024094_59.057785_4010)

Kilde	Geovekst	Versjon	16.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

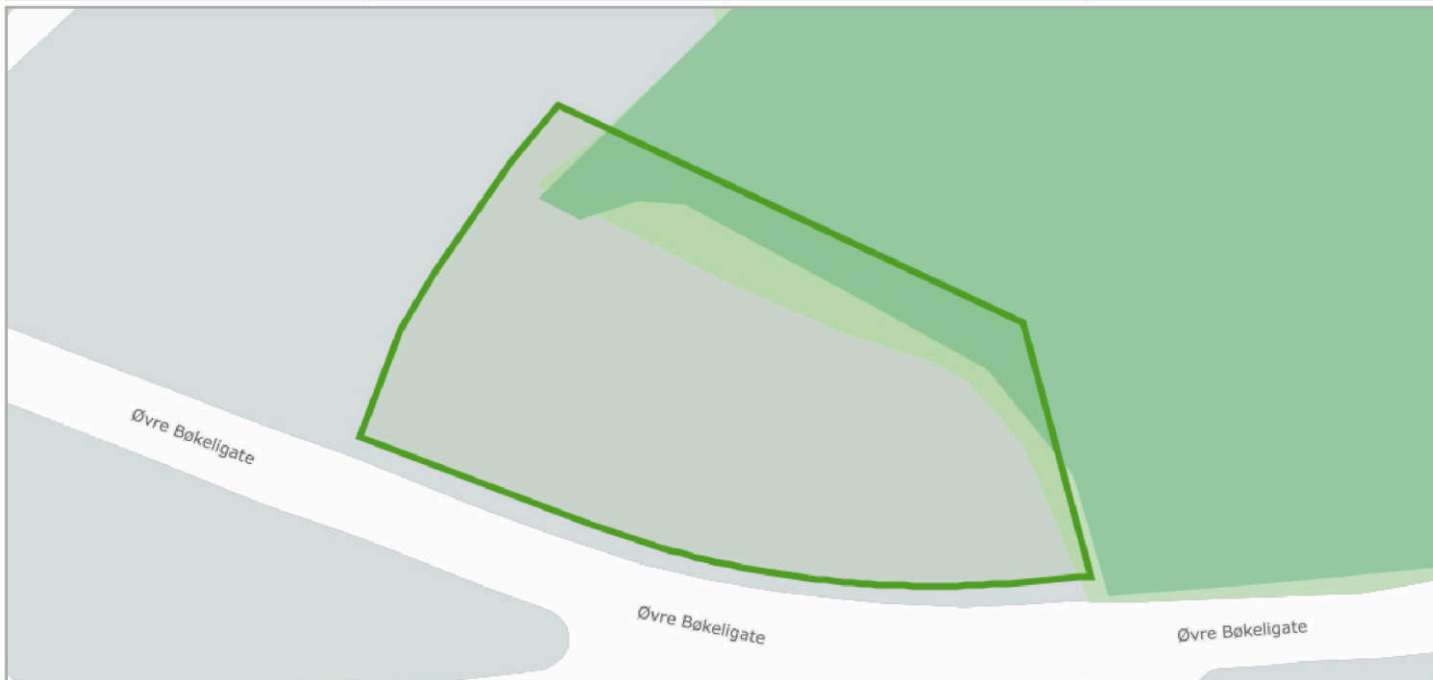
Tegnforklaring

 Bebyggelse
 Skog
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog

Kilde	Geovekst	Versjon	16.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

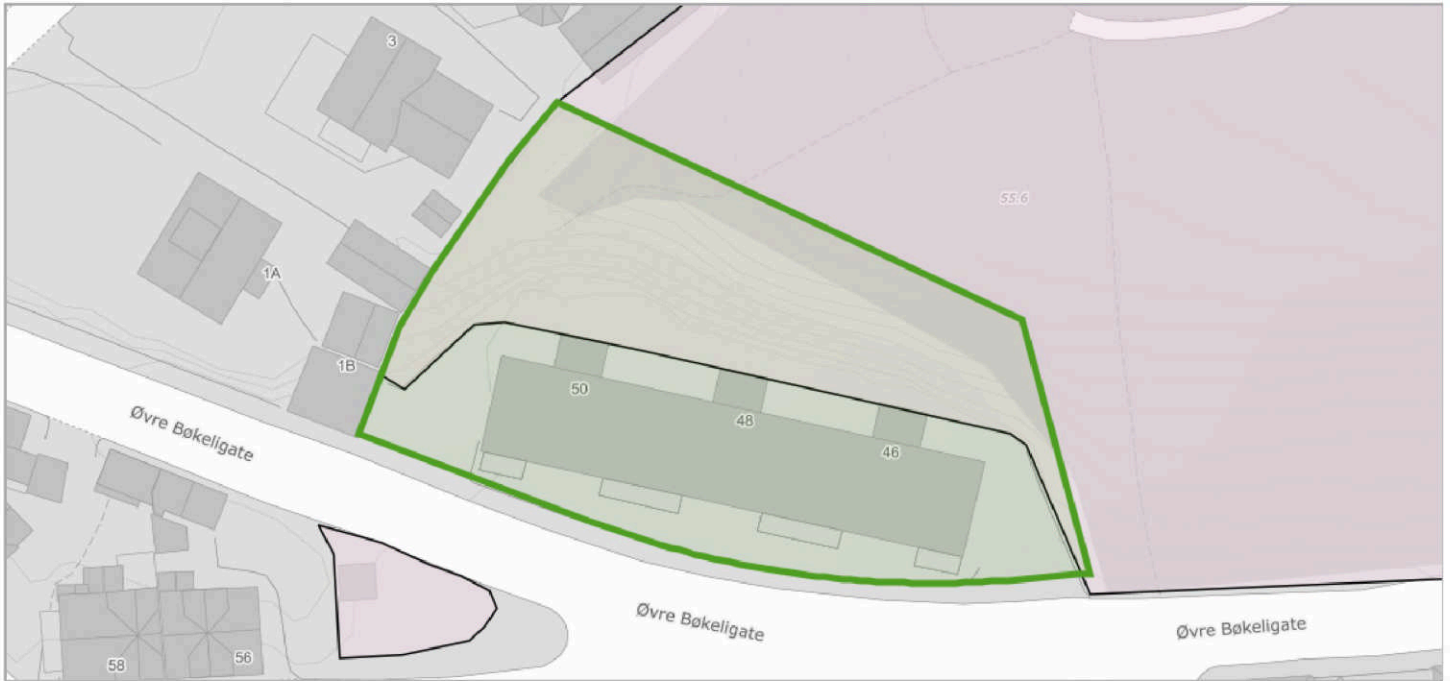
Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykket egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
park

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder


Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.09.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

 Kartlagte friluftslivsområder
 Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
L205B	nærturterreng	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00030925)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	15.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0707-0201-028	UTHUS I BØKELIA, ØVRE BØKELIGATE 28, 3250 LARVIK	Annet SEFRAK-bygg

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
■ Randmorene
■ Fyllmasse

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Randmorene/randmorenebelte	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.09.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

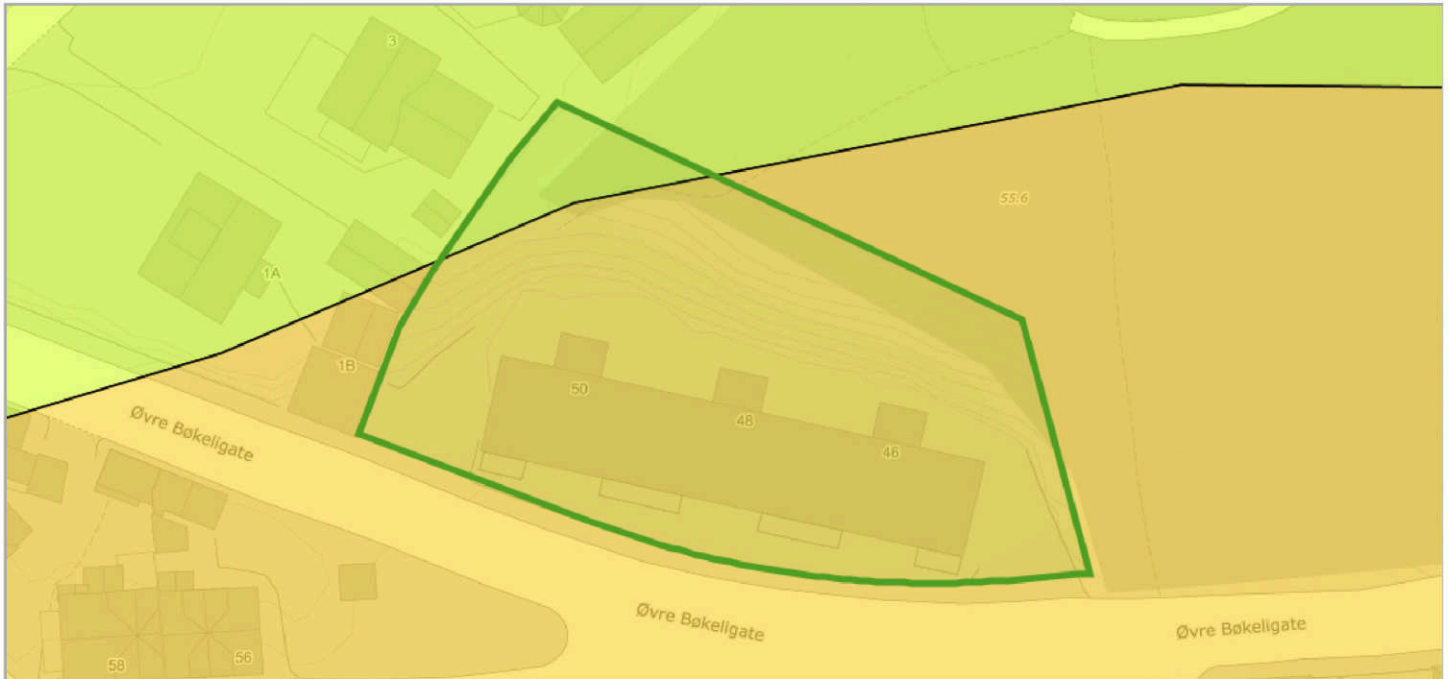
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.09.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor
Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
middels	Randmorene/randmorenebelte
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Naturtyper - verdsette

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.05.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Stor verdi	Rik edellauvskog	Særs god (0 - 5m)	Bøkeskogen	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00002470)	Link (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00002470)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	15.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

 Kyst - slettelandskap
--

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med by

Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.09.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

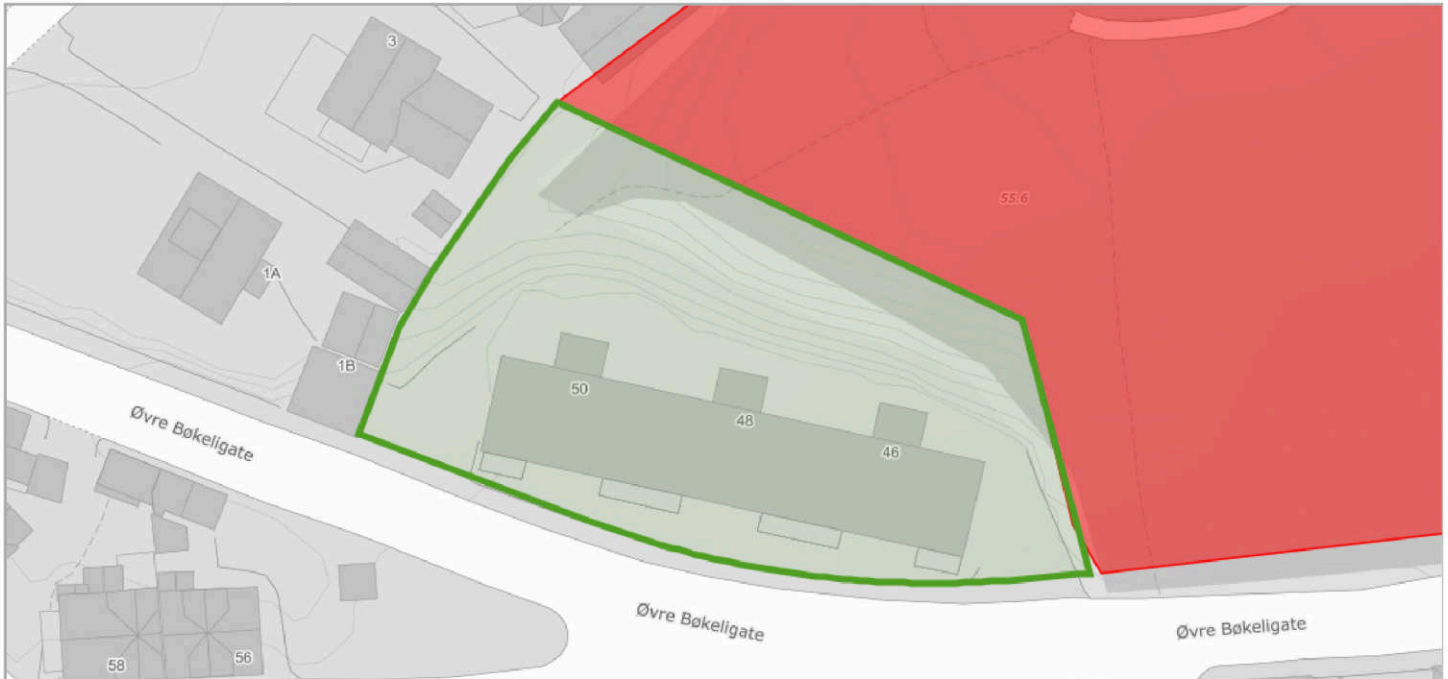
Naturtyper - DN håndbok 13
■ Område - Svært viktig og viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Bøkeskogen	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00002470)

Naturvernområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.09.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet inneholder verneområder og vernede enkeltobjekt i Norge, herunder Svalbard og Jan Mayen. Datasettet gir en oversikt over hvilke områder som er vernet etter følgende lover: naturmangfoldloven av 2009, biotopvern etter villtloven av 1981, naturvernloven av 1970, lov om naturvern av 1954, lov om Jan Mayen av 1930 og lov om naturfredning av 1910. I tillegg inneholder det områder vernet etter følgende lovverk på Svalbard: Svalbardloven av 1925 og Svalbardmiljøloven av 2002. Datasettet gir også tilgang til lovforskriften som gjelder for hvert enkelt vernevedtak.

Tegnforklaring

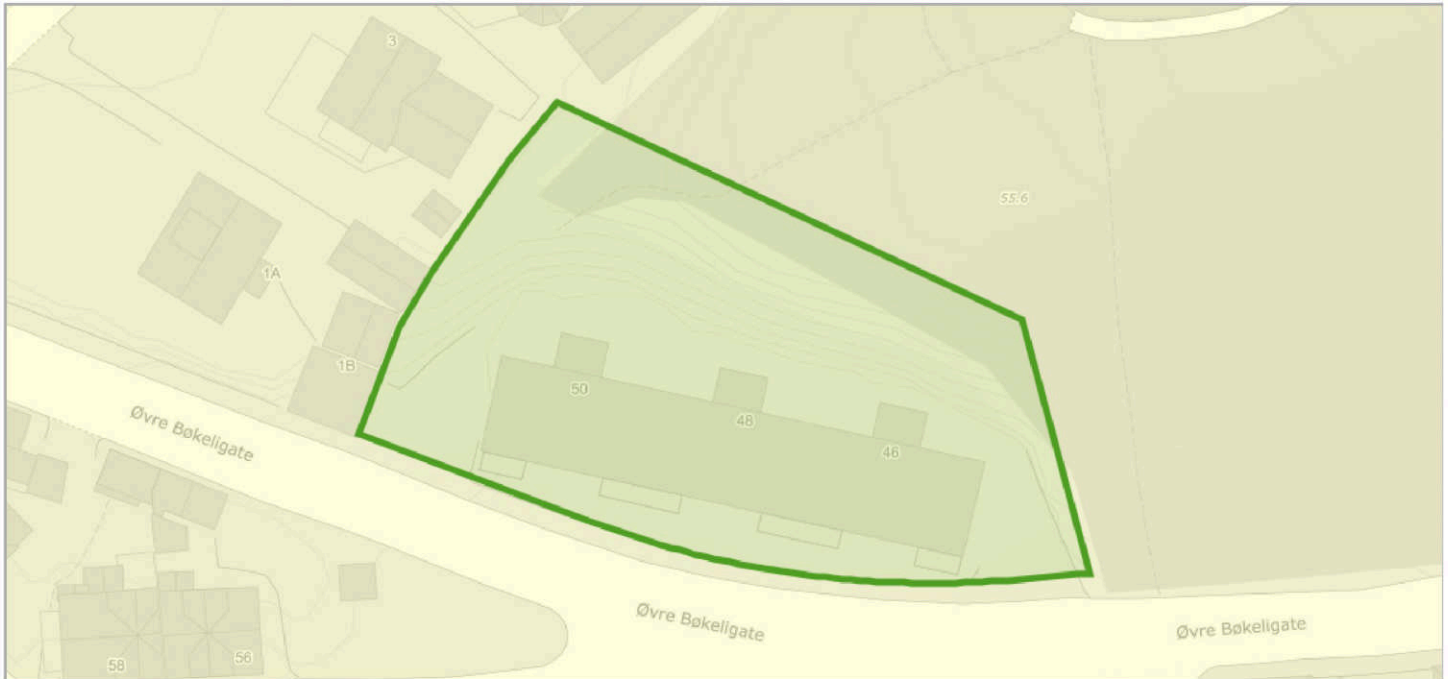
 Naturvernområde
 Naturvernområde

Objekter

Id	Navn	Verneform	Faktaark
VV00001589	Larvik bøkeskog	landscapsvernområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=VV00001589)

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Kilde	Nibio	Versjon	15.09.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativt homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

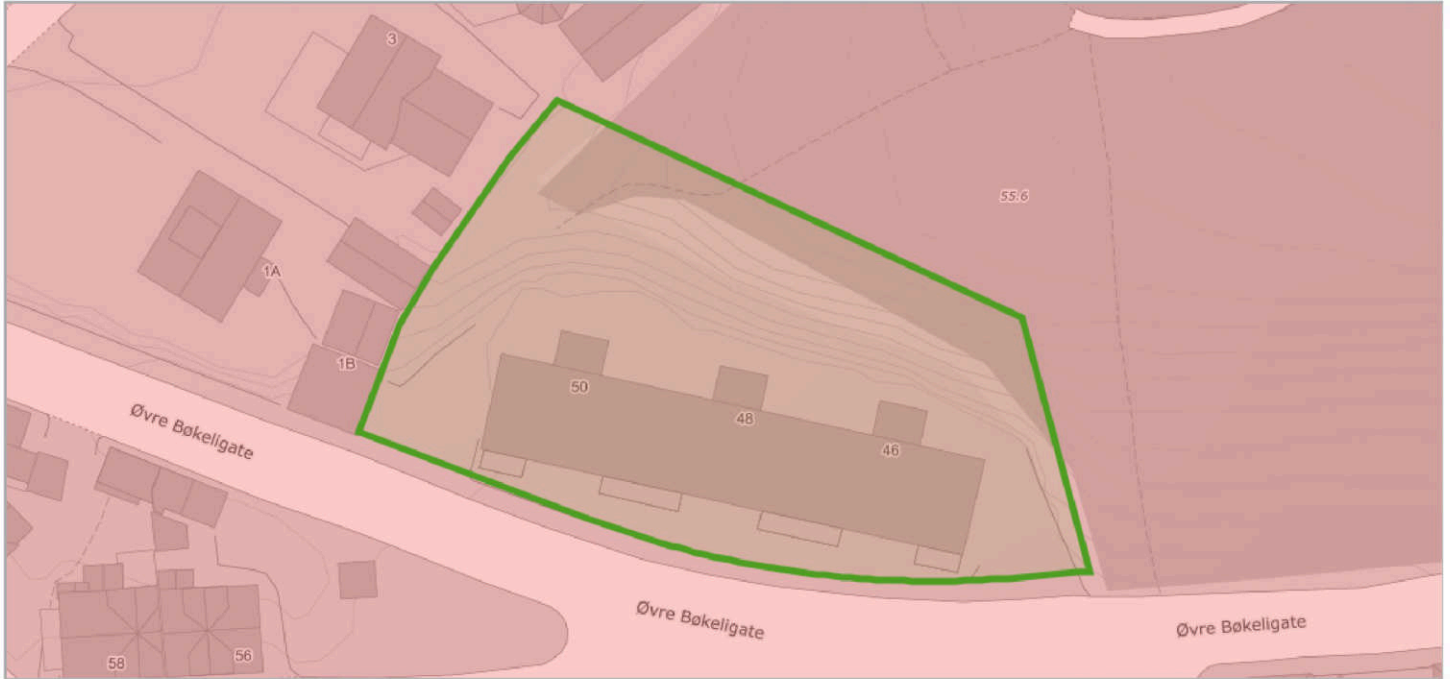
Biomasse - overjordisk masse	>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse	10 - 20 t/daa
	20 - 30 t/daa
Bonitet furu	>40 t/daa
Bonitet gran	B14
	B20
Bonitet lauv	B14
	B17
Høyde	140 - 160 dm
	> 170 dm
Treslag sammenstilt	Lauvdominert
Volum med bark	>40 t/daa
Volum uten bark	>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmålingsår	Middel høyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
95	26	14	20	14	2017	159	5	VTA_2017_0	134	113

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

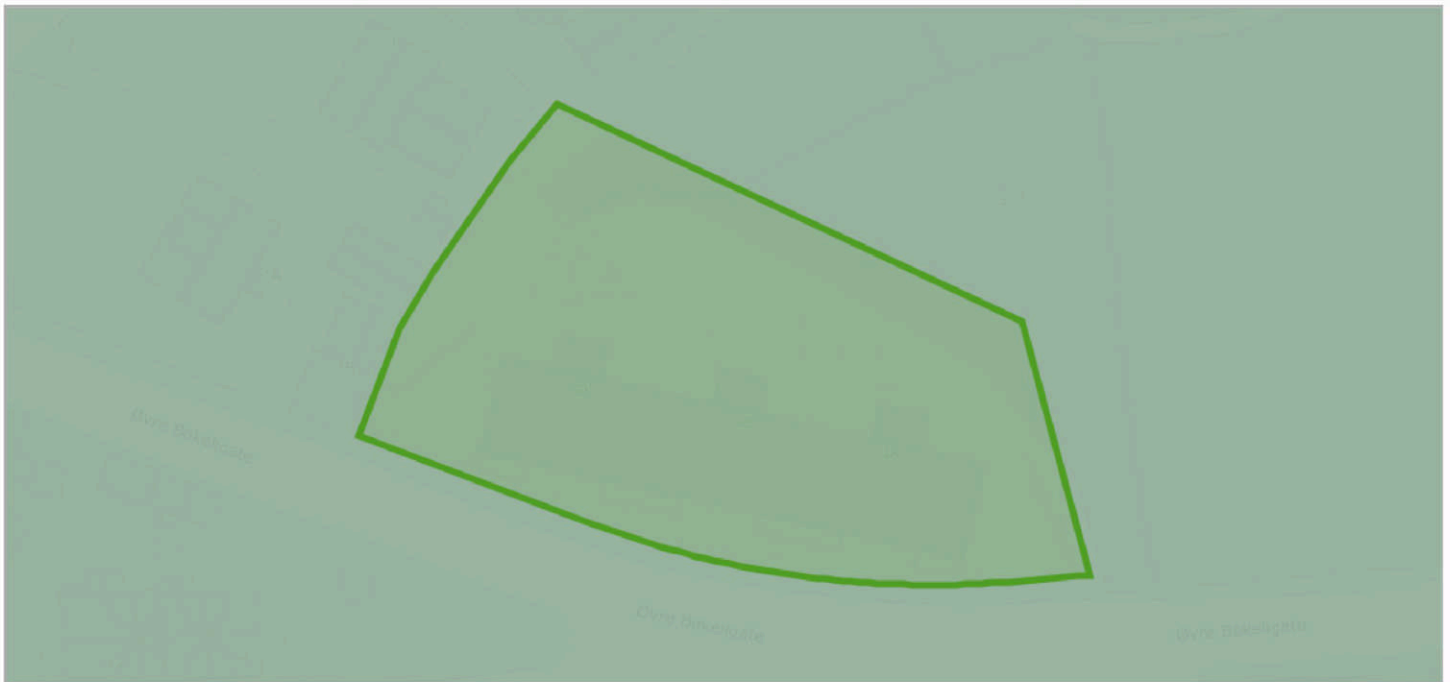
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2541	Larvik	27136	15.035109697764533

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand grunnvann
<input type="checkbox"/> Ukjent
Kvantitativ tilstand grunnvann
<input checked="" type="checkbox"/> God
Risiko kjemisk grunnvann
<input type="checkbox"/> Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann
<input type="checkbox"/> Grunnvann - ikke vurdert

Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	Farriskilden	Vestfold og Telemark FK	Udefinert

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Farriskilden	Vestfold og Telemark FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Farriskilden	Vestfold og Telemark FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Farriskilden	Vestfold og Telemark FK	Ikke vurdert

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
FARRISVATN	Fritzøe

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

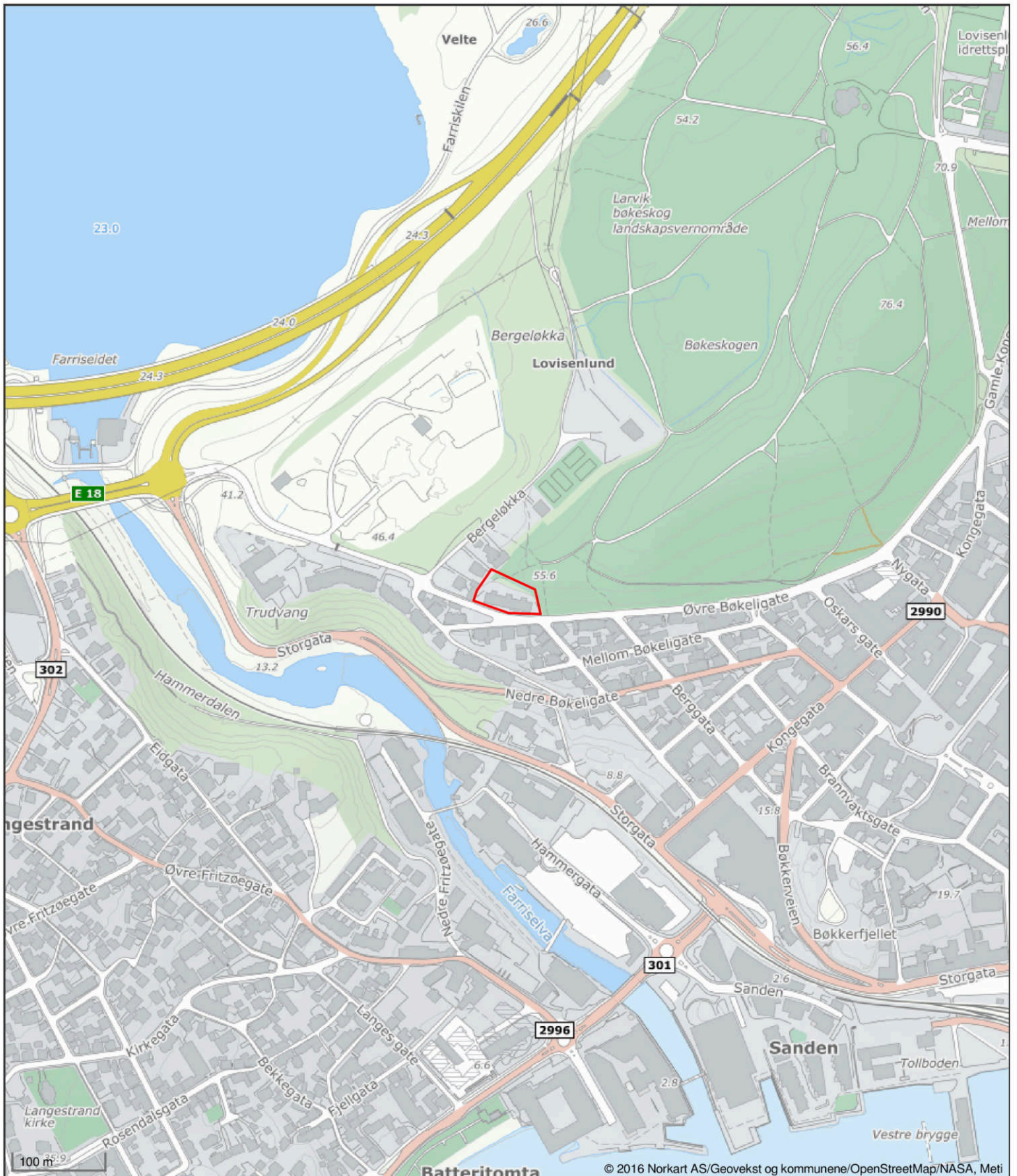
Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Siljanvassdraget



Oversiktskart for eiendom 3909 - 3020/2437//



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.



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2437	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Bøkeligate 50, 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
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8240/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 33 m ² BestemmelseOmrådenavn TRANS_6 KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg
	Delareal 2 283 m ² KPHensynsonenavn Fjernvarme KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 47 m ² KPHensynsonenavn H740_1 KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover

Delareal 47 m²
KPHensynsonenavn H110_1
KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Delareal 1 040 m²
Arealbruk Naturområde - grønnstruktur, Nåværende

Delareal 2 283 m²
KPHensynsonenavn H310_1
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 5 m²
KPHensynsonenavn H720_1
KPBåndlegging Båndlegging etter lov om naturvern

Delareal 2 283 m²
KPHensynsonenavn H120_1
KPSikring Område for grunnvannsforsyning

Delareal 1 345 m²
BestemmelseOmrådenavn Sentrumssone
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 235 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 8 m²
Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Framtidig




Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202404
Navn	Bergeløkka
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Tegnforklaring

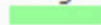
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/tjenesteyting



Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Park




Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)

-  Bestemmelseområde


Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spere
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg



-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Tegnforklaring



Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg



Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Parkbelte i industristrøk
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

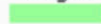
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Energianlegg
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Trase for jernbane




Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde


Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Naturområde i sjø og vassdrag





Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Tiltak

-  BygningTiltak

Bygninger

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 16.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2437	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Bøkeligate 50, 3256 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
221662286	1032	17.01.2025	Årsavlesning - målt	796
221662285	1034	17.01.2025	Årsavlesning - målt	806

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

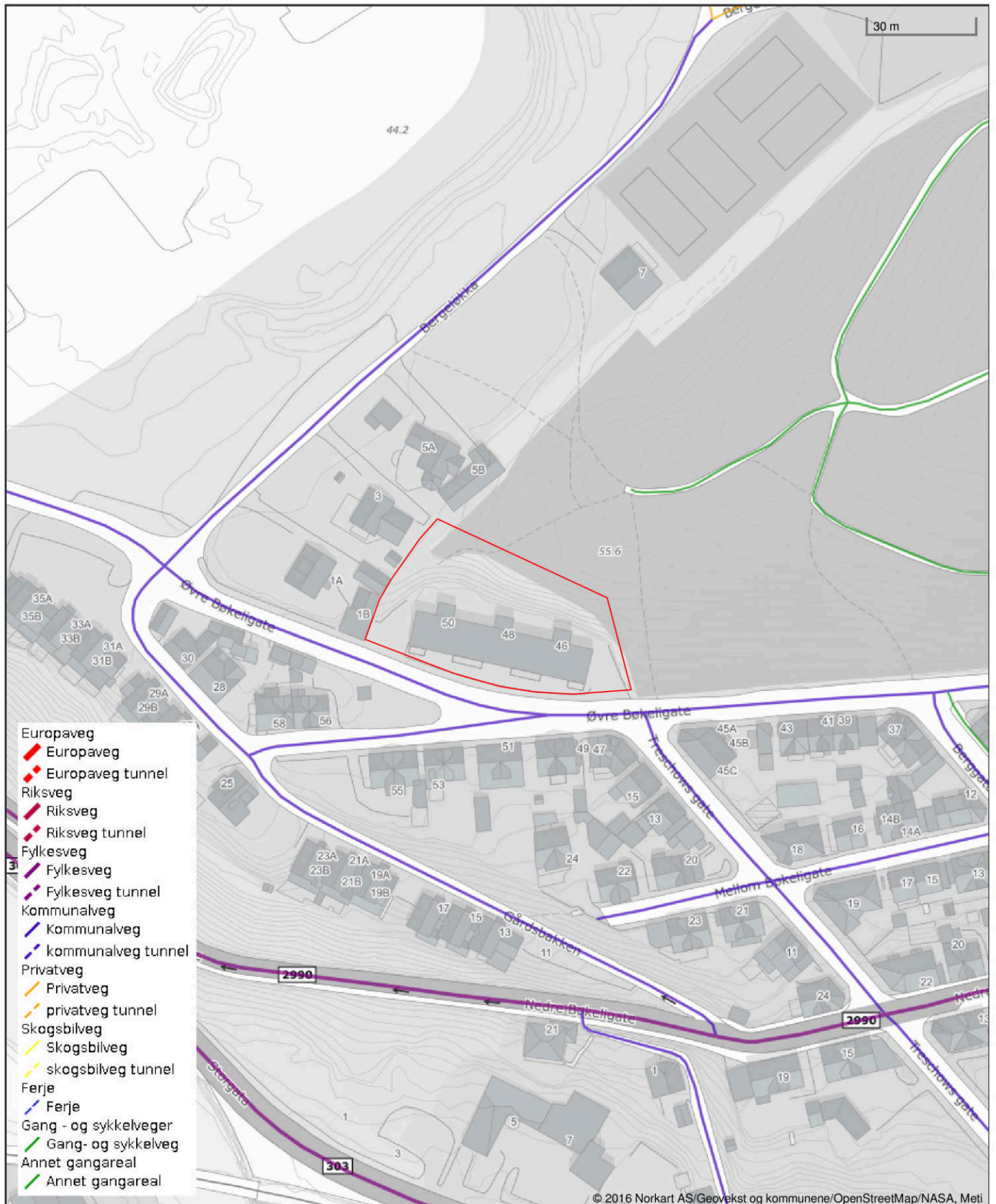
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3020/2437//



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.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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 Bøkeligete 50, 3256 Larvik
Gnr. 3020, Bnr. 2437, andelsnr. 1 i Øvre Bøkelig 24 Borettslag, Larvik
kommune

Oppdragsnummer:

52250102

Meglerforetak:

PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler:

Siri Tvetene Istre

Telefon / Mobil:

91 24 20 00 / 481 32 108

E-post:

siri.istre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-