PRIVATMEGLEREN
LARVIK

TUNHEIMVEIEN 1B

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tunheimveien 1B

Nabolaget Hovland - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	4 min 0.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	4 min 2.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 13.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Hovland	9 min
Alti Nordbyen	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovlandsbanen Linje 210	1 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

BARNEHAGER

Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	10 min 0.9 km
Fagerli barnehage (0-5 år) 121 barn	14 min 1.1 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 25 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Frankendalsveien	2 min
Coop Extra Hovland	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Nordbyen	8 min
Apotek 1 Nordbyen	8 min
Larvik Vinmonopol	22 min

SPORT

Hedrum ungdomsskole	4 min
Ballbinge	4 min
EVO Larvik	3 min
Spenst Larvik Nanset	9 min

Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Tunheimveien 1B

Nabolaget Hovland - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km	
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	4 min 0.4 km	
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	4 min 2.4 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 13.7 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Hovland	9 min
Alti Nordbyen	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovlandsbanen Linje 210	1 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

BARNEHAGER

Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	10 min 0.9 km
Fagerli barnehage (0-5 år) 121 barn	14 min 1.1 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 25 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Frankendalsveien	2 min
Coop Extra Hovland	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Nordbyen	8 min
Apotek 1 Nordbyen	8 min
Larvik Vinmonopol	22 min

SPORT

Hedrum ungdomsskole	4 min
Ballbinge	4 min
EVO Larvik	3 min
Spenst Larvik Nanset	9 min

Gateparkering
Lett 93/100

—

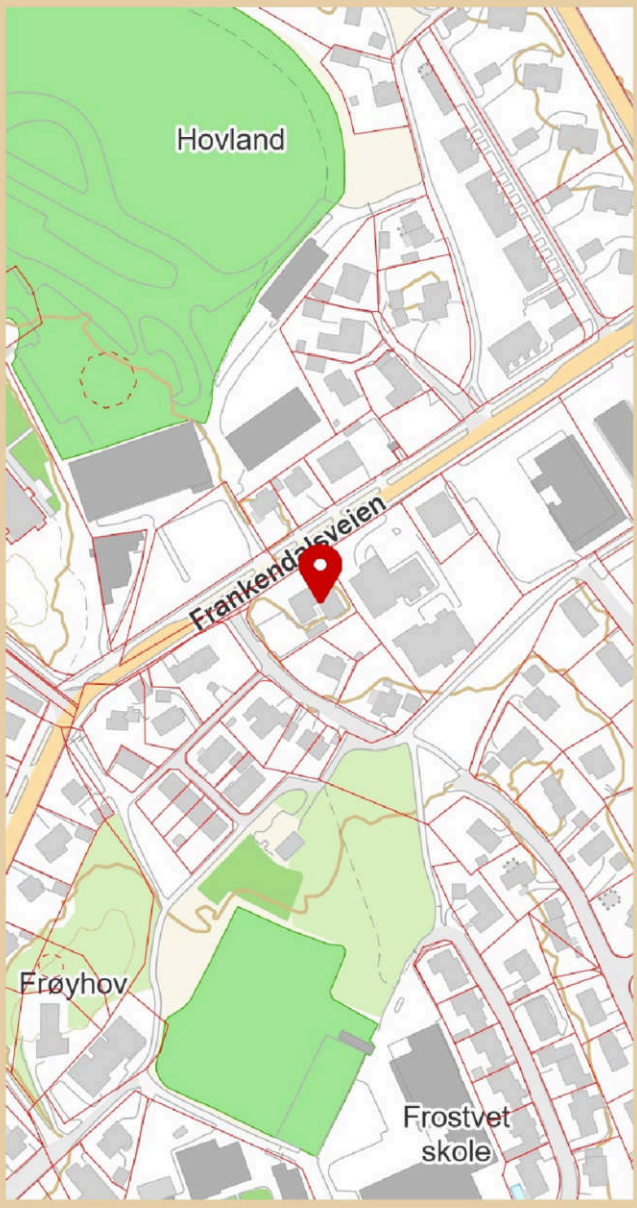
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

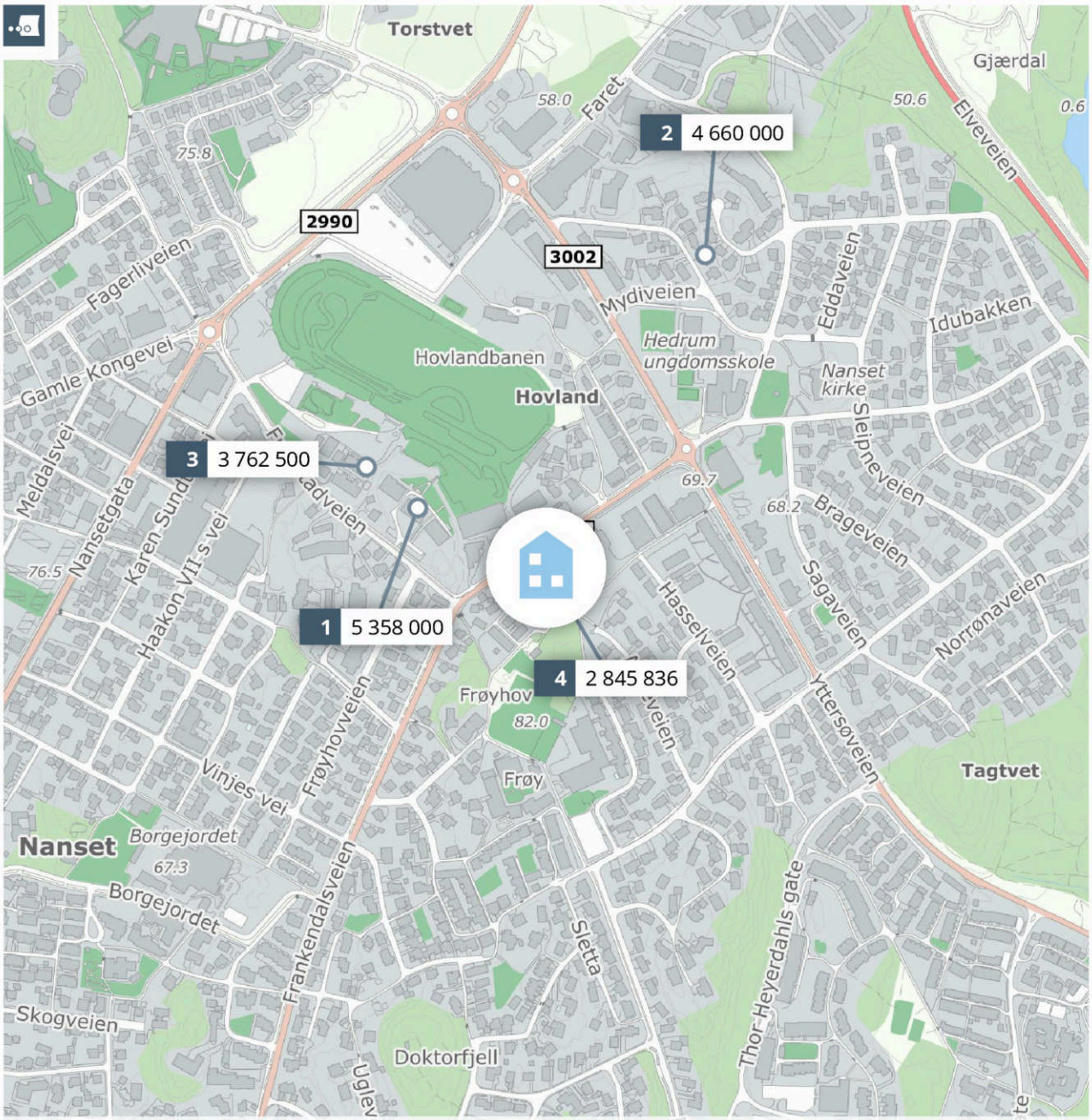
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



FINN

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



Meglers verdivurdering

TUNHEIMVEIEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 08.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tunheimveien 1 B, 3274 LARVIK

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 2005 BNR 1252 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS Hovland

Verdivurdert til

2 600 000

227 335	2 827 335	35 342
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	5 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	7 336
Formue	15 622
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frøystadveien 6 93 m² 2019	3. etg	3 sov		18.07.2025	2 550 000	**2 400 000**	2 958 000	5 358 000	**57 613**
2	Vikingveien 16 A 81 m² 2020	2. etg	2 sov		10.10.2025	2 290 000	**2 200 000**	2 460 000	4 660 000	**57 531**
3	Frøystadveien 28 76 m² 2016	2. etg	2 sov		13.06.2025	3 390 000	**3 700 000**	62 500	3 762 500	**49 507**
4	Tunheimveien 1 B 80 m² 2007	1. etg	2 sov		30.01.2024	2 490 000	**2 600 000**	245 836	2 845 836	**35 573**

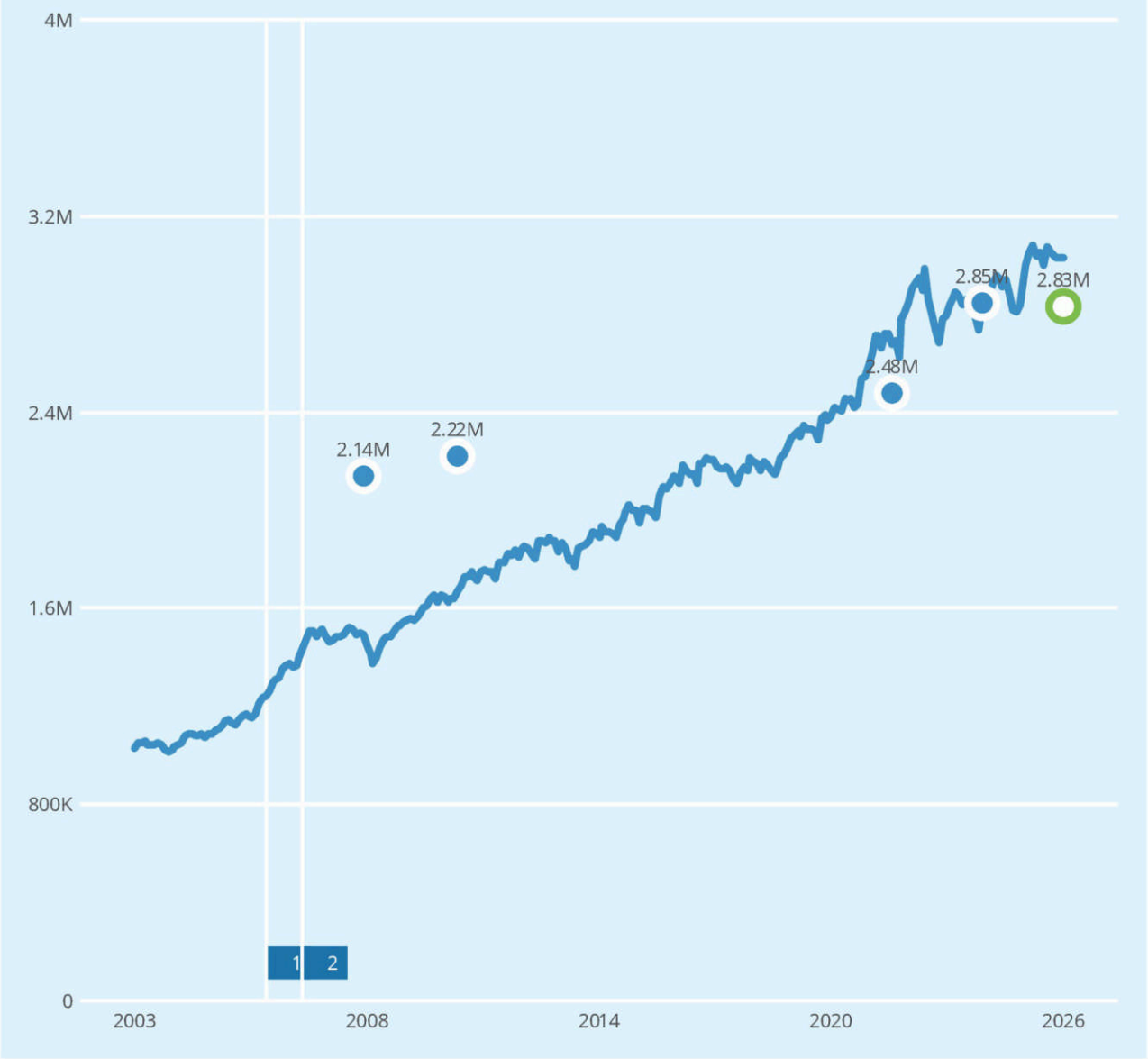
Tunheimveien 1 B er en innbydende og velholdt 3-roms leilighet i 1. etasje med trappefri adkomst og gjennomtenkte løsninger som gir en komfortabel og lett hverdag. Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig boligområde, ca. 2 km fra Larvik sentrum, med enkel gangavstand til buss, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

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 Blokk
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.01.2024	30.01.2024	16.03.2024	2 490 000	2 600 000	245 836	2 845 836
01.09.2021	05.10.2021	29.10.2021	2 100 000	2 200 000	281 261	2 481 261
23.12.2010	10.01.2011	24.03.2011	850 000	880 000	1 338 001	2 218 001
02.10.2008	09.09.2008	02.10.2008	-	800 000	1 338 000	2 138 000

Leiligheter til salgs i Hovland grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.7M
3.6M
3 490 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Leiligheter solgt i Hovland grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

2 969 000 Prisantydning i snitt
2 924 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
109
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

43 209 LARVIK kommune i snitt siste 9 mnd
38 934 Hovland grunnkrets i snitt siste 9 mnd
35 342 Tunheimveien 1 B Totalpris 2 827 335

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Larvik — Oppdragsnr.: 52250133

Adresse: Tunheimveien 1b

Postnr. ____ Sted ____

Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig ____

Når kjøpte du boligen? ____ Hvor lenge har du bodd i boligen? ____ År ____ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? ____ Polise/avtalenr. ____

Selger 1 Fornavn: Ruth Amundsen's dødsbo Etternavn ____

Selger 2 Fornavn ____ Etternavn ____

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse ____

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse ____

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse ____

Initialer selger: JA

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Eiendommen selges som et dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om og har ikke bebodd eiendommen. Interessenter bes derfor om å passe sjekke, gjerne med takstmann.

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 selskapet 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: JA Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 7/1-26		Sted Lam k

Signatur selger 1:
Ruth Amundsens dødsbo
v/ JAN ANUNDSEN
Jan Amundsen

Signatur selger 2:

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tunheimveien 1 B, 3274 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 2005, bnr. 1252
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 27.11.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22470-1125 **Referansenummer:** DV4205

Autorisert foretak: Lågen Bolig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ove Martin Svae

ENERGIMERKE

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.

Lågen Bolig AS

Lågen Bolig AS styrker nå sin satsing på taksering og rådgivningstjenester, og kan med sin solide erfaring tilby et bredt spekter av profesjonelle tjenester. Vi kan håndtere alt fra taksering av eiendom til planlegging, tegninger og byggesøknader, samt bruksendring og seksjonering av eiendom.

Gjennom mange års bransjeerfaring har vi opparbeidet oss et grundig innblikk i regelverk og god byggeskikk. Dette gjør oss i stand til å levere kvalitetstjenester tilpasset kundens behov og prosjektets omfang. Vårt mål er alltid å sikre en trygg og effektiv prosess, med fokus på grundig veiledning og høy faglig standard.



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae

Uavhengig Takstingeniør

oms@laagenbolig.no

908 75 381

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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 strakstiltak 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 6 mannsbolig med byggeår 2007
Bygget med tradisjonell byggemetoder. Fundamentering plate på mark. Reisverk og takkonstruksjon i tre.
Gjennom årene er det utført enkelte oppgraderinger og moderniseringer, men som for enhver bolig av denne alderen, må et løpende inn- og utvendig vedlikehold påregnes.
Jeg minner om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Oppvarming via elektriske varmekabler installert i:
Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, soverom

Vedovn i stue.

Leiligheten har følgende rominndeling:
Entré 8,2m2
Bad 6,2 m2
Stue/kjøkken 37,5 m2
Soverom 1 13,3 m2
Soverom 2 8,3 m2
Bod 3,3 m2

Utvendig bod 4,7m2

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdør er en malt tredør fra byggeår, mens balkongdør er utført i tre og skiftet i 2025.

Terrassen har et areal på ca. 17 m² og er oppført i impregnert treverk med direkte adkomst fra stue. Terrassen er overbygget av terrassen til leiligheten i 2. etasje, noe som gir delvis værbeskyttelse. I himlingen under overbygget er det etablert dryppsikring med stålplater mellom bjelkene, for å redusere vanninntregning til terrassen under.

Overflaten på terrassegulvet viser normal aldringsslitasje, med enkelte områder hvor vann kan bli liggende etter nedbør. Det er registrert grønske- og smussdannelser på deler av terrassebordene, som indikerer fuktbelastning. Rekkverket fremstår konstruktivt stabilt, men har flassende maling og tydelige tegn til værslitasje, særlig på innsiden.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv består hovedsakelig av parkett. Vegger er utført med malte plater, og himlinger har monterte himlingsplater. Overflatene fremstår generelt jevne og funksjonelle, med normal bruksslitasje i tråd med boligens alder og bruk.

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er foretatt måling av planhet på gulv i soverom i hovedetasjen, som viser en høydeforskjell på ca. 5 mm over 2 meter. Dette ligger noe over dagens anbefalte toleranser for nye bygg, men vurderes som normalt for bygg av eldre dato og har ingen konstruktiv betydning.

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonsperre, og det er heller ikke fremlagt radonmålinger for boligen. Radonnivået er dermed ikke kjent.

Leiligheten er utstyrt med elementpipe og vedovn plassert i stue. Det er etablert sotluke/feieluke på pipe i tilfredsstillende høyde over gulv. Vedovnen er montert på ubrennbart underlag med tilfredsstillende sikkerhetsavstander. Pipen fremstår uten synlige sprekker eller skader på tilgjengelige flater.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører av standard utførelse. Dører og karmer fremstår i hovedsak i normal bruksmessig stand med forventet alders- og bruksslitasje, og funksjonen vurderes som tilfredsstillende.

VÅTROM Gå til side

Bad – ca. 6,2 m²
Generell beskrivelse

Badet er opprinnelig fra byggeåret 2007, og aktuell byggeforskrift for oppføringen er TEK97 (tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010). Badet har flislagte vegger og gulv, samt dusjnisje med glassvegger. Innredning og sanitærutstyr fremstår i funksjonell stand sett i forhold til alder.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, herunder membranløsning, rør-i-rør-system eller fagmessig utførelse.

Overflater vegger og tak

Veggene er utført med fliser. Taket har monterte himlingsplater. Overflatene fremstår i hovedsak intakte, med normal alders- og bruksslitasje.

Overflater gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er utført målinger av fall mot sluk ved bruk av lasernivå.
Fallet er målt til 36 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er også 36 mm, hvilket vurderes å være i samsvar med kravene som gjaldt etter TEK97.

Flisene fremstår i hovedsak intakte. Det er imidlertid registrert slitasje på fugene rundt sluket, samt en skadet flis ved dørterskel, hvor skaden er reparert ved bruk av fugemasse.

Membran og sluk

Det er registrert plastsluk og smøremembran, men utførelsen er ukjent grunnet manglende dokumentasjon. Badets alder tilsier at membran og sluk nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid.

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Toalettet fremstår i normal funksjonell stand. Servanten har synlige små sprekker rundt avløpet, som indikerer slitasje i overflatematerialet. Dusjvegger fremstår stabile og funksjonelle. Rørføringer og tilkoblinger til servant og vaskemaskin er synlige og det ble ikke observert lekkasjer ved visuell kontroll.

Ventilasjon

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte, med tilluft via spalte ved dørterskel. Ventilasjonsløsningen vurderes som funksjonell.

Fuktsøk

Det er utført fuktsøk via tidligere etablert hull i vegg i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling i treverk ble registrert til 6 %, som er innenfor normalverdier for treverk i tørre, oppvarmede rom. Det ble ikke observert misfarging, lukt, muggvekst eller andre tegn til fuktskader i kontrollert konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er installert integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Overflater og innredning fremstår i normal bruksmessig stand, med forventet slitasje ut fra alder.

Området under kjøkkenbenken har synlige vann- og avløpsinstallasjoner, samt tilkobling til oppvaskmaskin. Bunnplaten i skapet viser ingen tegn til fukt, misfarging eller lekkasje ved kontroll.

Lekkasjesikring – forhold til TEK97

Leiligheten er oppført i 2007 og omfattes av TEK97. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om automatisk lekkasjesikring, slik som vannstoppventil.
Kravet var at vanninstallasjoner skulle utføres slik at lekkasjer oppdages tidlig og gjør minst mulig skade, typisk gjennom synlige rørføringer og tette flater under utsatte installasjoner. Det er derfor ikke å forvente at moderne lekkasjesikring er etablert på kjøkkenet.

Ventilasjon

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk til det fri, og ventilasjonsløsningen vurderes som funksjonell.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsinstallasjoner

Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør-system). Rørskap er besiktiget ved befaring.
Avløpsrør er utført i plast. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormale forhold ved tilgjengelige deler av anlegget.

Ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon i tråd med TEK97. Luftutskifting skjer gjennom trykk- og temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft.
Friskluft tilføres via ventiler i yttervegger og vinduer, samt gjennom spalter under dører. Avtrekk skjer via ventiler i våtrom og kjøkken. I tillegg er det mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk styrt baderomsvifte.
Ventilasjonssystemet er enkelt, stillegående og har få bevegelige deler, og fremstår som funksjonelt ved befaring.

Varmtvannstank

Det er installert en varmtvannstank på ca. 120 liter. Tanken er plassert i rom med sluk, noe som er i tråd med gjeldende krav og god praksis. Rørføringer og tilkoblinger er synlige og tilgjengelige for inspeksjon. Det ble ikke observert lekkasjer ved visuell kontroll.

Elektrisk anlegg

Leilighetens elektriske anlegg er i hovedsak fra oppføringsåret 2007 og består av skjult installasjon. Sikringsskapet er plassert i gangen og inneholder automatsikringer, overspenningsvern og AMS-strømmåler. Kursfortegnelsen er tydelig merket og festet på innsider av skapdøren. Hovedsikring er 40A.
Det er installert elektriske varmekabler i: Bad/vaskerom, Entré, Stue/kjøkken, Soverom,

Brannsikring
Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, i henhold til gjeldende krav for bolig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ifølge støysonekart for vegtrafikk fra Statens vegvesen (ref. risikorapport), ligger eiendommen i gul støysone (støynivå ca. 55–65 dB) fra nærliggende vei. Gul støysone defineres som et område med moderat støybelastning hvor det kan være merkbar påvirkning fra trafikkstøy.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

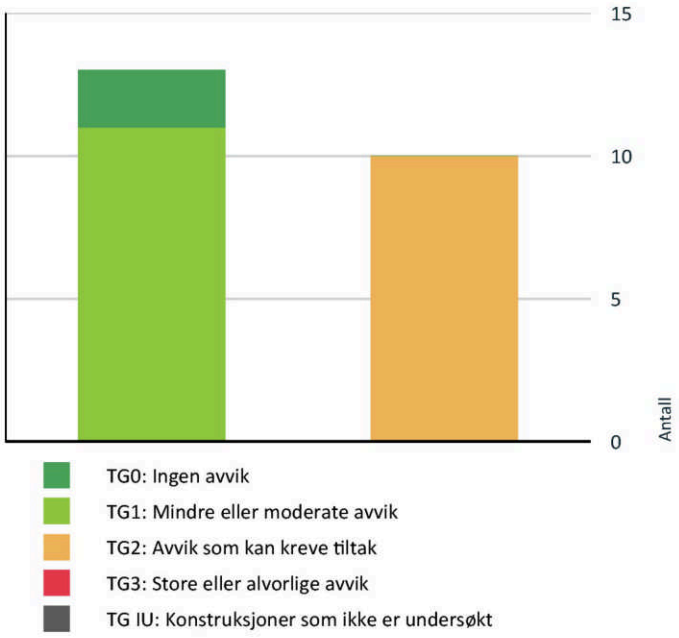
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 6,2 m2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 6,2 m2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 6,2 m2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken 37,5 m2 > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurderingene er basert på visuell befaring og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner utover eventuell hulltaking der det var praktisk og forsvarlig.

Tekniske installasjoner (el, vann, ventilasjon) er ikke funksjonstestet med mindre annet er oppgitt.

Vurderingene gjelder kun for tilgjengelige og observerbare bygningsdeler.

Det er ikke kontrollert mot offentlige godkjenninger med mindre dokumentasjon er forelagt.

Arealer er målt etter gjeldende standard og avrundet i henhold til vanlig praksis.

Utvendige konstruksjoner og overflater er ikke vurdert . Sameiet har vedlikeholdsansvaret for disse bygningsdelene.

Oppsummering av avvik

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Leiligheten skal selges

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

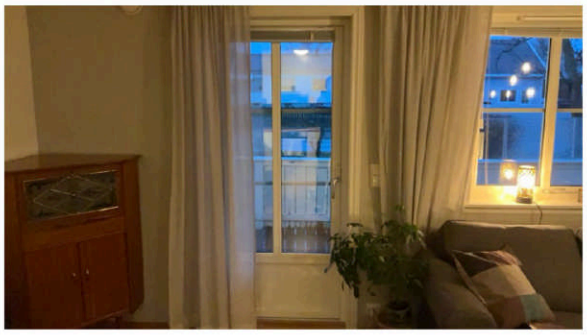
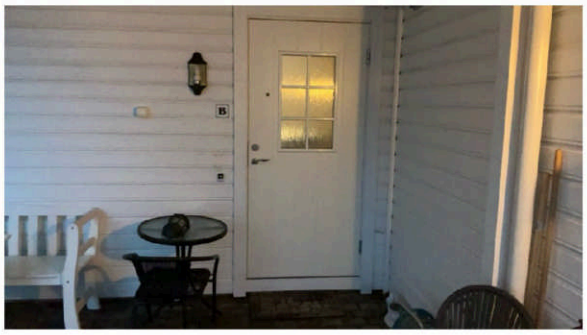




TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og malt balkongdør i tre fra 2025.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen har et areal på ca. 17 m² og er oppført i impregnert treverk. Tilkomst direkte fra stuen.
Terrassen er overbygget av terrassen til leiligheten i 2. etasje, noe som gir delvis værbeskyttelse. I himlingen under overbygget er det etablert dryppsikring i form av stålplater som ligger mellom bjelkene for å redusere vanninntregning ned til terrassen under.
Overflaten på terrassegulvet viser normal aldringsslitasje, med enkelte områder hvor vann blir liggende etter nedbør. Det er registrert grønske- og smussdannelser på deler av terrassebordene, noe som indikerer fuktbelastning. Rekkverket er konstruktivt stabilt, men har flassende maling og tydelige tegn på værslitasje på innsiden..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig grønske og smuss på terrassegulv, særlig i fuktutsatte partier.
Flassende maling på rekkverkets innvendige flater.
Lokale områder der vann blir stående i kortere perioder etter nedbør, noe som indikerer redusert fall eller treverk som holder fukt.
Dryppsikring med stålplater fungerer som vannavledning, men kan samle smuss og krever jevnlig vedlikehold for å hindre oppstuving av vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avvik
Grønske og smuss kan føre til glatte overflater, med risiko for fall og skliulykker.
Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid medføre forkortet levetid på terrassebord og rekkverk.
Flassende maling gir økt risiko for fuktopptak i treverket, noe som på sikt kan føre til råteangrep dersom overflatebehandling ikke vedlikeholdes.
Manglende vedlikehold av dryppsikringen kan føre til vannopphopning og lekkasjer ned i terrassen under.

Tiltak for å lukke avviket
Terrassen bør rengjøres grundig, inkludert bruk av egnet terrassevask for å fjerne grønske og belegg.
Vurder behandling/oljing av terrassebordene etter rengjøring for å sikre bedre avrenning og beskyttelse mot fukt.
Rekkverket bør skrapes, pusses og males på nytt med egnet utendørs trebeskyttelse.
Dryppsikringen bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og redusere risiko for vannskader.

Tilstandsrapport





7x2,5=17,5



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv består hovedsakelig av parkett. Vegger er utført med malte plater, og himlingen har monterte himlingsplater. Overflatene fremstår generelt jevne og funksjonelle. Det er registrert normal bruksslitasje på enkelte flater, i tråd med forventet alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er påvist riper/skader i parkettgulvet ved kjøkkenområdet.
Enkelte overflater har merker og bruksspor som ligger over det som anses som normal kosmetisk slitasje.

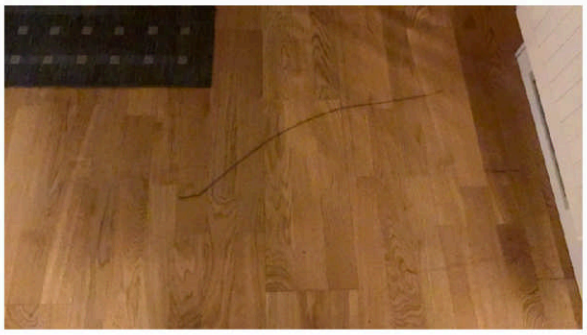
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avvik
Skader i parketten kan føre til estetiske ulemper og redusert helhetsinntrykk av rommet.
Riper kan over tid gjøre treverket mer utsatt for fuktinntrenging, som kan gi ytterligere misfarging eller oppsprekking.
Overflater med slitasje kan kreve hyppigere vedlikehold.

Tiltak for å lukke avviket
Skader i parketten bør vurderes utbedret gjennom sliping og overflatebehandling, eventuelt lokalt hvis det er begrensede partier.

Tilstandsrapport



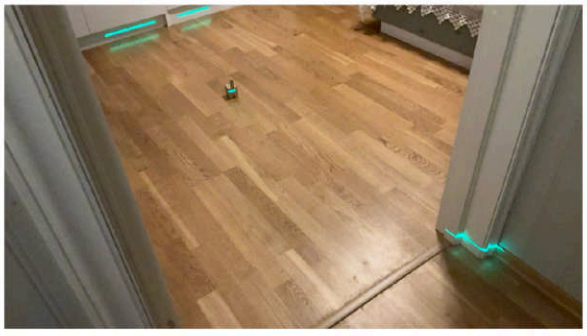






TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er gjennomført måling av planhet på gulv i soverom i hovedetasjen. Målingen viser en høydeforskjell på ca. 5 mm over en lengde på ca. 2 meter. Overflateavviket ligger noe over dagens anbefalte toleranser for nye bygg, men vurderes som normalt for bygg av eldre dato med betongdekke.



TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at bygget er utført med radonsperre eller andre radonreduserende tiltak. Det er heller ikke fremlagt resultater fra radonmålinger for boligen.

Vurdering av avvik:

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle verdier. Måling er ikke et krav, men et anbefalt tiltak for å sikre trygt innemiljø.

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten er utstyrt med elementpipe og vedovn plassert i stue. Det er etablert sotluke/feieluke på pipe, montert i tilstrekkelig høyde over gulv. Vedovnen er montert på ubrennbart underlag som oppfyller kravene til ildstedets sikkerhetsavstander. Pipen fremstår uten synlige sprekker eller skader på tilgjengelige flater.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har innvendige malte fyllingsdører av standard utførelse. Dører og karmer fremstår jevnt over i normal bruksmessig stand med forventet alders- og bruksslitasje. Dørblad og karmer har i hovedsak tilfredsstillende funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

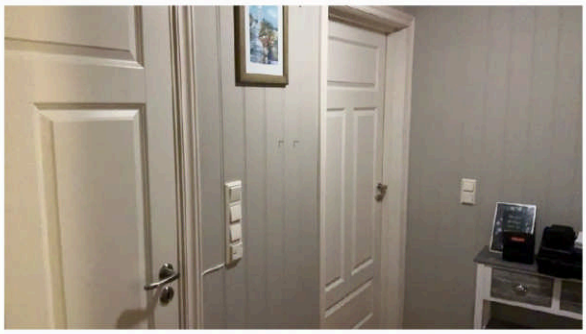
På dørkarmen til badet er det registrert en lokal skade nederst på karmen, med oppflising og synlige merker i treverket.

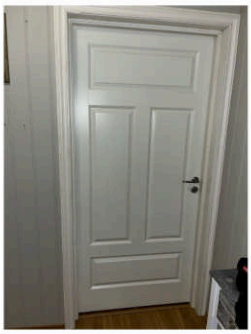
Konsekvens/tiltak

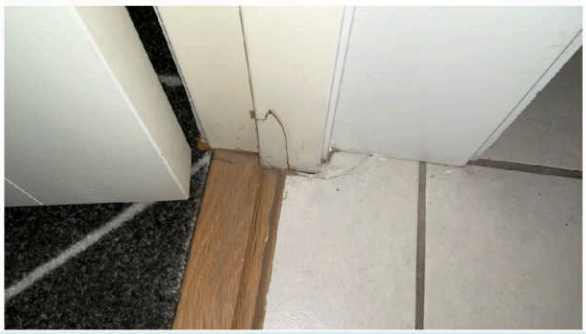
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens av avvik
Skaden på baderomskarmen kan utvikle seg og gi videre oppsprekking, redusert finish og mulig fuktpåvirkning over tid dersom området utsettes for vannsprut eller høy luftfuktighet.
Avvikene vurderes ikke å ha konstruktiv betydning, men kan påvirke brukskomfort og estetikk.

Tiltak for å lukke avviket
Skaden på dørkarmen til badet bør repareres eller utskiftes, med påfølgende pussing og maling for å gjenopprette overflatekvalitet.







VÅTROM

ETASJE > BAD 6,2 M2

Generell

Tilstandsrapport

Badet er opprinnelig fra byggeåret 2007. Aktuell byggeforskrift for oppføringen er TEK97 (tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010). Rommet har flislagte vegger og gulv, med innebygget sluk og dusjnisje med glassvegg. Innredning og sanitærutstyr fremstår i funksjonell stand sett i forhold til alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membranløsning, rør-i-rør-system eller godkjenning av faglig utførende.



ETASJE > BAD 6,2 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD 6,2 M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er utført målinger av fall mot sluk ved bruk av lasernivå. Fallet er målt til 36 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved terskel er 36 mm, hvilket er i henhold til kravene i TEK97. Flisene fremstår i hovedsak intakte, men det er registrert slitasje på fugene rundt sluket. Ved dørterskelen er en flis skadet og reparert ved bruk av fugemasse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

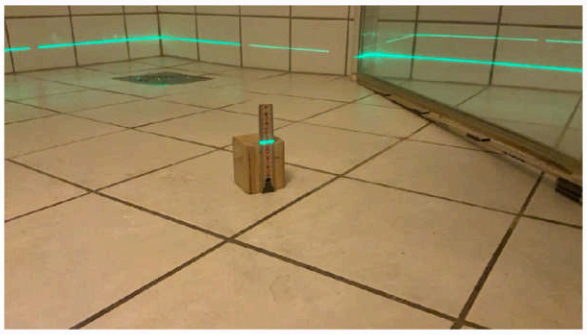
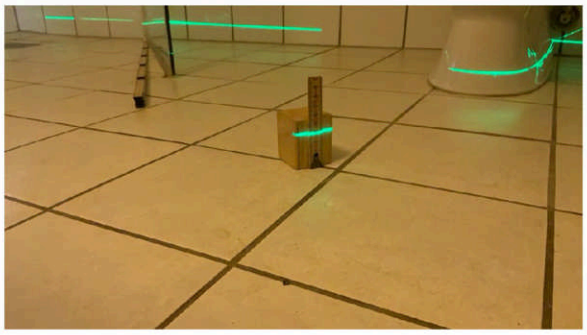
Fugene rundt sluket er slitte og delvis nedbrutte, med svekket tetting.
Det er registrert skade på flis ved dørterskel, hvor skaden er midlertidig utbedret med fugemasse.

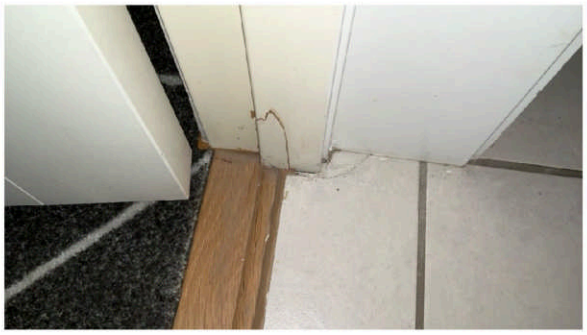
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens av avvik
Slitte fuger ved sluk øker risikoen for vanninntrengning i underlaget, som kan føre til skade på membran og konstruksjon.
Skaden på flisen ved terskel kan gi redusert tetthet og gjøre området mer sårbart for fuktpåvirkning ved dusjing eller vannsøl.
Kombinert med badets alder utgjør avvikene en forhøyet risiko for fuktskader over tid.

Tiltak for å lukke avviket
Det anbefales å fuge om rundt sluket, og kontrollere tetting mot slukmansjett og membran.
Den skadede flisen ved dørterskelen bør skiftes ut for å sikre god og varig tetthet i overgangen.
På grunn av våtrommets alder bør det også vurderes når totalrehabilitering er aktuelt, da membran og gulvkonstruksjon normalt nærmer seg slutten av forventet levetid etter 15–20 år.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 6,2 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD 6,2 M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin. Toalettet fremstår i normal funksjonell stand. Servanten har nedfelt avløp med synlige overflateskader i form av små sprekker rundt avløpsristen. Dusjvegger står stabilt og fungerer som avskjerming av dusjsonen. Rørføringer og tilkoblinger til vaskemaskin og servant er synlige på vegg og fremstår uten lekkasjer ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

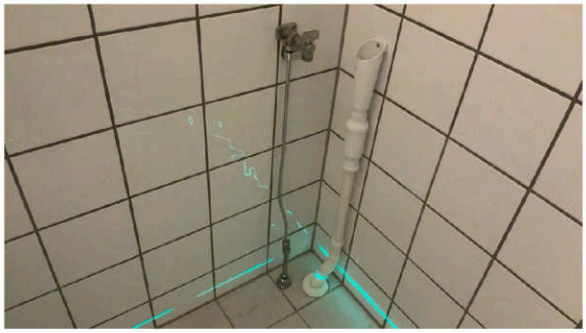
Det er registrert små sprekker i overflaten rundt avløpet i servanten.
Sprekker i servantens overflatemateriale kan indikere begynnende aldring eller slitasje i toppsjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Konsekvens av avvik
Sprekker rundt avløpet kan medføre redusert overflatefinish og over tid gi økt risiko for at fukt trenger inn i materialet.
Dersom sprekker utvikler seg, kan dette føre til lekkasje eller vannskader i området rundt avløpet.
Servanten fungerer per i dag, men har redusert forventet levetid som følge av slitasje.

Tiltak for å lukke avviket
Servanten bør følges opp, og sprekker overvåkes for eventuell utvikling.
Dersom sprekkene øker i omfang eller begynner å trekke vann, anbefales det å skifte ut servanten.

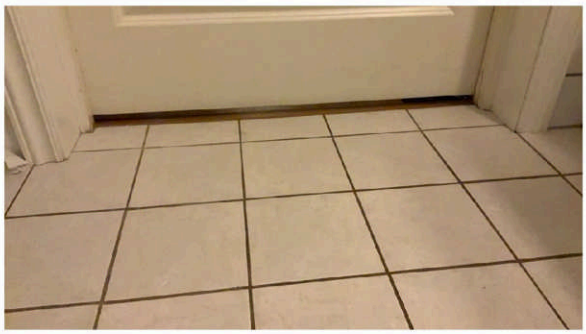





ETASJE > BAD 6,2 M2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte ved dørterskel.

ETASJE > BAD 6,2 M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført i et tidligere etablert hull i veggen i soverom. Åpningen gir innsyn til deler av konstruksjonen bak innvendig plate. Det ble utført fuktkvotemåling i treverk med egnet måleutstyr. Målt fuktkvote ble registrert til 6 %, som er innenfor normalverdier for treverk i tørre, oppvarmede rom. Det ble ikke observert misfarging, lukt, muggvekst eller andre tegn på skader i konstruksjonen.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN 37,5 M2

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er installert integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Overflater og innredning fremstår i normal bruksmessig stand med forventet slitasje ut fra alder.
Området under kjøkkenbenken har synlige vann- og avløpsinstallasjoner, samt tilkobling til oppvaskmaskin. Bunnplaten i skapet viser ingen tegn til fukt, misfarging eller lekkasje ved kontroll.

Lekkasjesikring – forhold til TEK97
Leiligheten er bygget i 2007 og følger dermed TEK97. På dette tidspunktet var det ikke krav om automatisk lekkasjesikring (slik som vannstoppventil). Kravet var at installasjoner skulle utføres slik at lekkasjer oppdages tidlig og gjør minst mulig skade, vanligvis gjennom synlige rørføringer og tette flater under utsatte områder.
Det er derfor ikke å forvente at moderne lekkasjesikring er installert på dette kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert lekkasjesikring under kjøkkenbenk, noe som er normalt for bygg oppført etter TEK97, men ikke i tråd med dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens av avvik

Manglende lekkasjesikring kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, med risiko for fuktskader på innredning og gulvkonstruksjon.

Tiltak
Det anbefales å etablere lekkasjesikring/vannstopper i skap under kjøkkenbenk og ved oppvaskmaskin dersom man ønsker risikoen redusert til dagens standard.
Regelmessig kontroll av rør- og avløpskoblinger under benken bør videreføres for tidlig oppdagelse av eventuelle lekkasjer.



ETASJE > STUE/KJØKKEN 37,5 M2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport





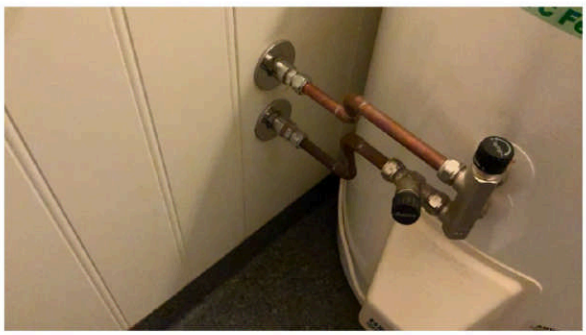
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.







TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

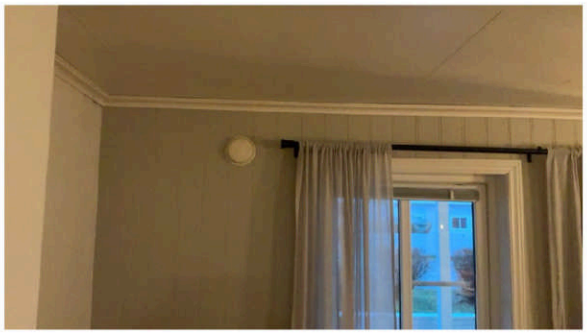
Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon i tråd med TEK97. Luftutskifting skjer gjennom trykk- og temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Friskluft tilføres via ventiler i yttervegger og vinduer, samt gjennom dørspalter. Avtrekk skjer gjennom ventiler i våtrom og kjøkken, hvor det i tillegg er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og baderomsvifte.
Systemet er enkelt, stillegående og har få bevegelige deler, og fremstår i funksjonell stand ved befaring.

Tilstandsrapport









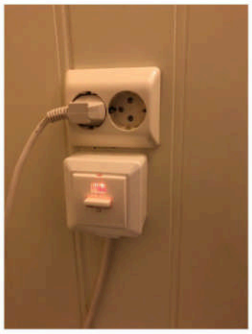
TG 1 Varmtvannstank

Det er installert en varmtvannstank med oppgitt volum på ca. 120 liter. Tanken står plassert i rom med sluk, noe som er i tråd med krav og god praksis. Rørføringer og tilkoblinger er synlige og tilgjengelige for inspeksjon. Det ble ikke observert lekkasjer ved visuell kontroll av tank eller tilkoblinger.





Gulv på bod har gulvbelegg, fall til sluk.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Leilighetens elektriske anlegg er i hovedsak fra oppføringsåret 2007 og består av skjult installasjon. Sikringsskapet er plassert i gangen og inneholder automatsikringer, overspenningsvern og en AMS-strømmåler. Kursfortegnelsen er tydelig merket og festet på innsiden av skapdøren. Hovedsikringen er 40A.

Det er elektriske varmekabler installert i:
Bad/vaskerom
Entré
Stue/kjøkken
Soverom

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

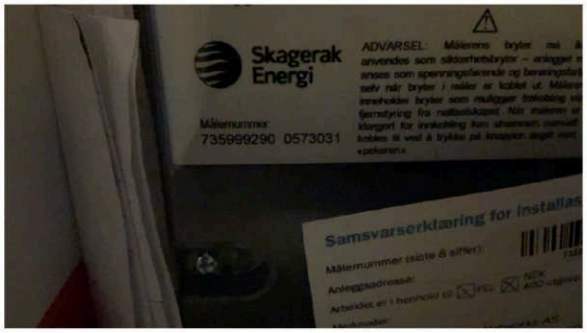
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales en kontroll av det elektriske anlegget i trå med NEK 405-2-3.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Fast tilkobling av varmtvannstank må utføres av autorisert elektriker.
Det anbefales at boligens elektriske anlegg kontrolleres av registrert elektroinstallatør hvert 5.–10. år i samsvar med DSBs anbefalinger.
Eventuelle fremtidige oppgraderinger bør utføres i henhold til NEK 400.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

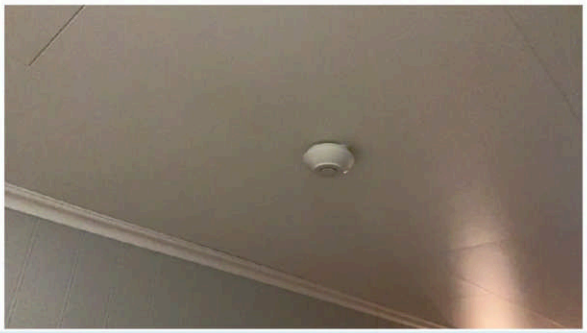
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

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

Leiligheten har brannslukker og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

TG 2 Andre tomteforhold

Ifølge støysonekart for vegtrafikk fra Statens vegvesen (ref. risikorapport), ligger eiendommen i gul støysone (støynivå ca. 55–65 dB) fra nærliggende vei. Gul støysone defineres som et område med moderat støybelastning hvor det kan være merkbar påvirkning fra trafikkstøy.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Eiendommen er registrert i gul støysone, som innebærer noe forhøyet støynivå fra veitrafikk i forhold til områder utenfor støysoner.
Dette er ikke et avvik ved bygningen, men et forhold ved beliggenheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens
Støy kan oppleves forstyrrende, spesielt ved opphold utendørs eller ved åpne vinduer i perioder med økt trafikk.
Støyforhold kan ha betydning for bokomfort og bør være kjent for potensiell kjøper.

Tiltak
Ingen bygningsmessige tiltak kreves.
Dersom ønskelig kan det vurderes lydisolerende tiltak som forbedrede vinduer eller tetting, men dette er ikke påkrevd.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Utvendig bod

Byggeår
2007

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Fellesbodene er oppført med yttervegger i trekledning og enkle tredører. Innvendig er bodene avgrenset med stolper og nettingvegger mellom enhetene. Gulvet består av ubehandlet betong, og taket er utført med synlige bjelker. Det er ingen isolering eller ventilasjonsanlegg, kun naturlig utlufting gjennom konstruksjonen. Boden fremstår funksjonell som kaldt lager for gjenstander med lav fuktfølsomhet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

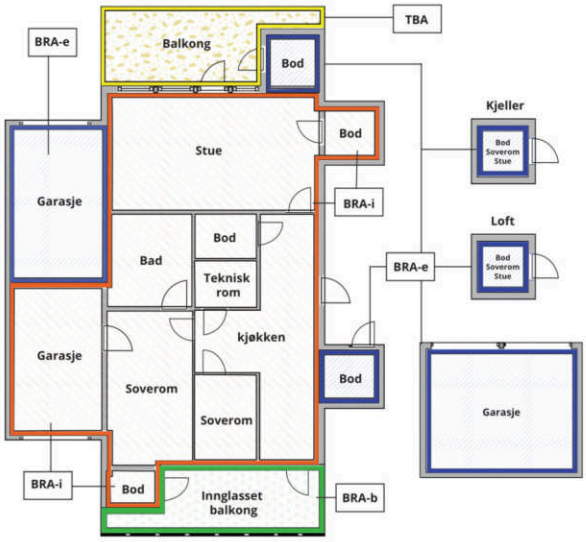
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	80			80	17
SUM	**80**				**17**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré 8,2m2, bad 6,2 m2, stue/kjøkken 37,5 m2, soverom 1 13,3 m2, soverom 2 8,3 m2, bod 3,3 m2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 4,7 m2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

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.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	4
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2025	Ove Martin Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2005	1252		0	1407.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tunheimveien 1 B

Hjemmelshaver
Almeveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ALMEVEIEN BORETTSLAG	991077162			Amundsen Ruth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde med trappefri adkomst til leiligheten i første etasje. Området ligger ca. 2 km fra Larvik sentrum, med korte avstander til daglige servicetilbud. Det er gangavstand til skole, bussforbindelser og flere dagligvarebutikker, noe som gir gode hverdagsfunksjoner og enkel tilgjengelighet.
Nærområdet består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse, og området oppleves som rolig med nærhet til grøntområder og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en relativt flat og lett tilgjengelig tomt, opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer og beplantning. Uteområdene fremstår ryddige og funksjonelle, og gir et godt inntrykk av vedlikehold og bruk.
Terrassen i første etasje vender ut mot grøntarealet og gir gode muligheter for uteopphold. Eiendommen ligger innenfor gul støysone fra nærliggende vei (55–65 dB), jf. risikorapport fra Statens vegvesen . Dette innebærer at trafikkstøy kan være merkbar ved opphold på terrassen, særlig i perioder med økt trafikk. Støyforholdene vurderes som normale for området og påvirker i hovedsak uteopphold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	29.11.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

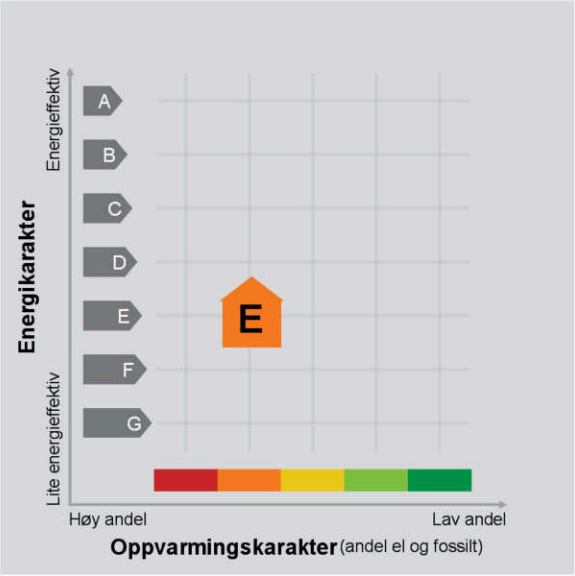
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DV4205

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tunheimveien 1B
Postnummer	3274
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2005
Bruksnummer	1252
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23852020
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194042
Dato	29.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Vask med fulle maskiner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligopplysninger:

Almeveien Borettslag	Vår ref.:	175/2	Fødselsdato eier:	11.01.1938
Tunheimveien 1 B	Type:	Borettslag		
3274 LARVIK	Eiere:	Ruth Amundsen		
Organisasjonsnr: 991 077 162	Andelsnr:	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 033

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Lånekostnader	-2 575
	Lånekostnader	-3 295
	Lånekostnader	3 446
	Lånekostnader	4 409
	Felleskostnader	5 048

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 7 336

Felleskostnader:	Lånekostnader	-2 575
	Lånekostnader	-3 295
	Lånekostnader	3 446
	Lånekostnader	4 409
	Felleskostnader	5 351

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	227 335	Gjeld siste årsoppg.:	233 676
Klient ajourf. lån:	4 765 378,22	Klient gj. s. årsoppg.:	2 777 979

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107717512, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.12.2025: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 12.12.2025: 2 606 670
Andel av saldo: 210 509
Første termin: 30.06.2007Første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.06.2037)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 000 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 622 808

Lånenummer: 25107717520, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.12.2025: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 12.12.2025: 94 316
Andel av saldo: 16 826
Første termin/første avdrag: 27.12.2020 (siste termin 27.06.2045)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunn Eva Jørgensen
Adresse: Hagaveien 34 A
Postnr/-sted: 3271 LARVIK

Boligopplysninger:

Almeveien Borettslag	Vår ref.:	175/2	Fødselsdato eier: 11.01.1938
Tunheimveien 1 B	Type:	Borettslag	
3274 LARVIK	Eiere:	Ruth Amundsen	
Organisasjonsnr: 991 077 162			

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 92811057
E-post: almeveien@mittlabo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.12.2025

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	233 676	Andre inntekter:	286
Annen formue:	15 622	Utgifter:	13 836		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	832 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	2

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007
Gårds/bruksnr: 2005/1252
Bygningstype: Seksmannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP0000562165

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	26.04.2007	Første innflytting:	04.05.2007
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei	BRA	81
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms 81 m2
Ansiennitetsregler:	1 - intern forkjøp		
	2 - felles forkjøsprett		
	2 - medlem Labo		

Boligopplysninger:

Almeveien Borettslag	Vår ref.:	175/2	Fødselsdato eier:	11.01.1938
Tunheimveien 1 B	Type:	Borettslag		
3274 LARVIK	Eiere:	Ruth Amundsen		
Organisasjonsnr: 991 077 162				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

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

Sted:_____ Dato:_____

_____

Ruth Amundsen

Andelseiers underskrift

Informasjon fra Larvik Boligbyggelag som forretningsfører

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

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

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

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

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

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

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

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

Oversikt over gebyrer:

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

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

NB!

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Larvik Boligbyggelag

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

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2023 for Almeveien Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Almeveien Borettslag:

torsdag 23.05.2024 17:00 hos Ragnhild i 1 C

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styreleder for 1 år

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

4.3 Valg av varamedlem 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 2024.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall fullmakter:
Antall stemmeberettigede:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

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 styreleder for 1 år

Styreleder Iselin Fox har flyttet så ny styreleder for resten av hennes periode på 1 år velges.

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Ragnhild J. Skedsmo er på valg

4.3 Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem Jon Sverre Eriksen er på valg

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.5 Valg av valgkomité

5. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2023 Almeveien Borettslag

Generelle opplysninger om Almeveien Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 6 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991077162.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:
Styreleder, Iselin Johannesen Fox
Styremedlem, Ragnhild J Skedsmo
Styremedlem, Torstein Holgersen
Varamedlem, Jon Sverre Eriksen

Valgkomité

Valgkomité har bestått av:

Styret

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: almeveien@mittlabo.no eller telefon: 47 84 45 50

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter.

Saker som styret har arbeidet med

a) Internettavtale til brl

b) Stømavtale, bedre priser

c) Ny epost til brl

d) Undersøke skader på takstein

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

a) Skade på takstein

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2023 har det ikke blitt omsatt noen boliger i borettslaget.

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 / 05.02.2024
Styret i Almeveien Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	131 820	119 052	131 820	122 157
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	268 802	333 116	296 000	157 000
Avdrag langsiktig gjeld	-167 317	-204 712	-175 000	-144 000
Innbetalt IN andelseiere	400 000	0	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	-400 000	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	-111 148	-115 636	-115 000	0
B. Årets endring disponible midler	-9 663	12 768	6 000	13 000
C. Disponible midler	122 157	131 820	137 820	135 157

Resultatregnskap 2023 for Almeveien Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		260 757	234 960	261 000	300 000
Innkrevde lånekostnader		303 588	283 364	320 000	309 000
Andre driftsinntekter	1	111 148	115 636	115 000	13 000
Sum inntekter		675 493	633 960	696 000	622 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	1 692	1 269	1 000	2 000
Styrehonorar		12 000	9 000	9 000	13 000
Revisjonshonorar		5 514	4 476	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		24 480	22 728	24 000	26 000
Kontingent LABO / NBBL		2 400	2 394	2 000	2 000
Vedlikehold	3	15 222	25 904	36 000	36 000
Kabel-tv		27 090	24 420	26 000	28 000
Forsikring		24 280	22 734	24 000	26 000
Kommunale avgifter	4	68 663	58 060	74 000	82 000
Eiendomsskatt		8 421	0	0	18 000
Energi og strøm		7 504	7 667	12 000	8 000
Andre driftskostnader	5	60 243	26 398	35 000	45 000
Sum kostnader		257 509	205 050	248 000	292 000
Driftsresultat		417 985	428 910	448 000	330 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		913	20	0	1 000
Rentekostnader		150 096	95 815	152 000	174 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-149 183	-95 794	-152 000	-173 000
Årsresultat		268 802	333 116	296 000	157 000

Balanse pr 31.12.23 for Almeveien Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	12 205 000	12 205 000
Sum anleggsmidler		12 205 000	12 205 000
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		25 547	24 280
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		135 003	139 207
Sum omløpsmidler		160 550	163 487
SUM EIENDELER		12 365 550	12 368 487

Balanse pr 31.12.23 for Almeveien Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	30 000	30 000
Opptjent egenkapital	7	2 427 052	2 158 382
Årets resultat	7	132	0
Sum opptjent egenkapital		2 457 184	2 188 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	2 925 611	3 492 928
Gjeld til andelseiere (IN)	8	2 239 362	1 950 510
Borettsinnskudd	9	4 705 000	4 705 000
Sum langsiktig gjeld		9 869 973	10 148 438
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 653	29 161
Påløpte renter		2 224	1 860
Annen kortsiktig gjeld		516	646
Sum kortsiktig gjeld		38 393	31 667
Sum gjeld		9 908 366	10 180 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 365 550	12 368 487
Pantestillelser	10	9 869 973	10 148 438

Larvik, 31.12.2023

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.

IN-ordning.
Borettslaget benytter gjeldsmetoden, som innebærer at man ved innbetalinger fra andelseiere bokfører det innbetalte beløp som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjon av gjelden til andelseierne skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseierne blir inntektsført.

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Reduksjon andel IN	111 148	115 636
Sum	111 148	115 636

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	1 692	1 269
Sum	1 692	1 269

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold malerarbeid	15 222	0
Vedlikehold dører	0	25 904
Sum	15 222	25 904

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 2023	Regnskap 2022
Innkjøp av inventar og utstyr	1 947	0
Driftsmateriell	0	159
Snørydding/sandstrøing	41 906	7 750
Hage/plenklipping	13 730	15 902
Gaver, fradragsberettiget	505	0
Premie sikringsordning	505	458
Bank- og betalingsgebyr	1 650	2 129
Sum	60 243	26 398

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2007
Kostpris	12 205 000
Bokført verdi 31.12	12 205 000

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt andelskapital	30 000	30 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 158 382	1 825 266
+/- Årets resultat	268 802	333 116
Sum egenkapital pr 31.12	2 457 184	2 188 382

Innskutt andelskapital består av 6 andeler pålydende kr. 5 000,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken	Larvikbanken
Lånenummer:	25107717520	25107717512
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2007
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	27.06.2045	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	110 000	7 500 000
Lånesaldo 01.01:	100 782	3 392 147
Avdrag i perioden:	2 771	564 546
Lånesaldo 31.12:	98 010	2 827 601
Saldo 5 år frem i tid:	84 466	2 019 663
Andelssaldo 01.01:	0	1 950 378
Innbetalt IN i perioden:	0	400 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	111 016
Andelssaldo 31.12:	0	2 239 362
Sum pantegjeld for lån:	98 010	5 066 963

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107717512	2	814 768	1 629 536
	1	544 530	544 530
	1	425 185	425 185
	1	228 351	228 351
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107717520	2	17 485	34 970
	4	15 760	63 040

Annen langsiktig gjeld:
IN-lån (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.
Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.
Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	4 705 000	4 705 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	4 705 000	4 705 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 9 870 105,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 12 205 000,-.

Resultat og balanse med noter for Almeveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Almeveien Borettslag

Styreleder	Iselin Johannesen Fox (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Ragnhild J Skedsmo (sign.)	20.04.2024
Styremedlem	Torstein Holgersen (sign.)	26.04.2024

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

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

Til generalforsamlingen i Almeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Almeveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6H1US-2IDBH-NCC07-NMF8T-3PFL6-ALL6C

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Sandefjord
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6H1US-2IDBH-NCC07-NMF8T-3PFL6-ALL6C

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-29 09:23:25 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6H1US-2IDBH-NCC07-NMF8T-3PFL6-ALL6C

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

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

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

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Almeveien Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Almeveien Borettslag:

mandag 28.04.2025 18:00 på Ragnhild Skedsmo

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.4 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 møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Torstein Holgersen er på valg. Valg for 2 år. .

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Jon Sverre Eriksen er på valg. Valg for 1 år.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.4 Valg av valgkomité

I valgkomiteen: Styret

5. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2024 Almeveien Borettslag

Generelle opplysninger om Almeveien Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 6 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991077162.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:
Styreleder, Gunn Eva Jørgensen
Styremedlem, Torstein Holgersen
Styremedlem, Ragnhild J Skedsmo
Varamedlem, Jon Sverre Eriksen

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: almeveien@mittlabo.no eller telefon: 928 11 057.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter.

Saker som styret har arbeidet med

a) Skifting av takstein
b) Rensing av takrenner
c) Behandlet regnskap og budsjett
d) Beskjæring av busker

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

a) Vask av husene
b) Langsiktig plan av bygningsmassen

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2024 har det blitt omsatt 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 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 / 02.04.2025
Styret i Almeveien Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	122 157	131 820	122 157	87 566
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	228 038	268 802	244 000	258 000
Avdrag langsiktig gjeld	-147 632	-167 317	-144 000	-156 000
Innbetalt IN andelseiere	0	400 000	0	0
Nedbetalt langsiktig gjeld ifm IN	0	-400 000	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	-114 997	-111 148	-100 000	-100 000
B. Årets endring disponible midler	**-34 591**	**-9 663**	**0**	**2 000**
C. Disponible midler	**87 566**	**122 157**	**122 157**	**89 566**

Resultatregnskap 2024 for Almeveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		299 952	260 757	300 000	357 000
Innkrevde lånekostnader		302 295	303 588	309 000	300 000
Andre driftsinntekter	1	114 997	111 148	100 000	100 000
Sum inntekter		**717 244**	**675 493**	**709 000**	**757 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	1 692	1 692	2 000	2 000
Styrehonorar		12 000	12 000	13 000	12 000
Revisjonshonorar		5 796	5 514	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		25 704	24 480	26 000	27 000
Kontingent LABO / NBBL		2 400	2 400	2 000	2 000
Vedlikehold	3	31 650	15 222	36 000	47 000
Kabel-tv og bredbånd		60 918	27 090	28 000	62 000
Forsikring		25 547	24 280	26 000	29 000
Kommunale avgifter	4	84 076	68 663	82 000	90 000
Eiendomsskatt		9 326	8 421	18 000	0
Energi og strøm		4 101	7 504	8 000	6 000
Andre driftskostnader	5	62 624	60 243	45 000	65 000
Sum kostnader		**325 835**	**257 509**	**292 000**	**348 000**
Driftsresultat		**391 409**	**417 985**	**417 000**	**409 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 602	913	1 000	1 000
Rentekostnader		164 973	150 096	174 000	152 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-163 371**	**-149 183**	**-173 000**	**-151 000**
Årsresultat		**228 038**	**268 802**	**244 000**	**258 000**

Balanse pr 31.12.24 for Almeveien Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	12 205 000	12 205 000
Sum anleggsmidler		**12 205 000**	**12 205 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		36 407	25 547
Sum fordringer		**36 407**	**25 547**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		94 591	135 003
Sum bankinnskudd og kontanter		**94 591**	**135 003**
Sum omløpsmidler		**130 998**	**160 550**
SUM EIENDELER		**12 335 998**	**12 365 550**

Balanse pr 31.12.24 for Almeveien Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	30 000	30 000
Opptjent egenkapital	7	2 427 184	2 427 184
Årets resultat	7	228 038	0
Sum opptjent egenkapital		**2 685 222**	**2 457 184**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	2 777 979	2 925 611
Gjeld til andelseiere (IN)	8	2 124 365	2 239 362
Borettsinnskudd	9	4 705 000	4 705 000
Sum langsiktig gjeld		**9 607 344**	**9 869 973**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 242	0
Leverandørgjeld		36 670	35 653
Påløpte renter		2 163	2 224
Annen kortsiktig gjeld		357	516
Sum kortsiktig gjeld		**43 432**	**38 393**
Sum gjeld		**9 650 777**	**9 908 366**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 335 998**	**12 365 550**
Pantestillelser	10	9 607 344	9 869 973

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.

IN-ordning.
Borettslaget benytter gjeldsmetoden, som innebærer at man ved innbetalinger fra andelseiere bokfører det innbetalte beløp som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjon av gjelden til andelseierne skjer deretter parallelt med den ordinære nedbetalingen av fellesgjelden, ved at reduksjonen av gjelden til andelseierne blir inntektsført.

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reduksjon andel IN	114 997	111 148	100 000	100 000
Sum	**114 997**	**111 148**	**100 000**	**100 000**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	1 692	1 692
Sum	**1 692**	**1 692**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold malerarbeid	0	15 222
Vedlikehold dører	23 972	0
Vedlikehold tak	6 500	0
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	1 178	0
Sum	**31 650**	**15 222**

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innkjøp av inventar og utstyr	1 198	1 947
Snørydding/sandstrøing	34 588	41 906
Hage/plenklipping	15 420	13 730
Gaver, fradragsberettiget	0	505
Premie sikringsordning	542	505
Bank- og betalingsgebyr	2 126	1 650
Andre gebyrer og driftskostnader	8 750	0
Sum	**62 624**	**60 243**

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2007
Kostpris	12 205 000
Bokført verdi 31.12	**12 205 000**

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	30 000	30 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	2 427 184	2 158 382
+/- Årets resultat	228 038	268 802
Sum egenkapital pr 31.12	**2 685 222**	**2 457 184**

Innskutt andelskapital består av 6 andeler pålydende kr. 5 000,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Skagerrak Sparebank**	**Skagerrak Sparebank**
Lånenummer:	**25107717520**	**25107717512**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2007
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	27.06.2045	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	110 000	7 500 000
Lånesaldo 01.01:	98 010	2 827 601
Avdrag i perioden:	2 428	145 204
Lånesaldo 31.12:	**95 582**	**2 682 397**
Saldo 5 år frem i tid:	81 257	1 828 149
Andelssaldo 01.01:	0	2 239 362
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	114 997
Andelssaldo 31.12:	**0**	**2 124 365**
Sum pantegjeld for lån:	**95 582**	**4 806 762**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107717512	2	772 927	1 545 854
	1	516 567	516 567
	1	403 351	403 351
	1	216 625	216 625
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25107717520	2	17 052	34 104
	4	15 370	61 480

Annen langsiktig gjeld:
IN-lån (individuell nedbetaling av fellegjeld): Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. Ved fastrente bortfaller muligheten til å innfri fellesgjeld.
Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidige felleskostnader. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan.
Annen langsiktig gjeld er resterende del av andelseierens innbetaling på andel fellesgjeld.

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	4 705 000	4 705 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	**4 705 000**	**4 705 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 9 607 344,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 12 205 000,-.

Resultat og balanse med noter for Almeveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Almeveien Borettslag

Styreleder	Gunn Eva Jørgensen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Torstein Holgersen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Ragnhild J Skedsmo (sign.)	25.03.2025

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

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

Til generalforsamlingen i Almeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5GFQY-JPAQ3-W91X7-555LK-YO0PI-57VXY

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5GFQY-JPAQ3-W91X7-555LK-YO0PI-57VXY

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
2025-04-02 14:09:55 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5GFQY-JPAQ3-W91X7-55SLK-YO0PI-57VXY

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

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

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

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

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling

Digital ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til digital ekstraordinær generalforsamling i Almeveien Borettslag:

fredag 31.10.2025, 09:00 til 3.11.25 kl. 12.00. Møtet avholdes digitalt.

Til behandling

1 Konstituering

1.1 Valg av møtereferent

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

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Valg av revisor

1. Konstituering

Velkommen til digital ekstraordinær generalforsamling.

1.1 Valg av møtereferent

LABO skriver protokollen i etterkant av digitalt møte.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

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

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

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Valg av revisor

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

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

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

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

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

ORDENSREGLER FOR ALMEVEIEN BORETTSLAG

1.

Hver enkelt leietaker kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre.

2.

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

3.

Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Hvis det kastes andre ting kan det medføre tilstopping, noe som kan forårsake unødvendig store utgifter.

4.

Husdyrhold - hund, katt o.a. er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning av styret i borettslaget.

5.

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

6.

Bygningene er forsikret i If Skadeforsikring. Oppstår det skader som dekkes av forsikringen, må boligbyggelaget øyeblikkelig varsles.

7.

I tillegg til ordensreglene kan styret vedta supplerende bestemmelser.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Almeveien Borettslag torsdag 23.05.2024 kl. 17:00 - Ragnhild i 1 C.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 3
Antall fullmakter: 1
Antall stemmeberettigede: 4

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Iselin Fox

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Iselin Fox

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt:

Iselin Fox

Torstein Holgersen

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 styreleder for 1 år

Styreleder Iselin Fox har flyttet så ny styreleder for resten av hennes periode på 1 år velges.

Vedtak:
Generalforsamlingen foretok følgende valg:

Til styreleder ble valgt Gunn-Eva Jørgensen for 1 år

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Ragnhild J. Skedsmo er på valg

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt Ragnhild J. Skedsmo for 2 år

4.3 Valg av varamedlem for 1 år

Varamedlem Jon Sverre Eriksen er på valg

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble valgt Jon Sverre Eriksen for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:
Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Gunn-Eva Jørgensen, med Torstein Holgersen som vara.

4.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Til valgkomiteé ble valgt: Styret

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styret fikk kr. 12 000,- i honorar.

Styrelder: 4 000,-

Styremedlem: 4 000,-

Styremedlem: 4 000,-

Protokoll for Almeveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Iselin Johannesen Fox (sign.)	23.05.2024
Sekretær	Iselin Johannesen Fox (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Iselin Johannesen Fox (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Torstein Holgersen (sign.)	23.05.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Almeveien Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Ragnhild Skedsmo.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 10
Antall stemmeberettigede tilstede: 6
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 5

Fra Labo: Dag Rune N. Norheim

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Dag Rune N. Norheim

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Dag Rune N. Norheim

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Linda Omtvedt og Torstein Holgersen

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 styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Torstein Holgersen er på valg. Valg for 2 år. .

Vedtak:
Til styremedlem ble Torstein Holgersen valgt for to år i 2025.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Jon Sverre Eriksen er på valg. Valg for 1 år.

Vedtak:
Til varamedlem ble Linda Omtvedt valgt for ett år.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:
Gunn Eva Jørgensen ble valgt, med Ragnhild J. Skedsmo som vara.

4.4 Valg av valgkomité

I valgkomiteen: Styret

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok at valgkomitéen skal være styret.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styret fikk kr. 18 000 i honorar.

Møtet hevet kl. 18.17.

Protokoll for Almeveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Dag Rune Nilsson Norheim (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Dag Rune Nilsson Norheim (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Linda Omtvedt (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Torstein Holgersen (sign.)	06.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Almeveien Borettslag fredag 31.10.2025 kl. 09:00 - Digitalt.

Antall andeler som har avgitt stemme: 1

1. Konstituering

1.1 Valg av møtereferent

LABO skriver protokollen i etterkant av digitalt møte.

Vedtak:
Tatt til orientering.

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

Valgt til å signere protokollen: Torstein Holgersen og referent Vibeke Knutsen.

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Møtet lovlig satt.

2. Valg av revisor

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

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

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

Vedtak:

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Almeveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Vibeke Knutsen (sign.)	04.11.2025
Protokollvitne	Torstein Holgersen (sign.)	04.11.2025

Vedtekter

for Almeveien borettslag org. nr. 991077162

tilknyttet **Larvik boligbyggelag**,

vedtatt i stiftelsesmøtet 27.02.2007 sist endret 10.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Almeveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Larvik boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom

ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra

egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(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.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FROSTVEDT I HEDRUM KOMMUNE

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I de enkelte byggeområder skal ny bebyggelse plasseres innenfor de viste byggelinjer.

§ 2

Arealer er regulert til:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Spesialområder

§ 3

Byggeområder for boliger

I områdene for småhusbebyggelse (lys gul farge) kan oppføres frittliggende helårs bolighus på 1 etasje med tilhørende garasje. Der tomta etter bygningsrådets skjønn er egnet for det, kan det tillates oppført inntil 2 etasjes bolighus eller innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

For ubebygde tomter i de eksisterende småhusområdene kan det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 0,25, forutsatt at utnyttelsesgraden for det aktuelle området som helhet ikke overstiger 0,20.

Gesimshøyden for 1-etasjes hus må ikke være over 4 m. For 2-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 7 m og mønehøyden 9 m. Høyden til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2. De skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Hvor forholdet tilsier det, kan bygningsrådet tillate oppført frittliggende garasje som må tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.
Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjer som oppføres vinkelrett på veg, må plasseres minimum 5 m fra vegkant.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som

følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4

I områdene A og B kan oppføres gruppebebyggelse som rekkehus, kjedehus og annen tett småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer.

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,40. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden 9 m. Høyden til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

Bygningsrådet kan kreve at 1 garasje og 1 parkeringsplass pr. leilighet skal utføres som fellesanlegg.
For område A må garasjene i størst mulig grad anlegges i utkanten av området med nær tilknytning til Vinjes vei, Eikeveien, veg 2 eller veg 3.

Ved detaljregulering av område A avsettes minst 3,0 da til lekeplasser, som kan fordeles på 3-4 nær-lekeplasser og 1 kvartalslekeplass.

Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og fjernsyn for hele området eller deler av området.

§ 5

I området for blokkbebyggelse kan bygningene oppføres i inntil 3 etasjer som angitt på planen.

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,40.

1 garasje og 0,3 parkeringsplass pr. leilighet skal utføres som fellesanlegg.

Blokkene skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 6

I boligområdene kan det tillates mindre handels- og servicevirksomheter beregnet for området, og som etter bygningsrådets skjønn ikke vil forårsake ulempe eller sjenerende trafikk.

§ 7

Byggeområde for forretninger, kontorer m.v.

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer på opptil 4 etasjer med en gesimshøyde på inntil 14 m.
Største tillatte utnyttelsesgrad er 0,5. Bygningsrådet kan tillate at en del av bebyggelsen brukes som bolig.

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til parkeringsplasser for personbiler eller andre trafikkformål. Lagring må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse for noen. Bygningsrådet kan sette vilkår for å tillate lagring. De resterende deler av den ubebygde tomta skal opparbeides parkmessig.

§ 8

Byggeområder for offentlig formål

I områdene kan oppføres henholdsvis spesialskole og barnehage/daghjem i inntil 2 etasjer.
Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, innhegning og beplantning m.v. skal for hvert område godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

§ 9

Trafikkområder

Det tillates ikke direkte avkjørsler fra den enkelte tomt til Frankendalsveien og Yttersøveien.

Bilkjøring på de regulerte gang- og sykkelveger tillates bare for de eiendommer som får anvist disse som atkomstveg.

§ 10

Friområdene

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller innretning som har naturlig tilknytning til friområdet, f.eks. barnepark m/tilhørende lokale, sandkasser og lekestativ m.v. når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 11

Spesialområde

I de to spesialområdene er arealet regulert til fortidsminne for å bevare gravhaugene.
Det nordre området kan inngå i friområdene og det søndre i boligtomta, men de må ikke bebygges. Det må heller ikke gjøres tekniske inngrep som kan ødelegge eller forringe gravhaugene som fortidsminner.
Opprydding, fjerning av vegetasjon og eventuell beplantning må godkjennes av Universitetets Oldsaksamling.

§ 12

Fellesbestemmelser

Byggelinjene er vist på reguleringskartet. Langs gang- og

sykkelveger kan bygningsrådet tillate at bygninger plasseres i inntil 2m avstand fra veikant, når det ikke strider mot b.l.§ 70 Eksisterende bebyggelse inngår i planen i den utstrekning de ikke strider mot de viste byggelinjene.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkel og materialer. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Avfallsdunker o.l. plasseres etter bygningsrådets bestemmelser.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
I frisiktsonen må vegetasjonen ikke bli høyere enn 80 cm over vegbanen.

§ 13

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekten for Hedrum kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 1.12.1976

Bjørn Torkildsen.
Bjørn Torkildsen
e.f.

Plan- og byggesak

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:	Deres dato:
Kristin Kolstad Telefon: 33 17 18 85		07/22621	GB-2005/156	03.05.2007	

Larvik kommune

Eiendomsservice AS
Postboks 182

3251 LARVIK

Frankendalsveien 85, gbnr. 2005/156. Midlertidig brukstillatelse.

Gbnr	2005 / 156			
Tiltakshaver	Eiendomsservice AS	Postboks 182	3251	LARVIK
Søker	Eiendomsservice AS	Postboks 182	3251	LARVIK

Midlertidig brukstillatelse

Saksnr 06/9632			JournalpostID 07/22621
Eiendom/byggested Frankendalsveien 85			
Bygningsnummer 23852020			
Gnr 2005	Bnr 156	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Oppføring av seksmannsbolig		
Tillatelsen omfatter: Seksmannsbolig		
Vedtak fattet av: Plan og byggesak	Vedtak dato 18.04.06	Saksnr 0191/06

Merknader

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for seksmannsboligen.
Det forutsettes at tilstrekkelig avstand er opprettholdt mot eiendom gbnr. 2005/1039 ihht plan- og bygningslovens krav og jfr. brev av 12.04.07 fra ansvarlig søker vedr. dette forhold.
Det skal innsendes situasjonsplan, jfr. vilkår nr. 4 i sak 0191/06. Situasjonsplanen skal foreligge før det innsendes anmodning om ferdigattest for hele tiltaket.

Vilkår

Det vil ikke bli gitt ferdigattest for hele tiltaket før egen sak vedr. boder er ferdigbehandlet.

Med hilsen

Kristin Kolstad
byggesaksbehandler

Kopi til:
Berge & Berge v/ Kjell Berge Frankendalsveien 87/89 3274 LARVIK

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 01.02.2024
Planutvalget saksnr: 134/24

Vår ref.: 24/10269

Ansvarlig søker:
Ta Takst Og Eiendom As
Elveveien 36A
3262 LARVIK

Tiltakshaver:
Almeveien Borettslag
Postboks 263
3251 LARVIK

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Tunheimveien 1A-F	2005	1252		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art:**
23852020 (seksmannsbolig) 25074238 (søppelboder)	Oppføring av seksmannsbolig og tilhørende søppelboder

Dato for søknad om ferdigattest:	31.01.2024

Vedtaksdato/ delegert saksnummer:
Tillatelse til tiltak, datert 18.04.2006, delegert saksnr. 191/06
Midlertidig brukstillatelse, datert 03.05.2007, 06/9632, jf. j. postID 07/22621

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 Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Signatur

Cathrine Wærvågen Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak	Kristin Kolstad Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Plan 2 etg.

PLANUT
2006/

MOTTATT
2 3 NOV. 2005

Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	22.03.05		1:100	Plan 2 etg.
Tiltakshaver		Utarbeidet av Firma		Tegn nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
GNR BNR				
Henvisning:		Beregning:		Skrevet ut:



Plan 1 etg.

107,25
+ 30,55
+ 66,3

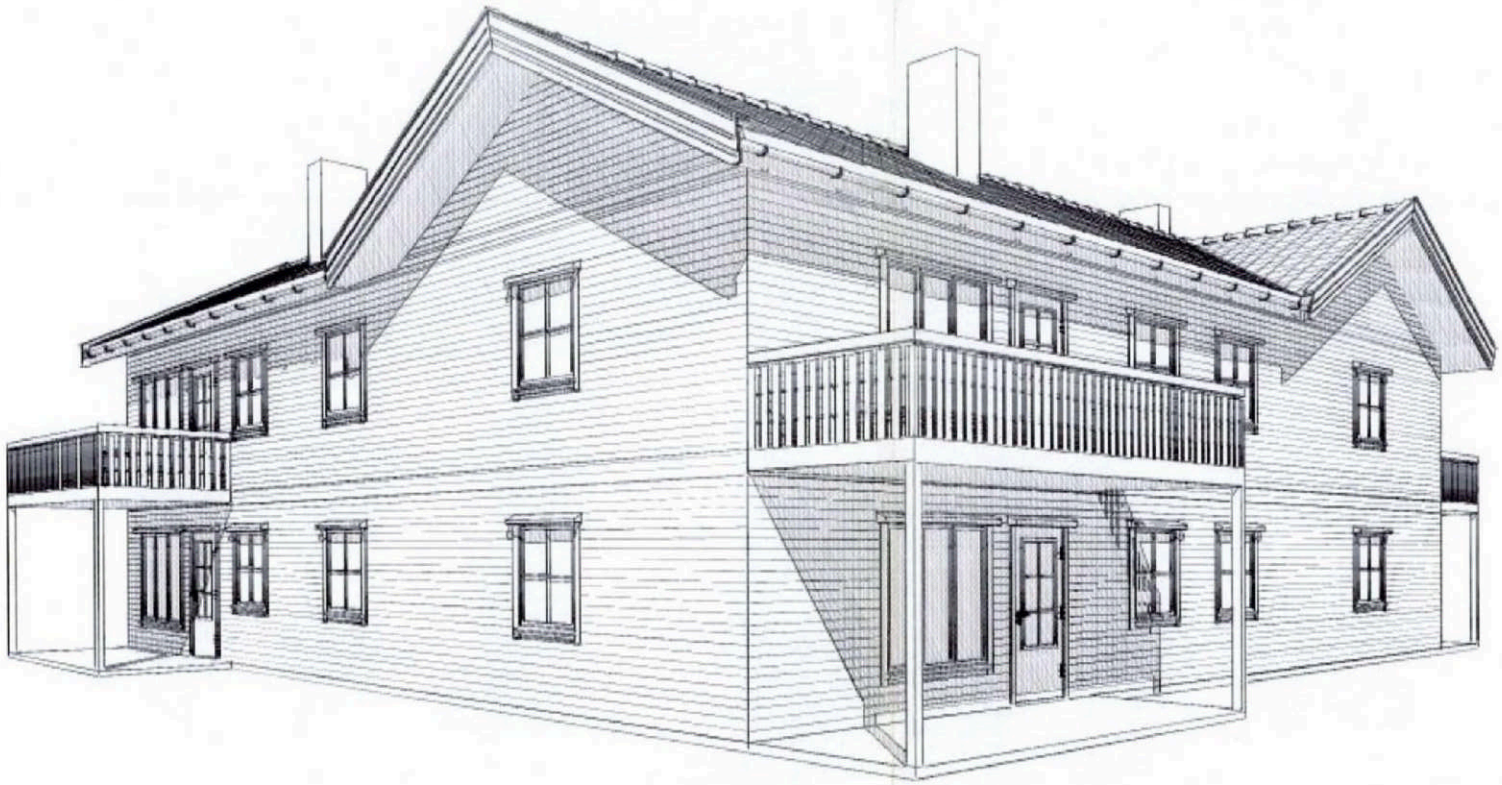
405 (2)

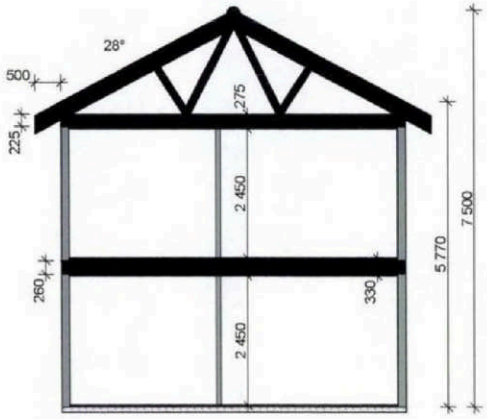
PLANUTVALGT I SAK
(M2006/01911

MOTTATT
23 NOV. 2005

Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	22.03.05		1:100	Plan 1 etg.
Tiltakshaver		Utarbeidet av Firma		Tegn nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
GNR BNR				
Henvisning:		Beregning:		Skrevet ut:

PLANUTVALGET I
(M2006/01

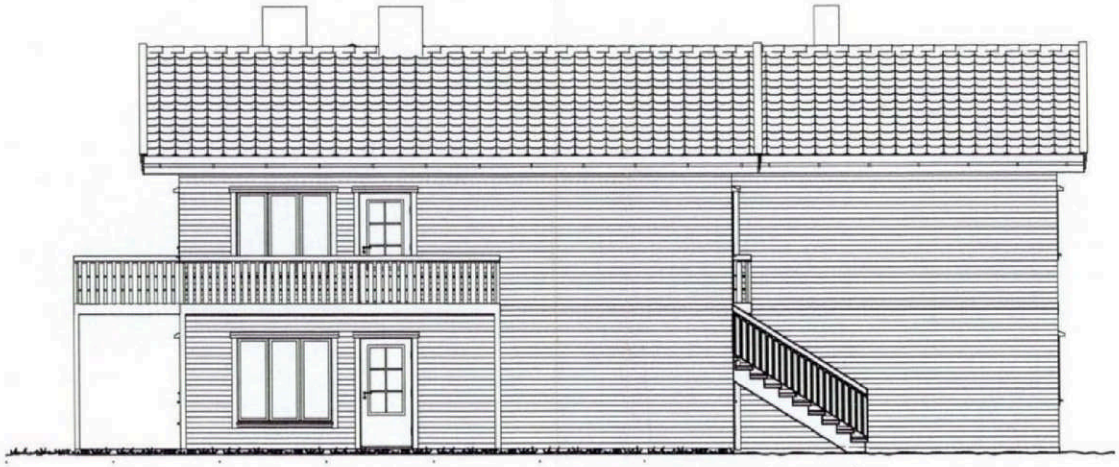




MOTTATT
2 3 NOV. 2005

Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	22.03.05		1:100	Snitt og Perspektiv
Tiltakshaver		Utarbeidet av firma		Tegn nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
GNR BNR				
Henvisning:		Beregning:		Skrevet ut:

PLANUTVALG
(№2006/01[illegible])



sør/vest

MOTTATT
23 NOV. 2005

Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn innhold
SSN	22.03.05		1:100	Fasade 2
Tiltakshaver		Utarbeidet av firma		Tegn nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
GNR BNR				
Henvisning:		Beregning:		Skrevet ut:

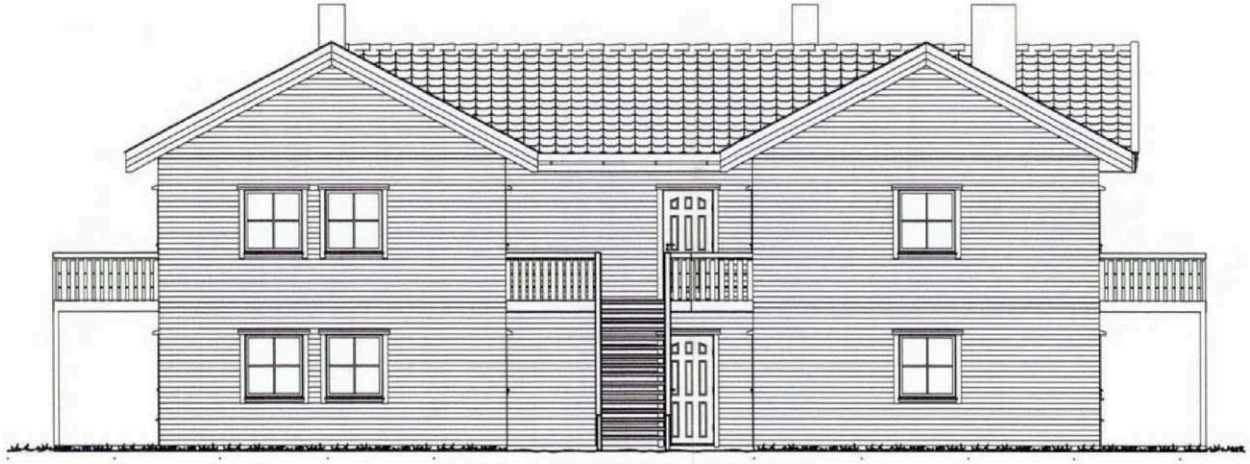


Nordøst

PLANAVD.
(№2006/0191)

MOTTATT
23. NOV. 2005

Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	22.03.05		1:100	Fasade 3
Tiltakshaver		Utarbeidet av Firma		Tegn nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
GNR BNR				
Henvisning:		Beregning:		Skrevet ut:



Sø-/Øst

PLANLEGGING
MOTTATT
23 NOV. 2005

Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	22.03.05		1:100	Fasade 4
Tiltakshaver		Utarbeidet av Firma		Tegn nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
GNR BNR				
Henvisning:		Beregning:		Skrevet ut:

FORMANNSKAPETS UTVALG
(Nr 2006/0191)



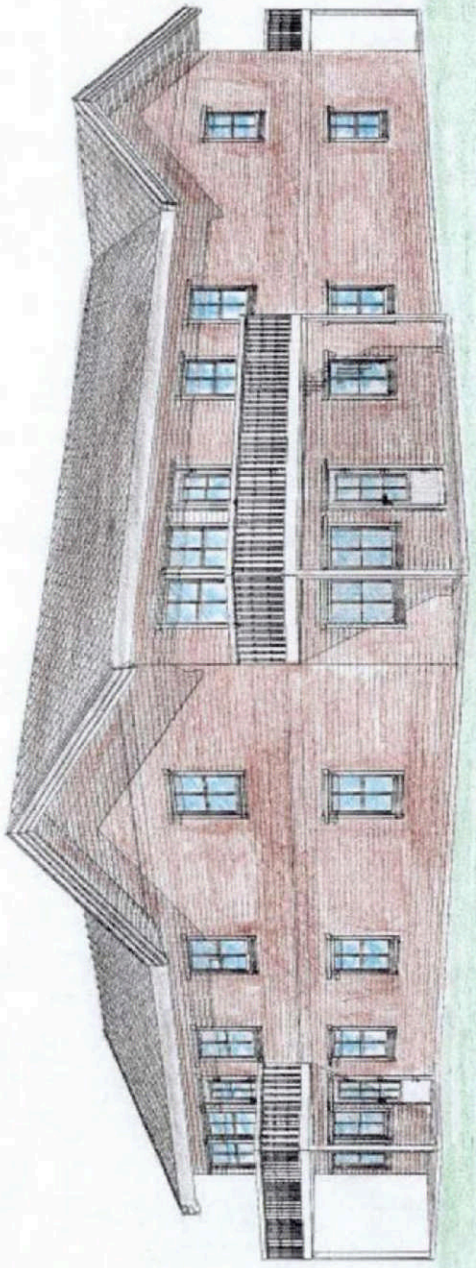
Nord/vest

MOTTATT
23 NOV. 2005

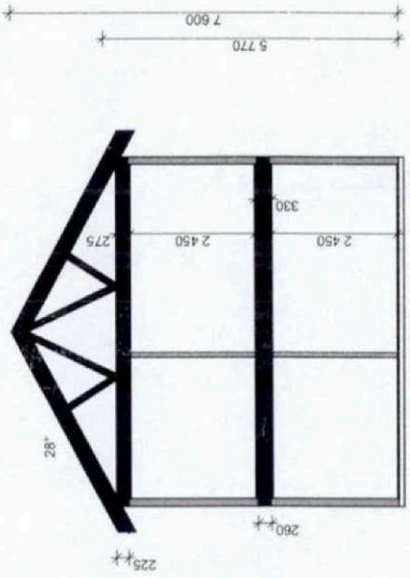
Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn. innhold
SSN	22.03.05		1:100	Fasade 1
Tiltakshaver		Utarbeidet av Firma		Tegn. nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
GNR BNR				
Henvisning:		Beregning:		Skrevet ut:

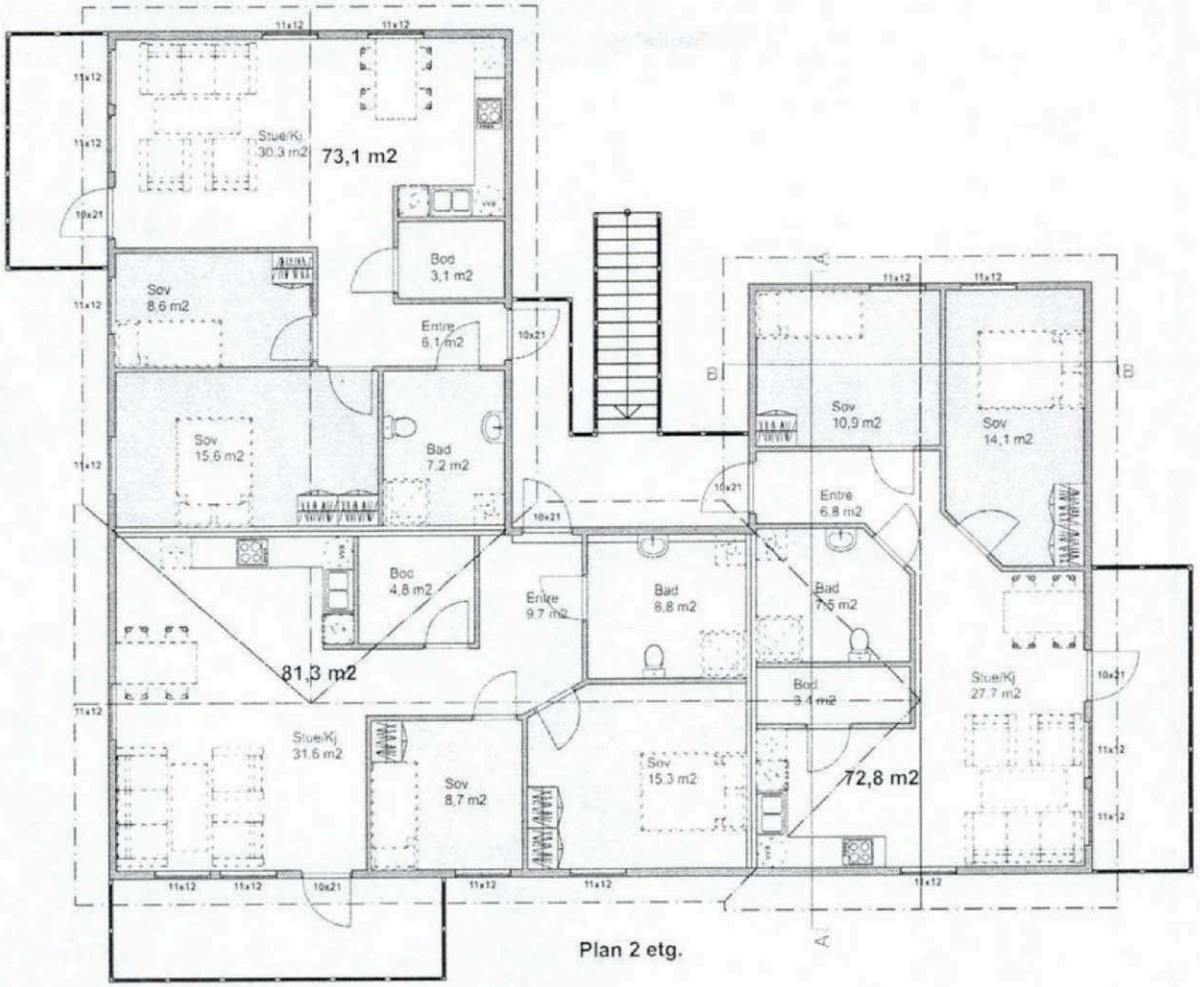
FRANKENDALSV. 85

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Reg.nr. 037632/05 Saksbeh. KKO
30 SEPT. 2005
Ark.kode P 2005/156
Ark.kode S 05/02153
J.nr. Dok.nr. 5
Kassasjon



Tegn. nr.	Dato	Plan	Målestokk	Tegn. innhold	Snitt og Perspektiv
SSN	26.08.05		1:100	Tegn. adresse	
Tiltakshaver		Tiltakshaver for Firma	EIENDOMSSERVICE AS	Prosjekt	Seksmannsbolig
Godkjent av		SØ		Dato	
Ansvarlig		Sertifikat nr.		Revisjon nr.	

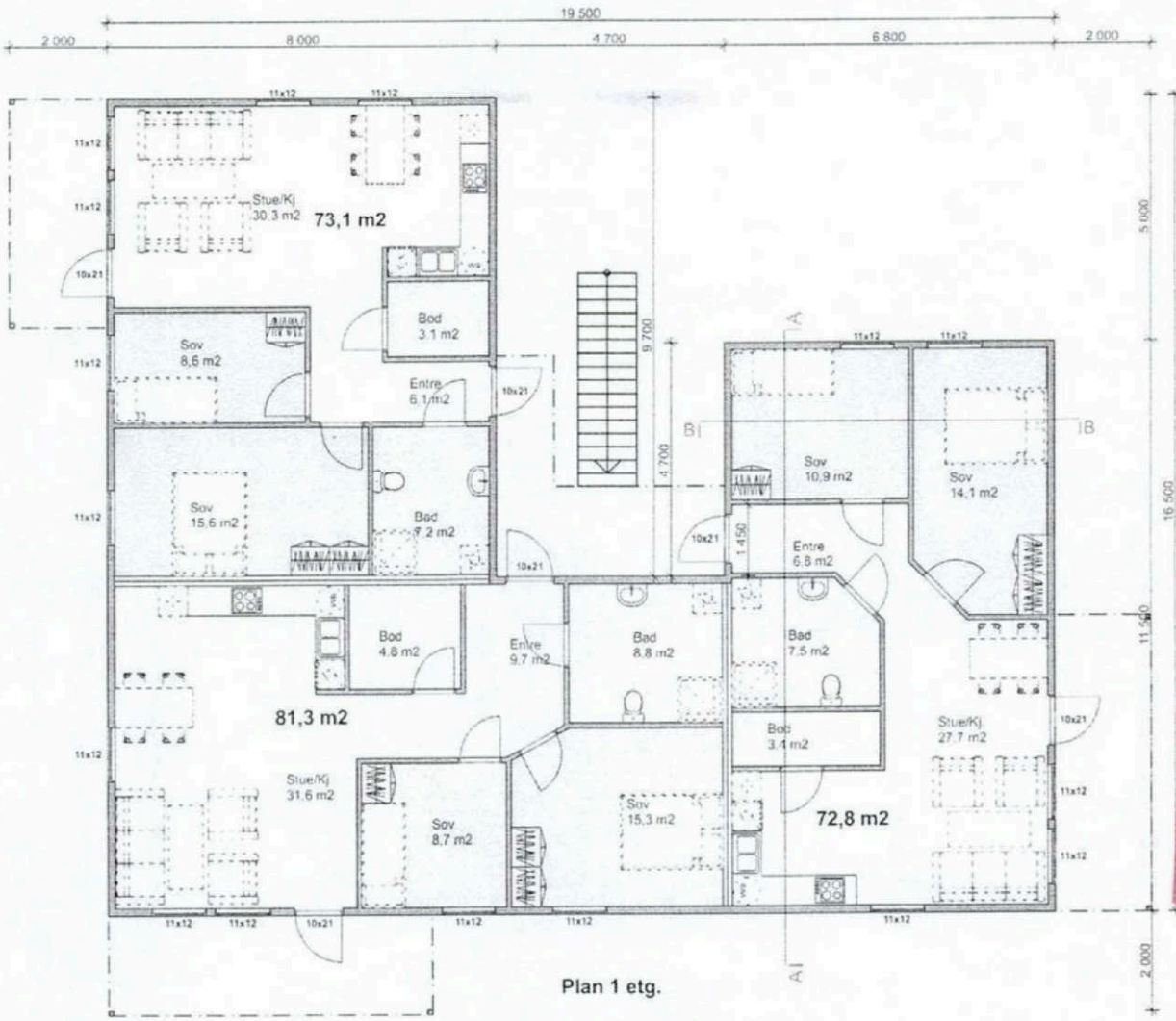




Plan 2 etg.

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Saksnr.
Løpenr.
Ark.kode P
Ark.kode S
J.nr.
Dok.nr.
Kassasjon
30 SEPT. 2005

SSN	26.08.05		1:100	Plan 2 etg.
		EIENDOMSSERVICE AS		Seksmannsbolig

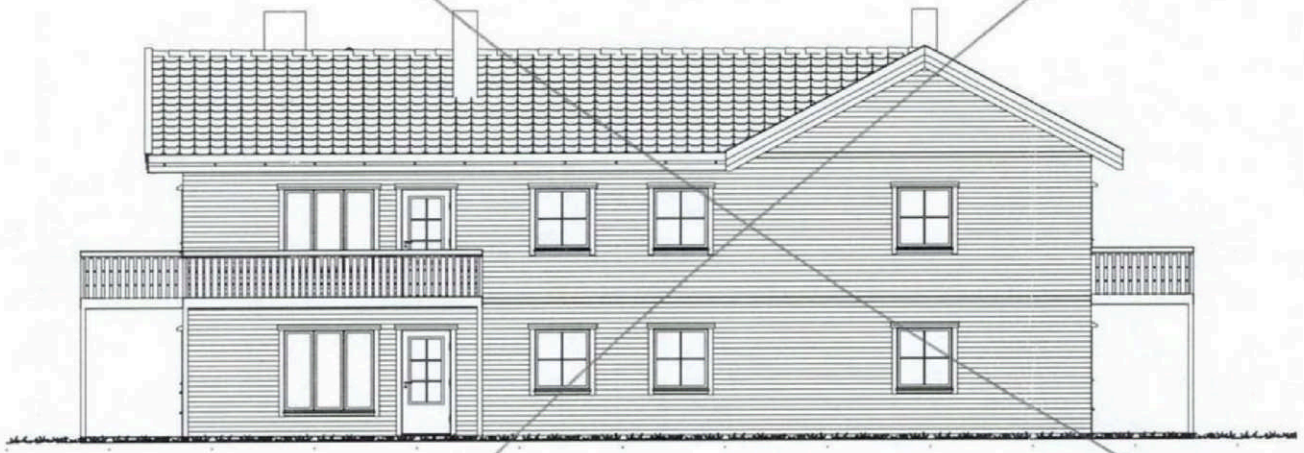


Plan 1 etg.

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Reg.nr.
Saksbeh.
30 SEPT. 2005
Ark.kode P
Ark.kode S
J.nr.
Dok.nr.
Kassasjon

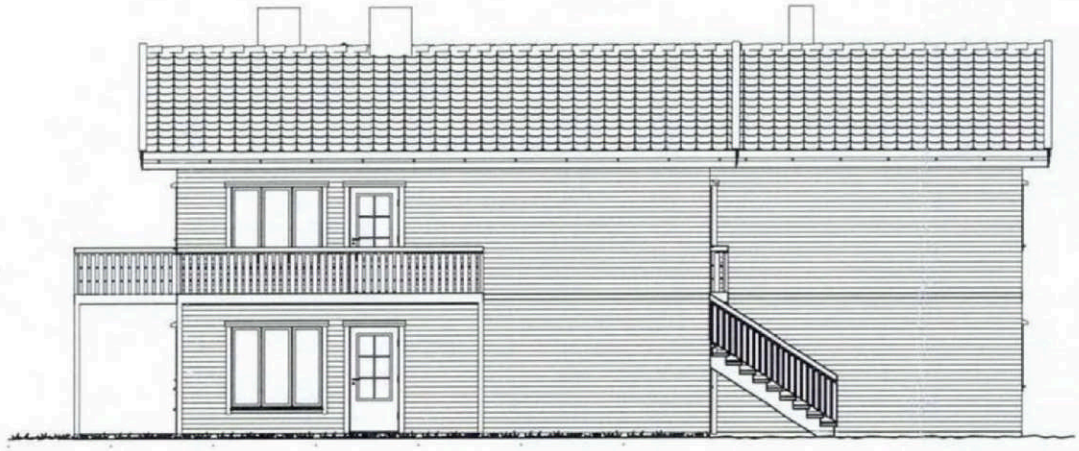
SSN	26.08.05		1:100	Plan 1 etg.
		EIENDOMSSERVICE AS		Seksmannsbolig

MOTTATT
06 MAI 2005
Bosvar kom.



Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn. innhold
SSN	22.03.05		1:100	Fasade 1
Eiltakkonstr.		Utarbeidet av Firma		Tegn. nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt Seksmannsbolig
Revisjon		Korreksjon		Arkivert dato

MOTTATT
06 MAI 2005



Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn innhold
SSN	22.03.05		1:100	Fasade 2
Tiltakshaver:	Utarbeidet av Firma			Tegn nummer
Byggested:	EIENDOMSSERVICE AS			Prosjekt: Seksmannsbolig
Gnr. Bnr.				
Henvisning:	Inntegning:			Skannet dato:

MOTTATT
06 MAI 2005



Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn. innhold
SSN	22.03.05		1:100	Fasade 3
Tiltakshaver:		Utarbeidet av Firma		Tegn. nummer
Byggested:		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
GNR BNR				
Revisjon:		Anmerkning:		Erstatter tegn.:

MOTTATT
06 MAI 2005



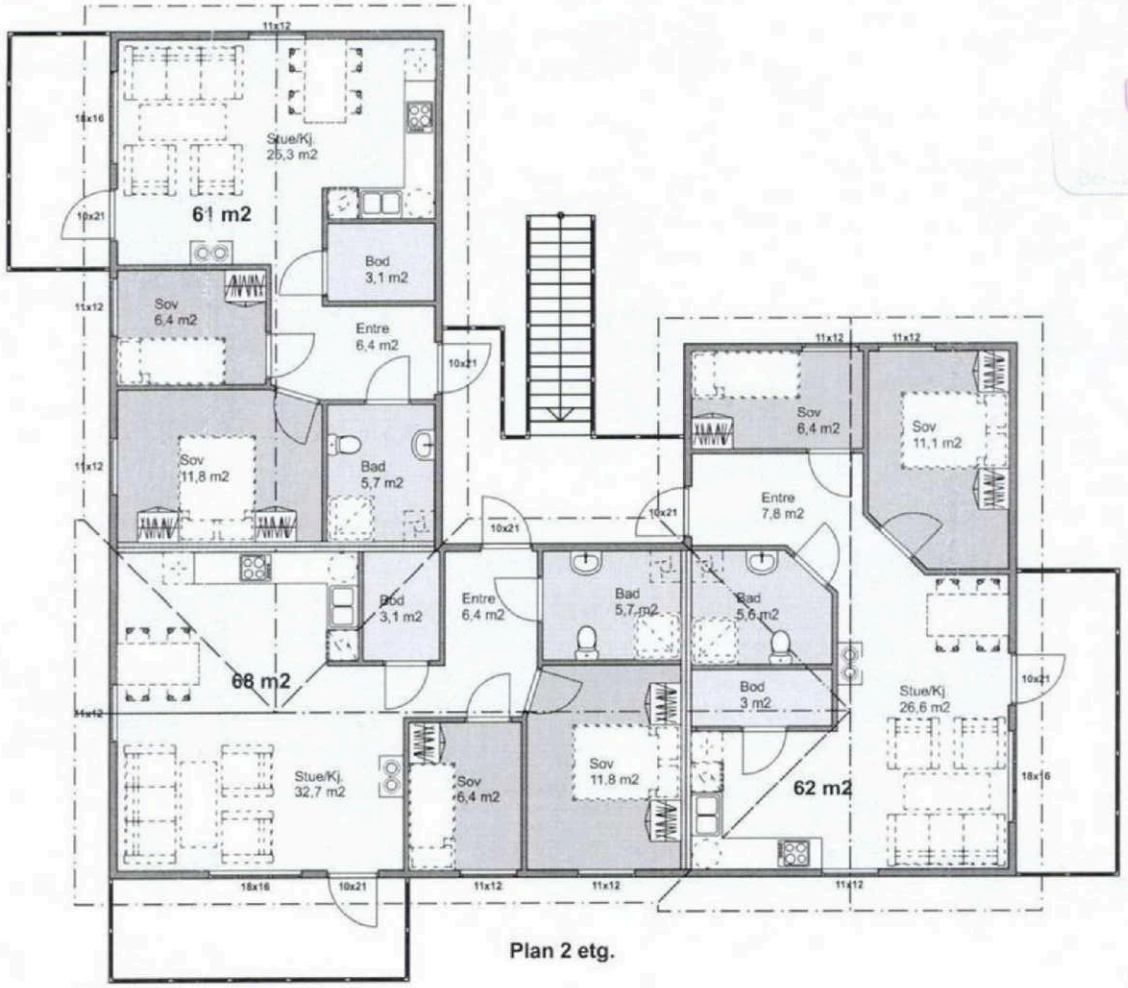
Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn innhold
SSN	22.03.05		1:100	Fasade 4
Tilt.beskrivelse		Utarbeidet av Firma		Tegn nummer
Arbeidsplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt Seksmannsbolig
Godkjent	Dato			
Kontrollert		Korrigert		Erstatter tegn



Plan 1 etg.

MOTTATT
06 MAI 2005

Tegnet av	Dato	Rigg	Målestokk	Tegn. innhold
SSN	22.03.05		1:100	Plan 1 etg.
Tiltakshaver	Utarbeidet av Firma			Tegn. nummer
Byggested	EIENDOMSSERVICE AS			Prosjekt: Seksmannsbolig
Gnr. Bnr.				
Merknader:	Retning:			Erstatter tgn:

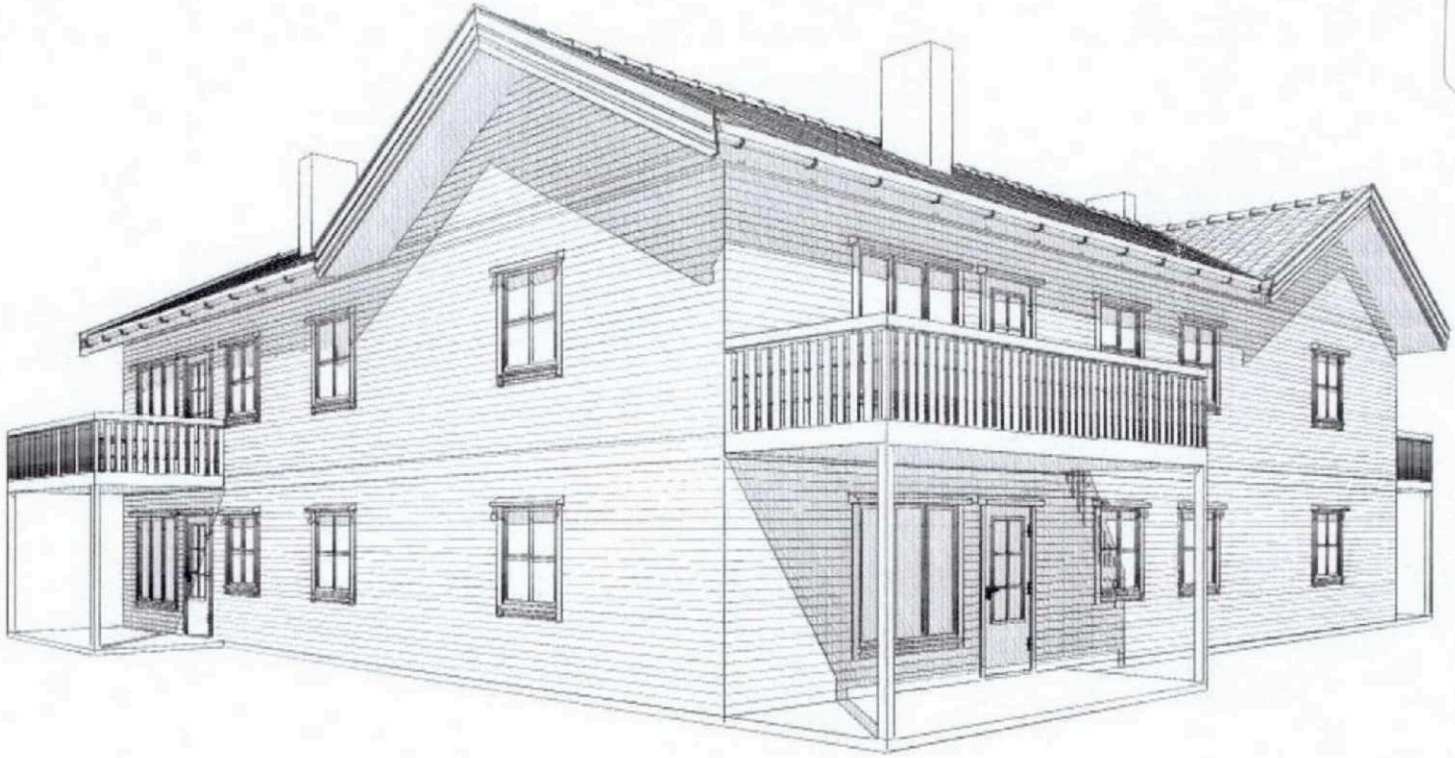


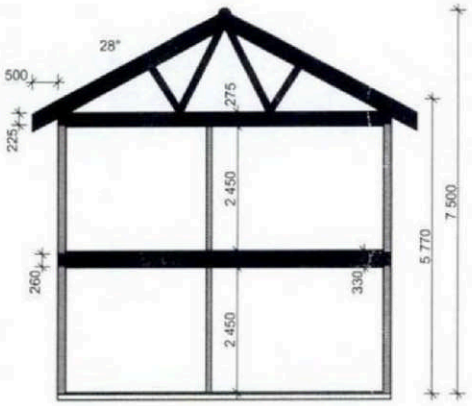
Plan 2 etg.

MOTTATT
06 MAI 2005

Tegnet av	Dato	Plan	Målestokk	Tegn. innhold
SSN	22.03.05		1:100	Plan 2 etg.
Tilleggstegninger		Utarbeidet av Firma		Tegn. nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt Seksmannsbolig
Revisjon		Korrigert		Erstatt av:

MOTTATT
06 MAI 2005
Besvart/Sign:





Tegnet av	Dato	Fag	Målestokk	Tegn. innhold
SSN	22.03.05		1:100	Snitt og Perspektiv
Tiltakshaver:		Utarbeidet av Firma		Tegn. nummer
Byggeplass:		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
Gnr.	Bnr.			
Kontrollert:		Godkjent:		Revisjon nr.:

Liv Turid Stolsmo

Fra: Tom Aasrum
Sendt: 7. april 2005 08:47
Til: Liv Turid Stolsmo
Kopi: Eli Thorsen
Emne: VS: Forhåndskonferanse vedr Frankendalsveien 85

LARVIK KOMMUNE
SENTR. LARKIV, FESTERGT. 7
Saksnr 05/2153 Dok.nr 1
Løpenr 14935/05 Klassekode
07 APR 2005
Arkivkode P GBNR 2005/156
Arkivkode S L42
Kassasjonsfr.

Ny sak til journalføring

Tom

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Fred A Lomme [mailto:fred.lomme@first.no]
Sendt: 6. april 2005 09:27
Til: Tom Aasrum
Emne: Forhåndskonferanse vedr Frankendalsveien 85

Hei,

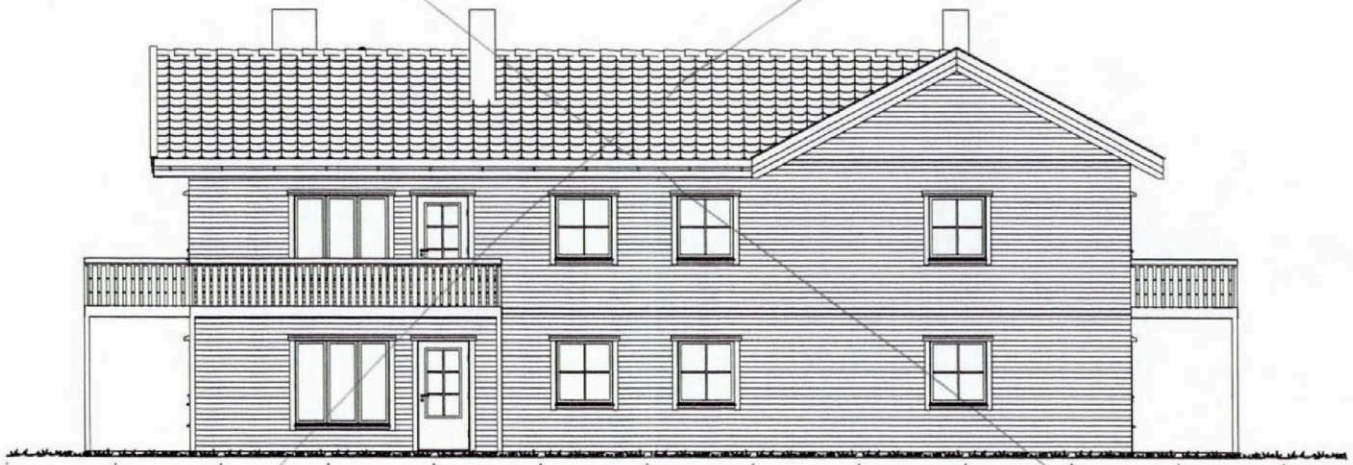
Vi ber med dette om en forhåndskonferanse vedr Frankendalsveien 85 i Larvik.
Flott om du sender oss et tidspunkt som passer for deg/dere per mail evt. tar direkte kontakt med vår Tom Mangelrød på tlf. 91735181.

På forhånd takk.

Mvh,
Fred A. Lomme
Eiendomsservice AS

Boks 182 - Sentrum
3251 Larvik

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Reg.nr. 8192921/05 KKO
Saksbeh.
04 MAI 2005
Ark.kode P 2005/1156
Ark.kode S 05/02153
J.nr.
Dok.nr. 3
Kassasjon



Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn. innhold
SSN	22.03.05		1:100	Fasade 1
Tiltakshaver		Utarbeidet av Firma		Tegn. nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
GNR. BNR.				
Henvisning:		Beregning:		Skrevet ut:

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Reg.nr. | Saksbeh.
04 MAI 2005
Ark.kode P
Ark.kode S
J.nr. | Dok.nr.
Kassasjon



Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	22.03.05		1:100	Fasade 4
Tiltakshaver		Utarbeidet av Firma		Tegn nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
GNR BNR				
Henvisninger		Beregninger		Skrevet ut:

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Reg.nr. | Saksbeh.
04 MAI 2005
Ark.kode P
Ark.kode S
J.nr. | Dok.nr.
Kassasjon



Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	22.03.05		1:100	Fasade 3
Tiltakshaver		Utarbeidet av firma		Tegn nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
GNR BNR				
Henvisning:		Beregning:		Skrevet ut:



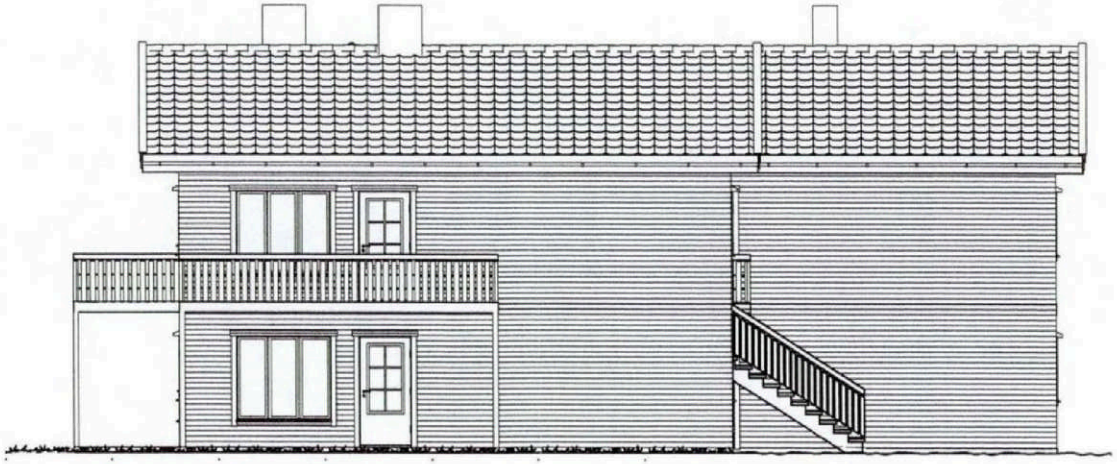
Plan 1 etg.

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Reg.nr. Saksb.
04 MAI 2005
Ark.kode F
Ark.kode S
J.nr. Dok.nr.
Kassasjon

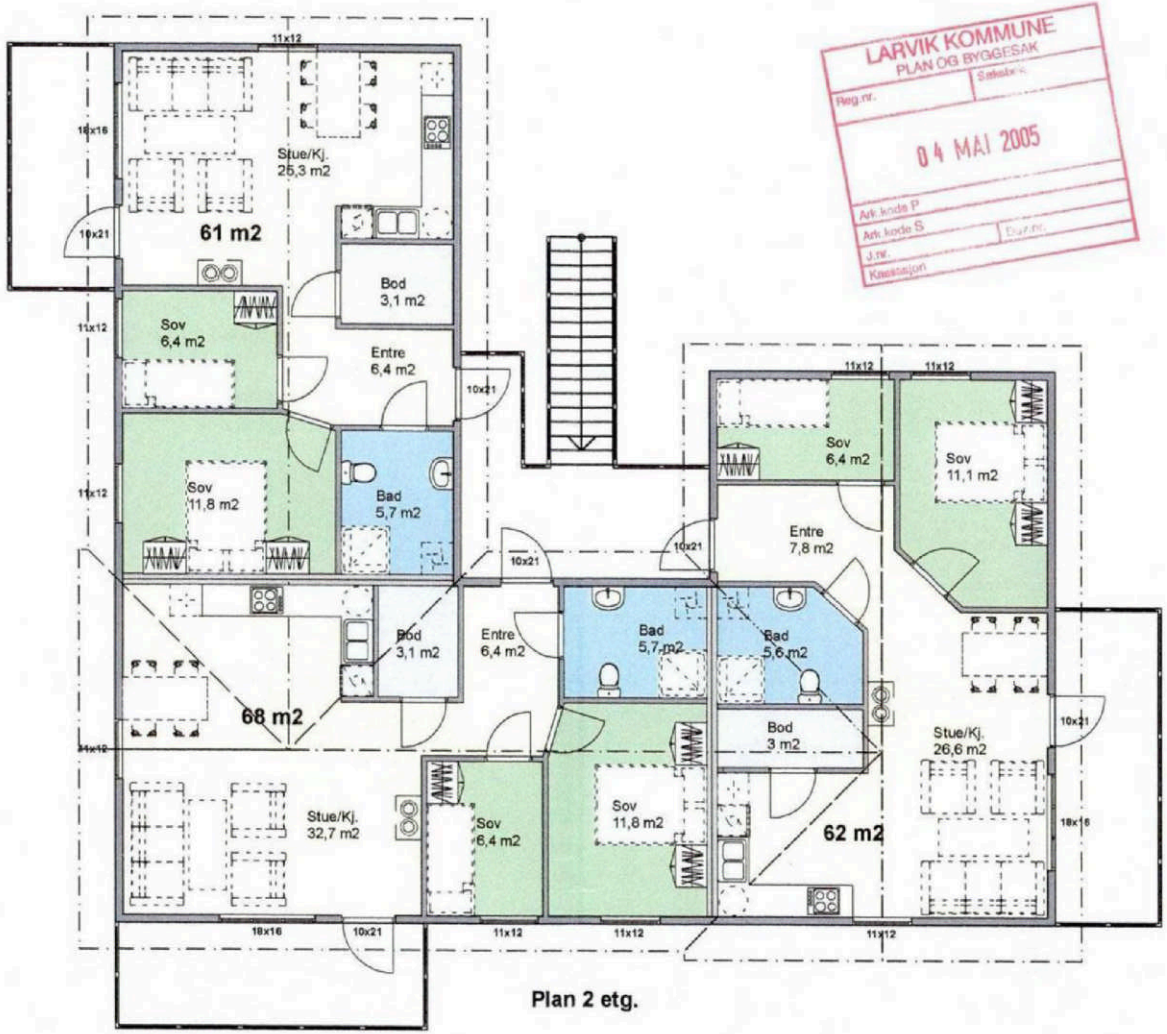
Tegnet av	Date	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	22.03.05		1:100	Plan 1 etg.
Tiltakshaver		Utarbeidet av Firma		Tegn nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt Seksmannsbolig
GNR BNR				
Henvisninger		Beregninger		Strevet ut:

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

Rej.nr.	Saksbeh.
04 MAI 2005	
Ark.kode F	
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	



Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	22.03.05		1:100	Fasade 2
Tiltakshaver:		Utarbeidet av Firma:		Tegn nummer:
Byggeplass:		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
GNR. BNR.				
Henvisning:		Beregning:		Skrevet ut:



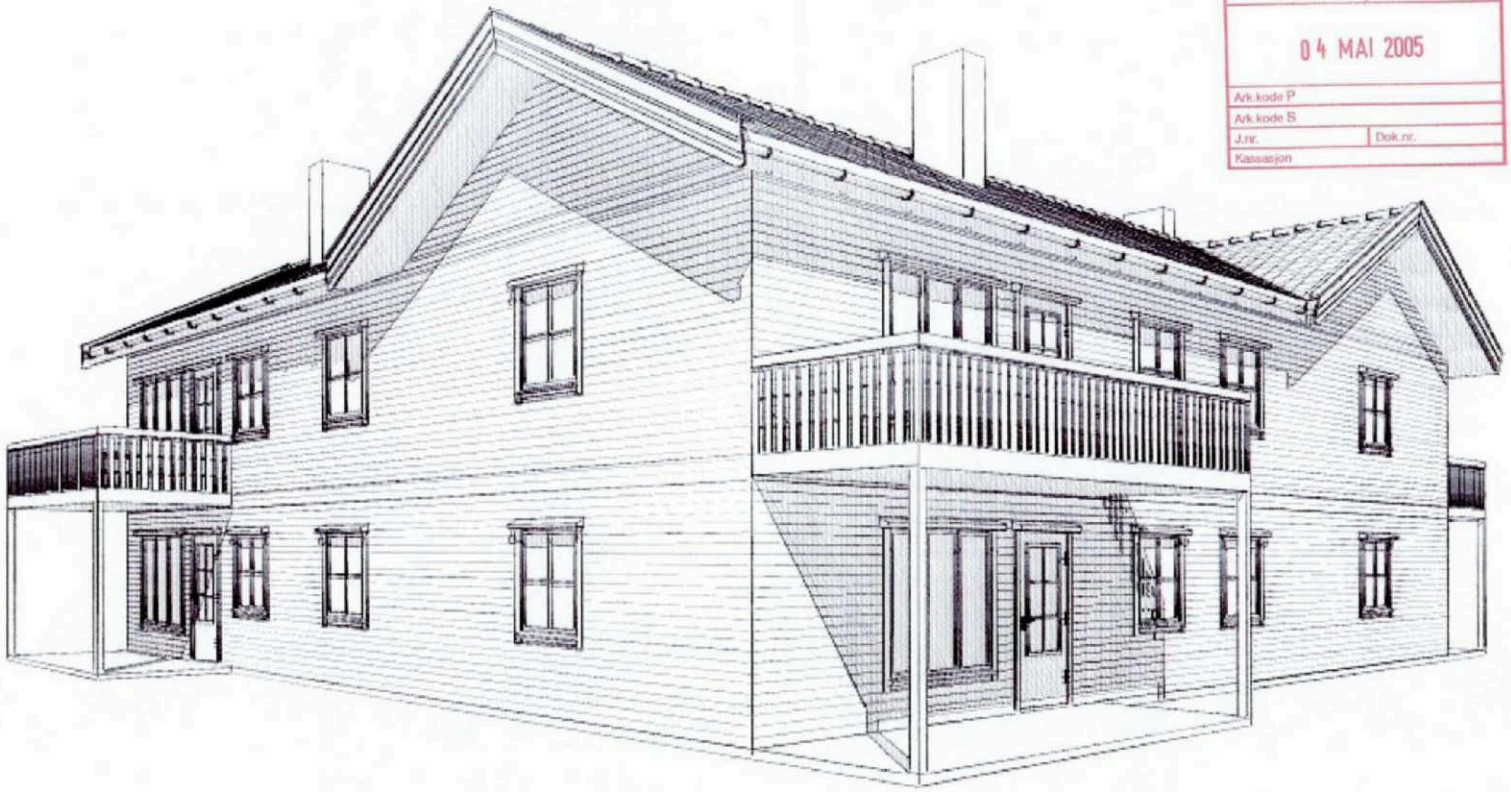
Plan 2 etg.

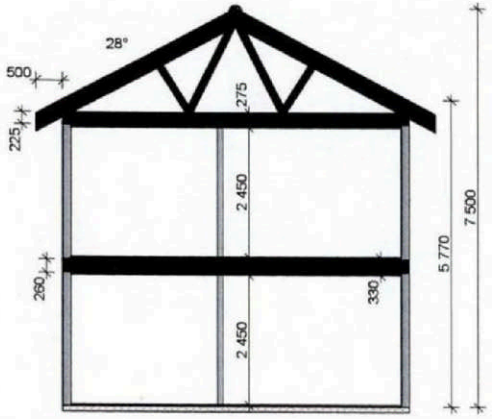
LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Reg.nr.
Saksnr.
04 MAI 2005
Ark.kode P
Ark.kode S
Dok.nr.
J.nr.
Kassasjon

Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn Innhold
SSN	22.03.05		1:100	Plan 2 etg.
Tiltakshaver		Utarbeidet av Firma		Tegn nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
GNR BNR				
Henvisning:		Beregning:		Skrevet ut:

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

Reg.nr.	Saksbeh.
04 MAI 2005	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

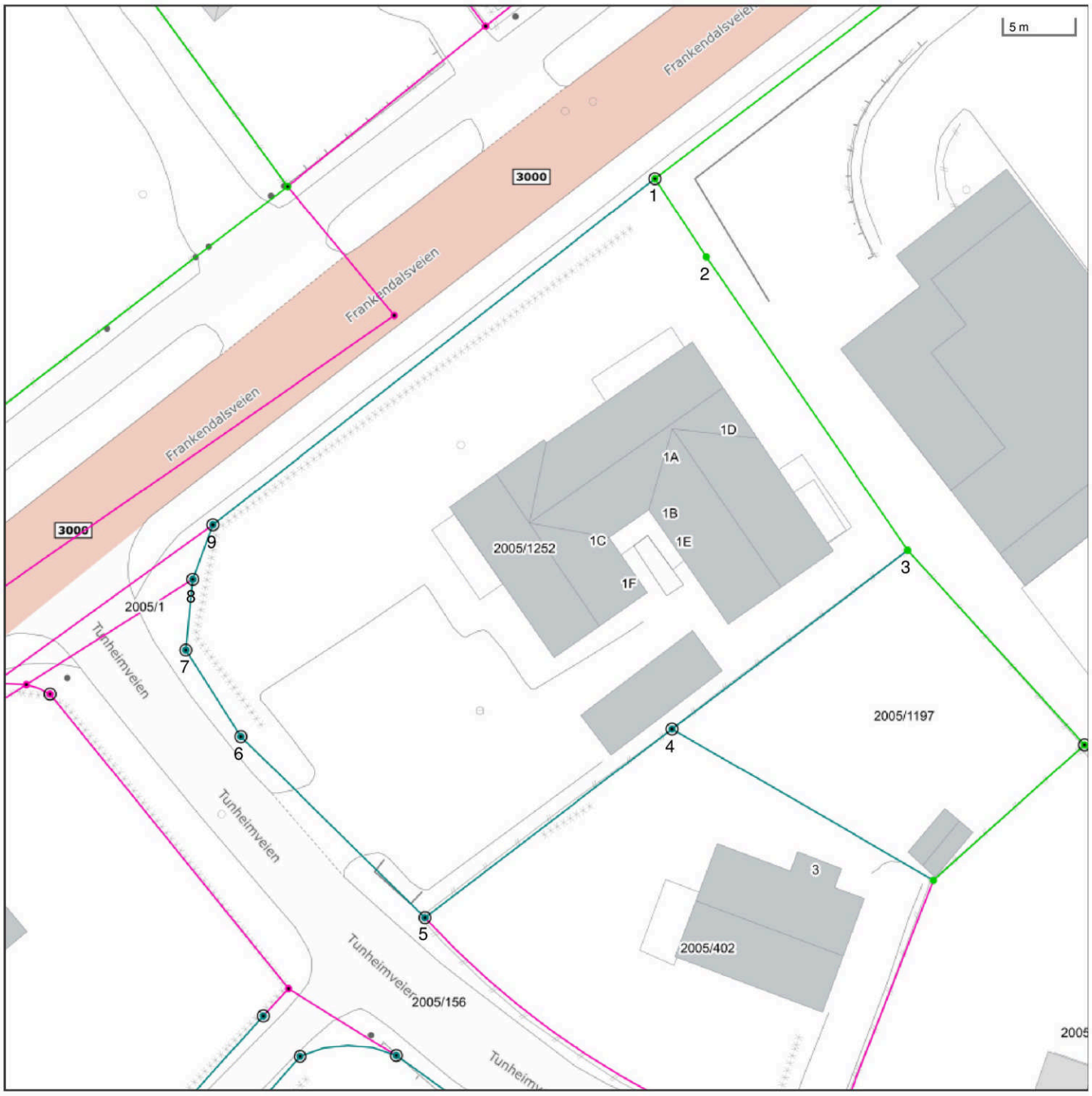




Tegnet av	Dato	Sign	Målestokk	Tegn innhold
SSN	22.03.05		1:100	Snitt og Perspektiv
Tiltakshaver		Utarbeidet av Firma		Tegn nummer
Byggeplass		EIENDOMSSERVICE AS		Prosjekt: Seksmannsbolig
GNR BNR				
Henvisning:		Beregning:		Skrevet ut:

Utskriftsdato: 12.12.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2005/1252//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 407,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6547678,34	**Øst**	560203,17	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6547697,65	560221,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,74	
2	6547692,16	560224,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	6,63	
3	6547671,65	560239,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	25,18	
4	6547658,78	560222,95	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,93	
5	6547645,17	560205,67	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,00	
6	6547657,77	560192,42	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,28	
7	6547663,81	560188,44	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,23	
8	6547668,81	560188,85	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,02	
9	6547672,68	560190,21	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,10	

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.

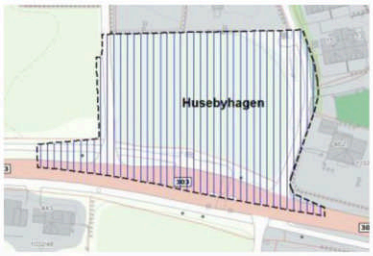
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

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.

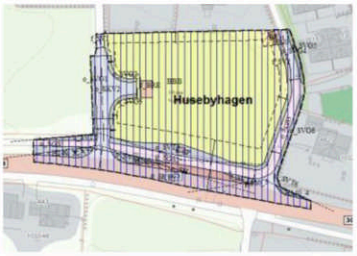
Reguleringsplanforslag

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: 2005/1252
Adresse: Tunheimveien 1B
Dato: 12.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

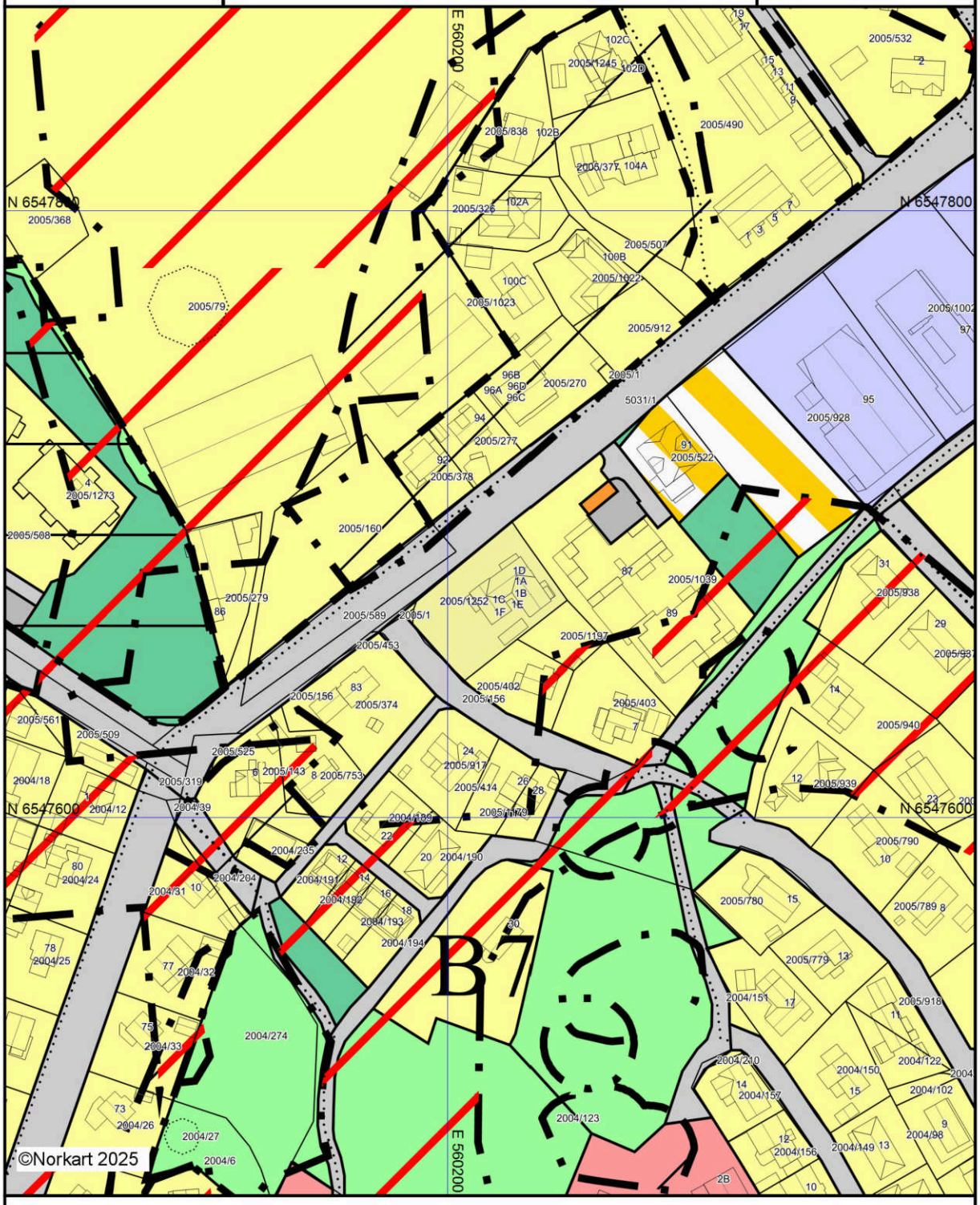
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2005/1252
Adresse: Tunheimveien 1B
Dato: 12.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - eksisterende
- Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

Larvik kommune

Ledningskart

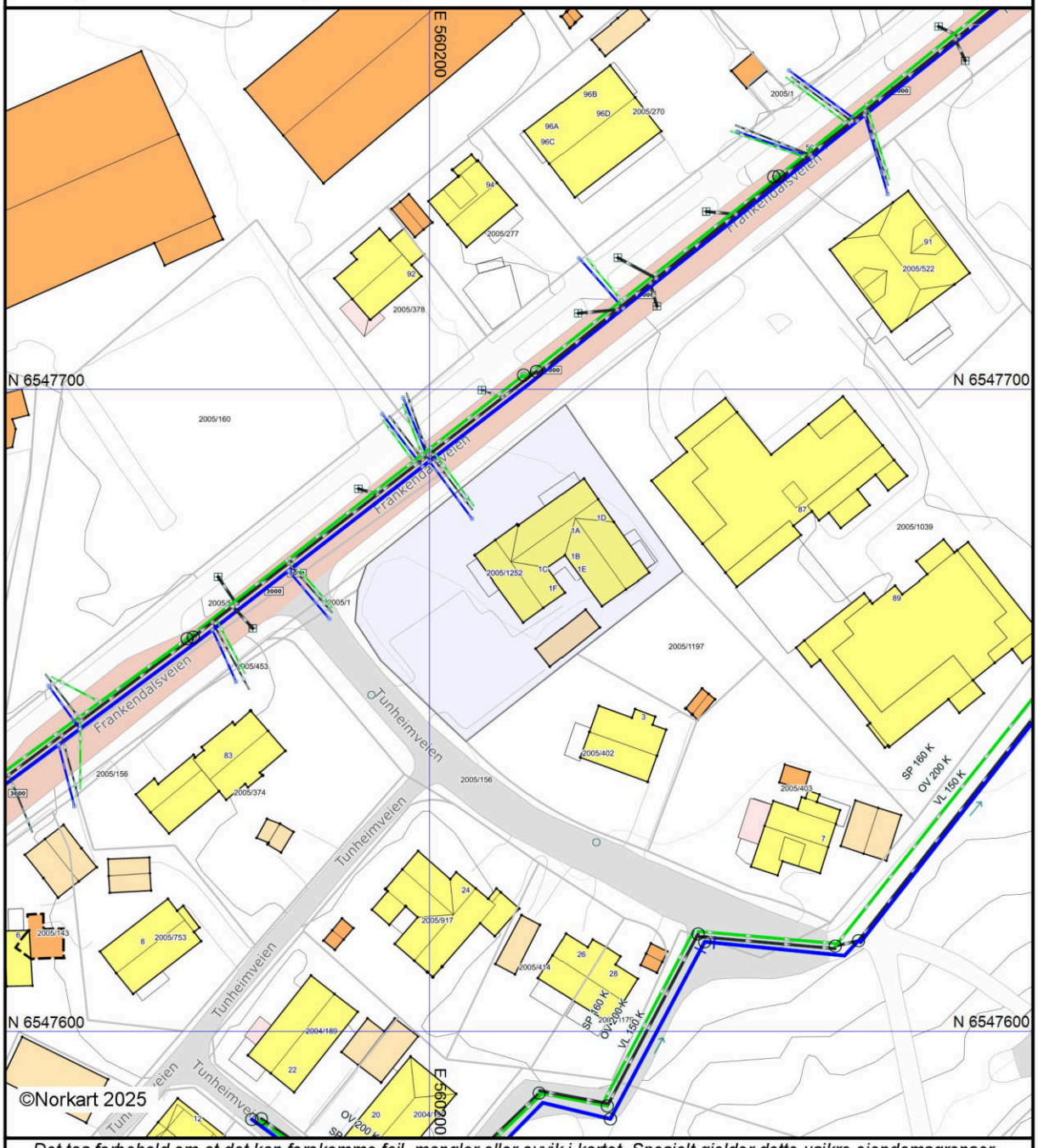
Eiendom: 2005/1252
Adresse: Tunheimveien 1B
Dato: 12.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3909 2005/1252		
Utskriftsdato	12.12.2025	**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.

8 Berørte datasett

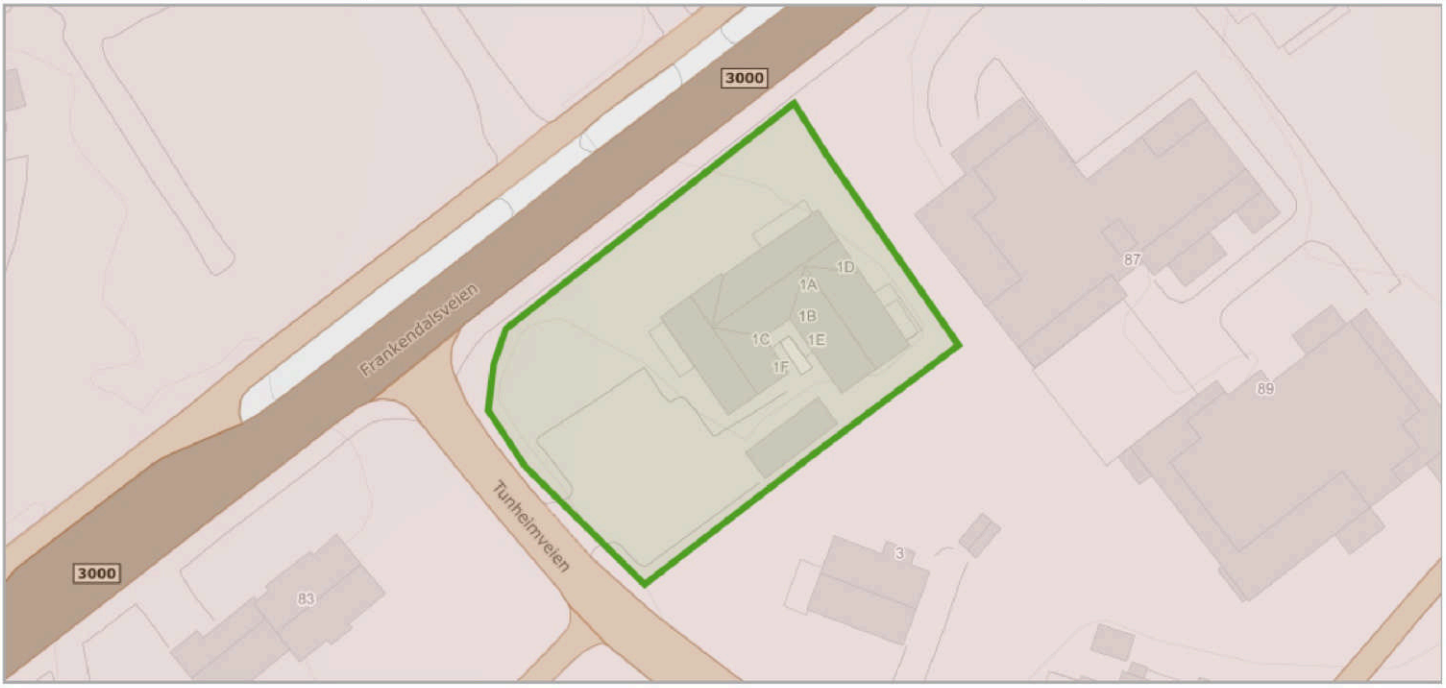
- FKB-AR5
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Tettsteder

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	09.12.2025



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
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

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-standarden, 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 infitrasjonsegenkaper 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
Marin strandavsetning

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	11.12.2025



Om datasettet

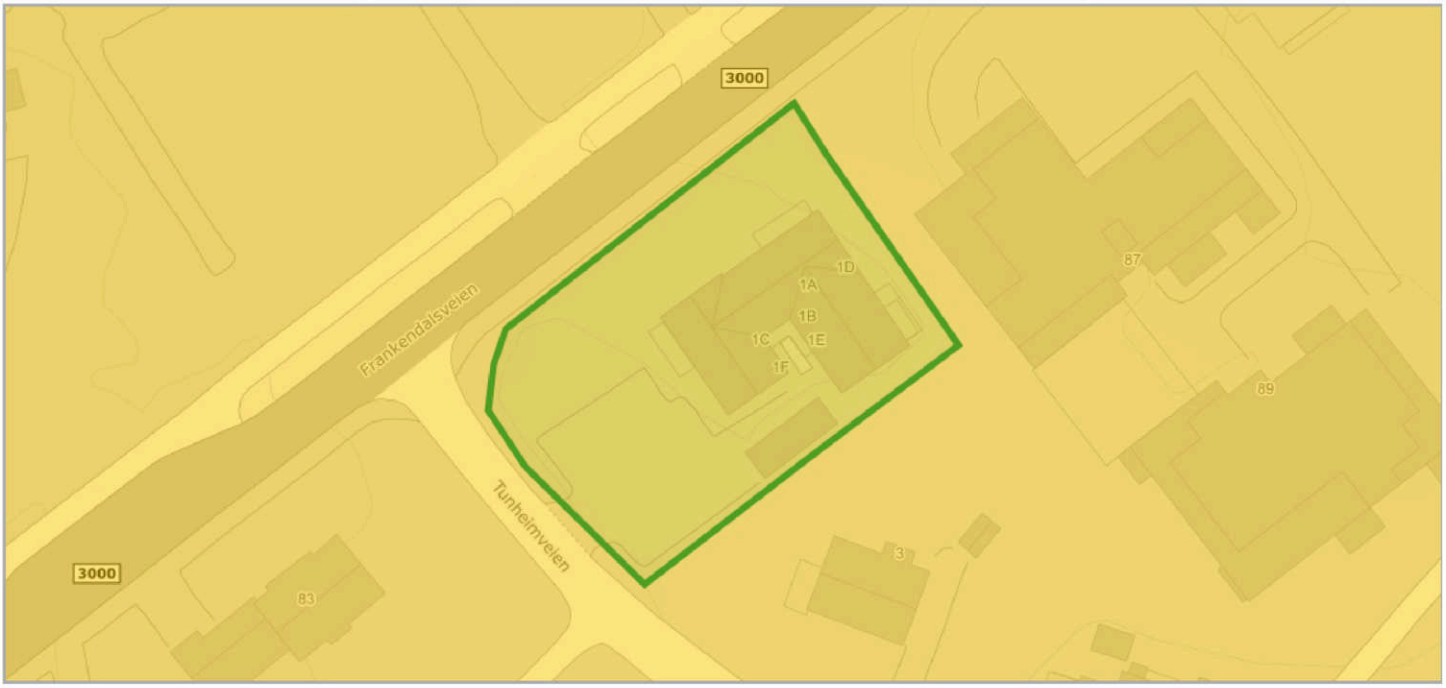
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	11.12.2025



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik 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

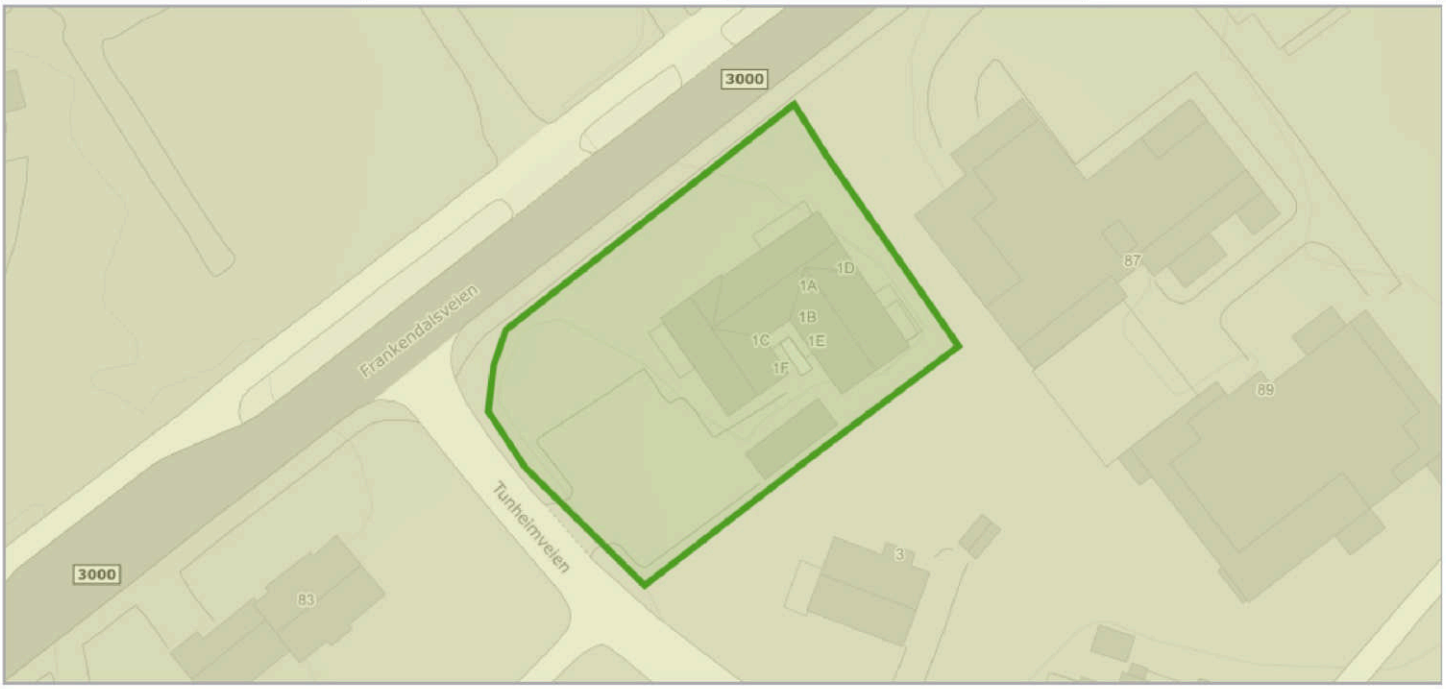
Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	11.12.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

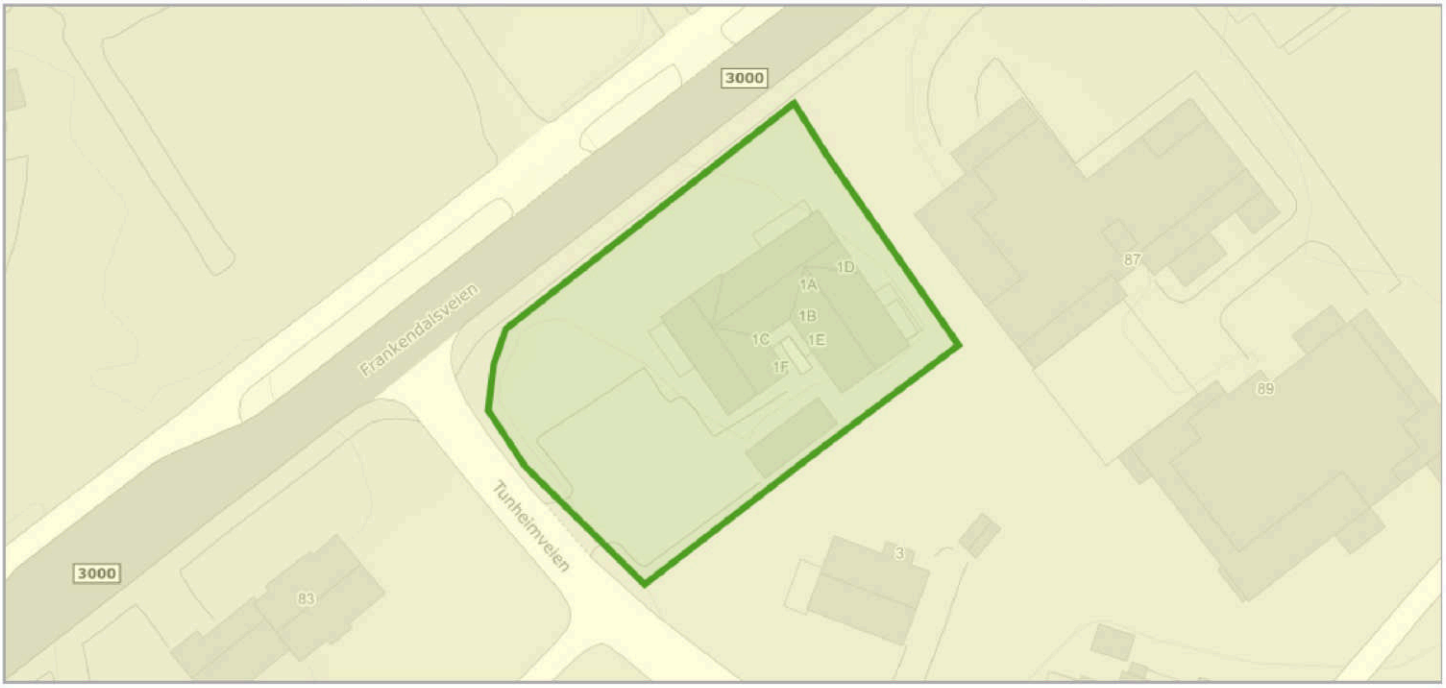
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing 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.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

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 inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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

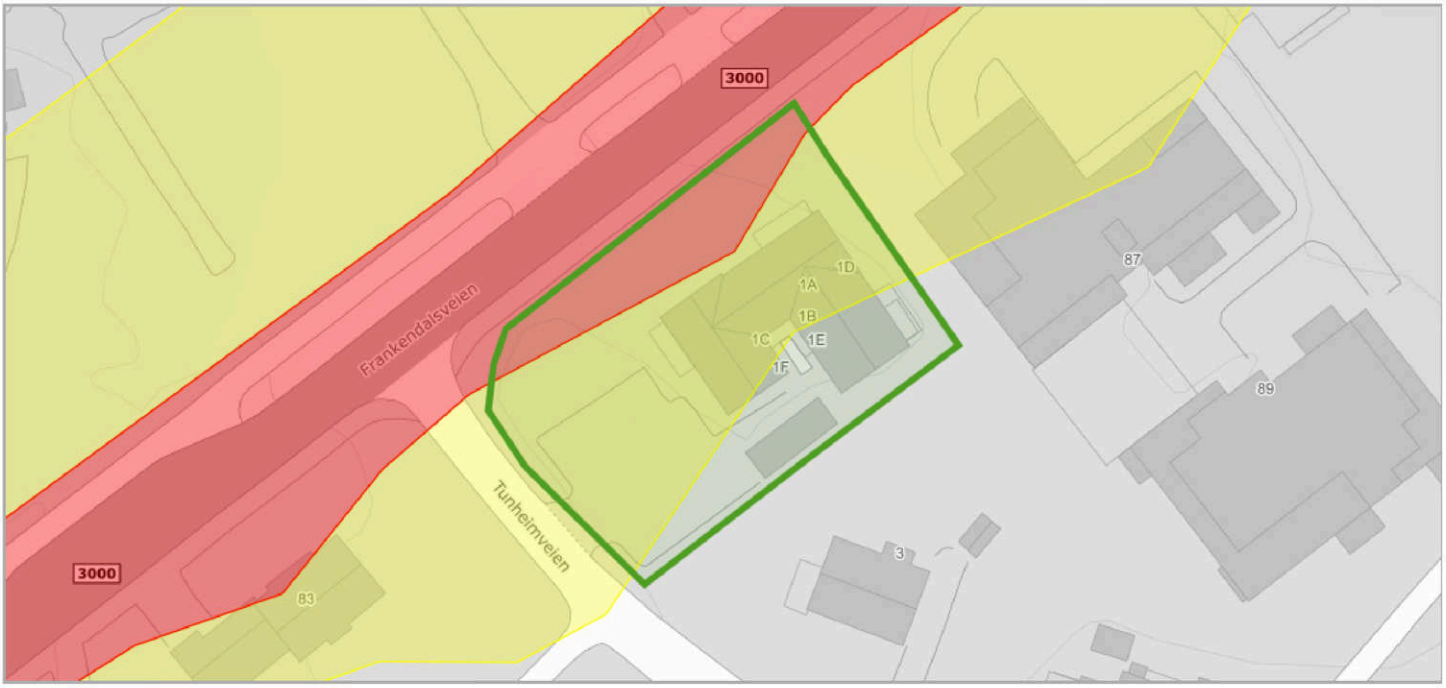
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	11.12.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

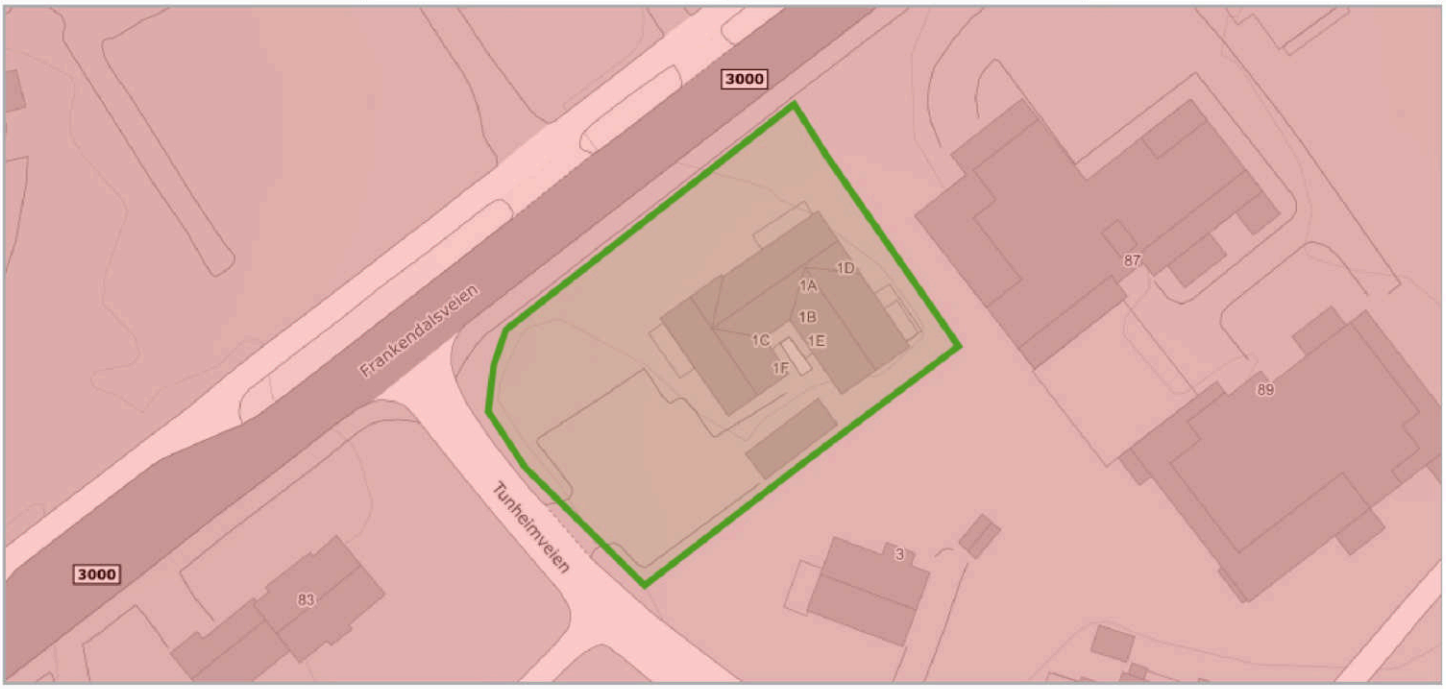
Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Objekter

Kategori
R
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	11.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

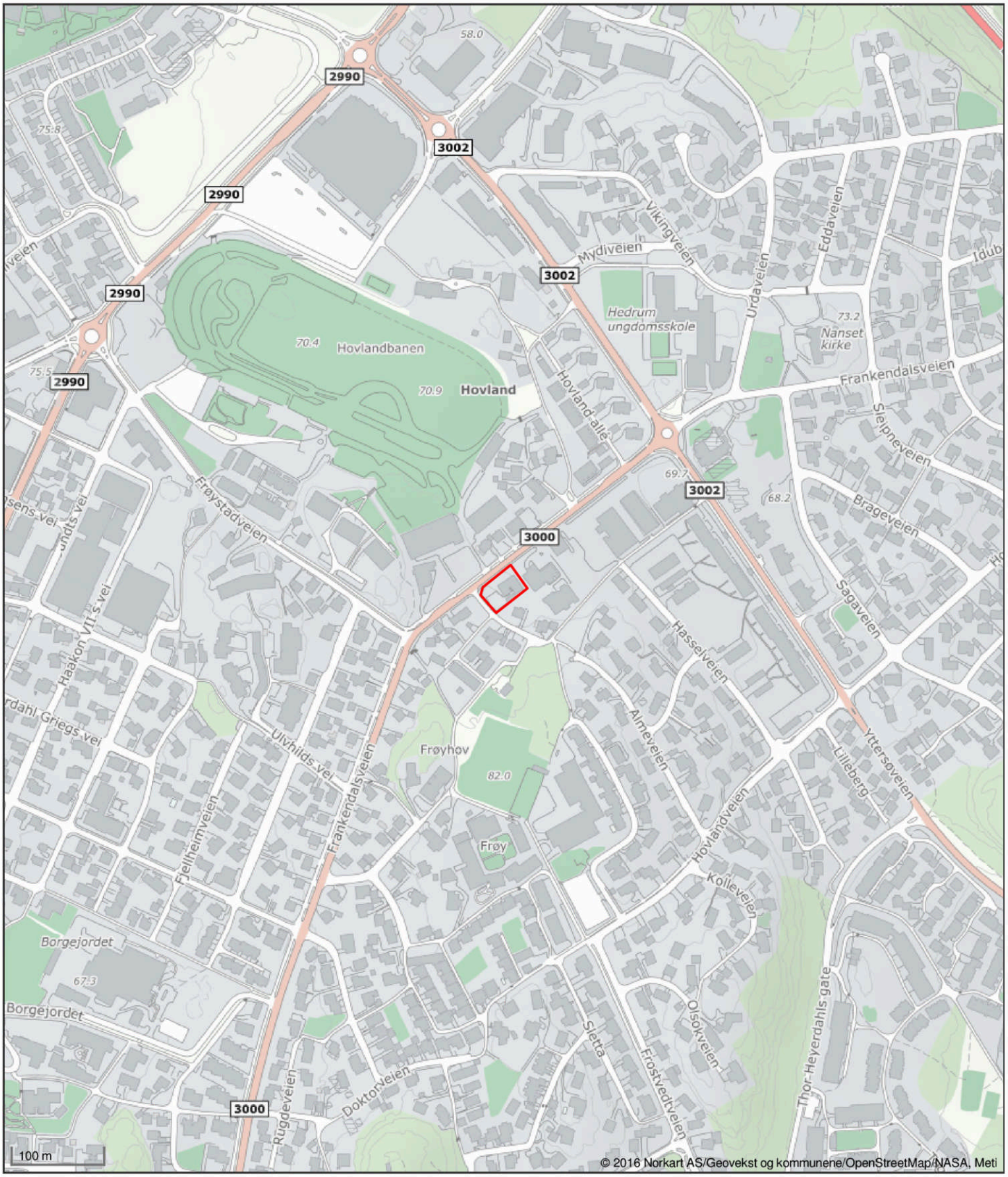
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2541	Larvik	27136	15.035109697764533

Utskriftsdato: 12.12.2025

Oversiktskart for eiendom 3909 - 2005/1252//



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

Utskriftsdato: 12.12.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2005	**Bruksnr.**	1252	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tunheimveien 1B, 3274 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
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- 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** 1 392 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 16 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Kommunedelplaner

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** 16 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 392 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	169.01
Navn	Frostvedt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.07.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2966/169.01_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 407 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202315
Navn	Hovlandbanen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

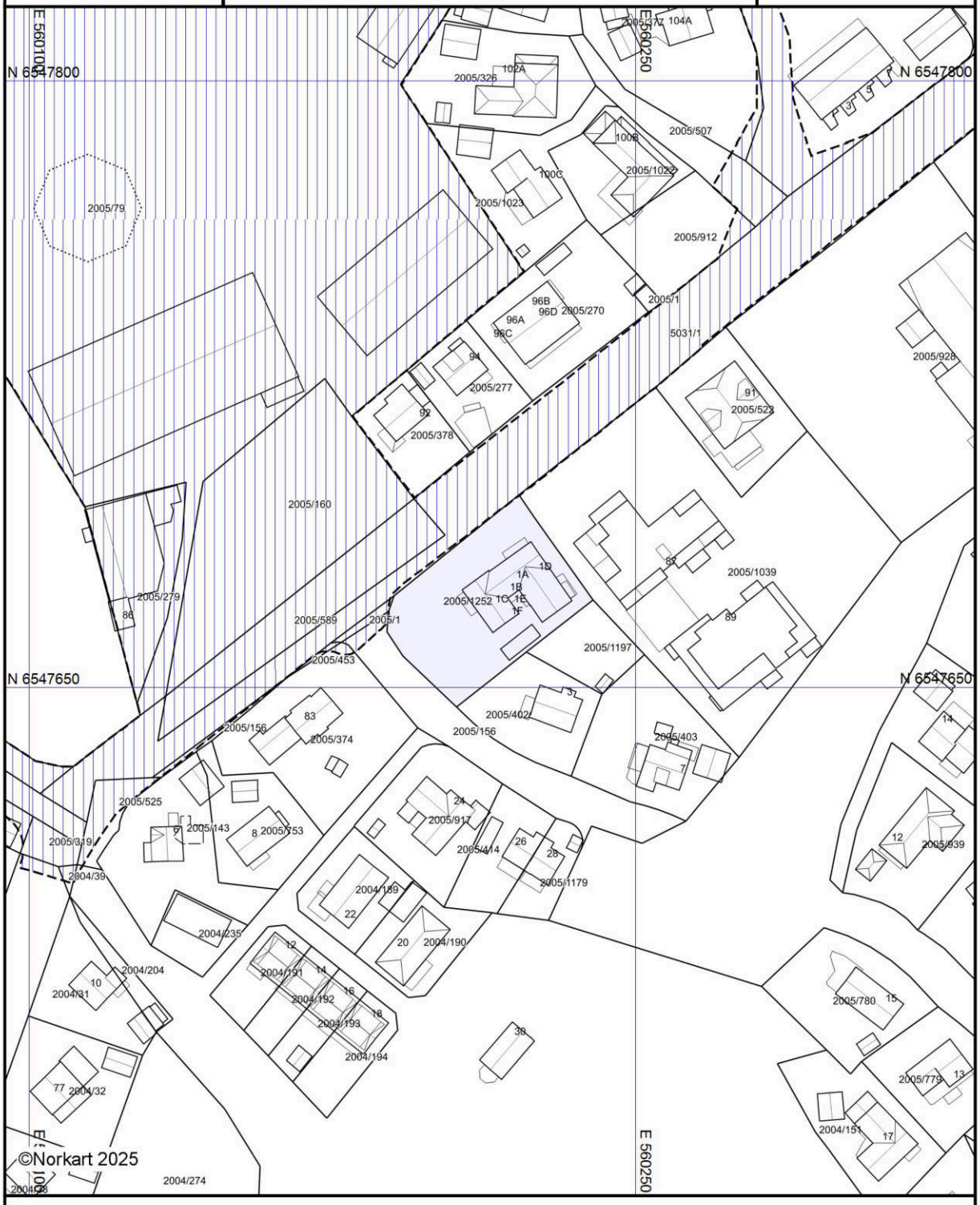
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2005/1252
Adresse: Tunheimveien 1B
Dato: 12.12.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

| Abc | Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar

Planens begrensning

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

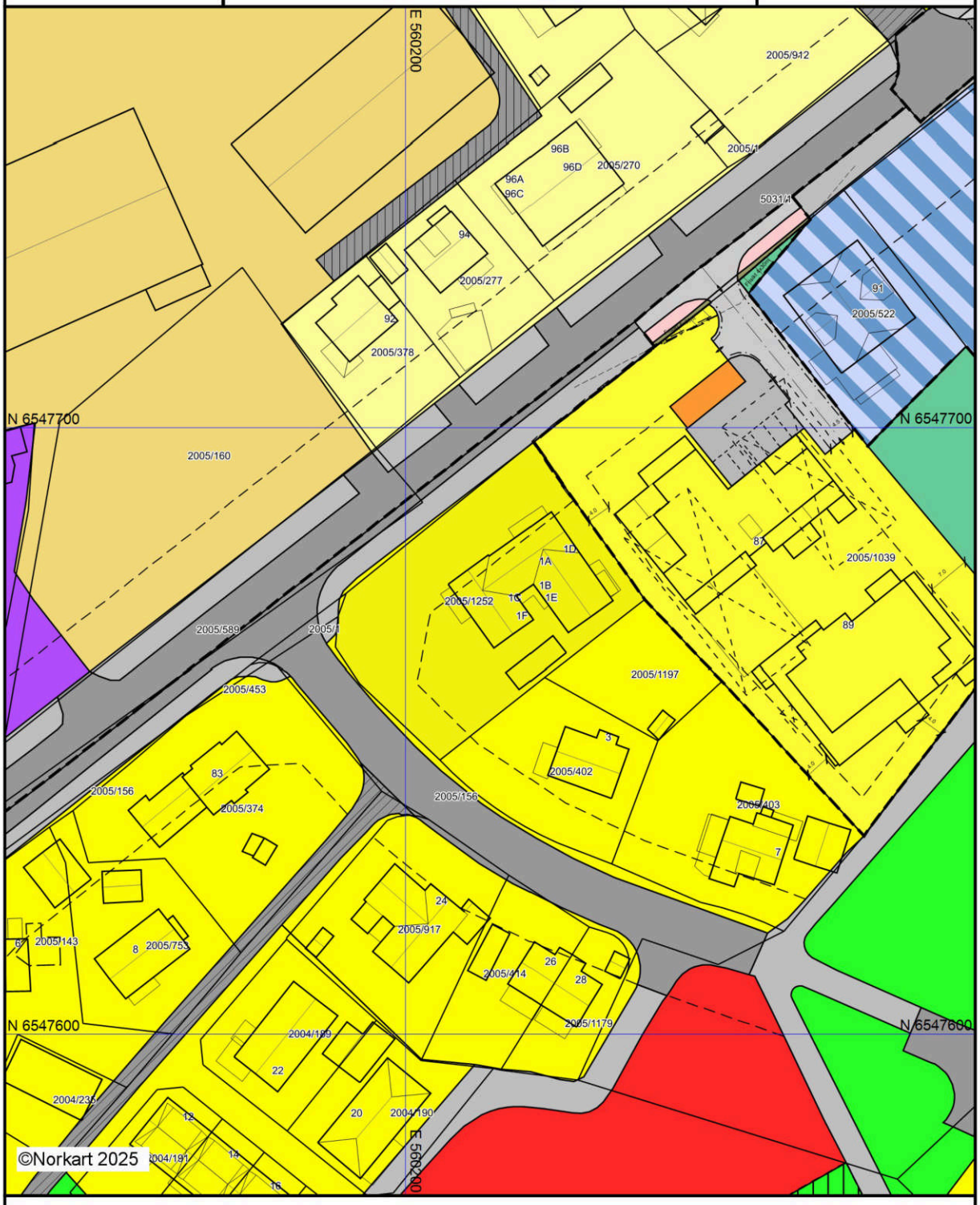
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2005/1252
Adresse: Tunheimveien 1B
Dato: 12.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Bevaring av bygninger og anlegg
- område for særskilte anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, blokker
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Gårdsplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift bredde

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

Utskriftsdato: 12.12.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2005	**Bruksnr.**	1252	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tunheimveien 1B, 3274 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

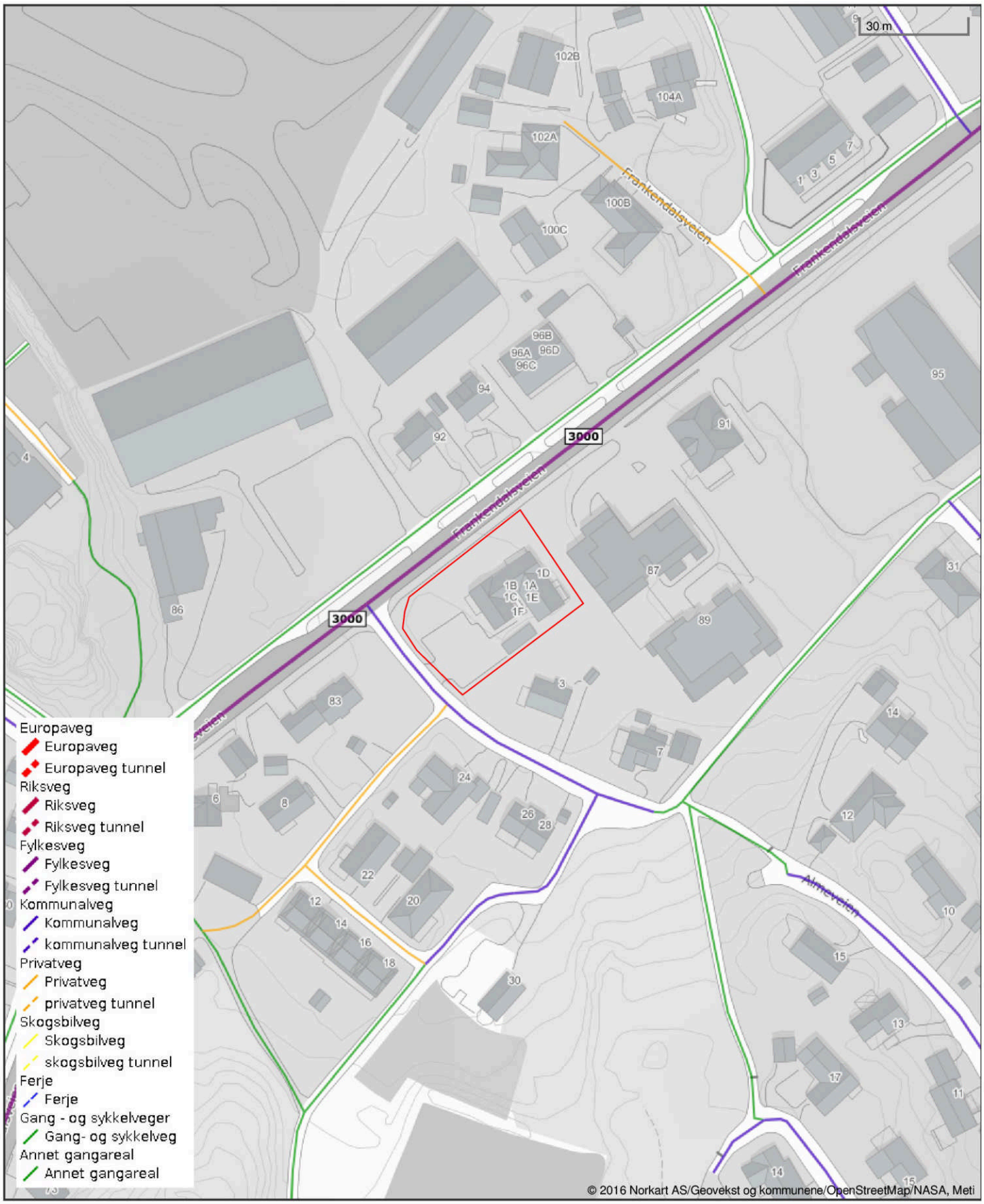
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 2005/1252//



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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tunheimveien 1B, 3274 Larvik
Gnr. 2005, Bnr. 1252, andelsnr. 2 i ALMEVEIEN BORETTSLAG, Larvik kommune

Oppdragsnummer:
52250133

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 OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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