PRIVATMEGLEREN
LARVIK

SOLLIJORDET 8B

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport med energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sollijordet 8B

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	5 min 3 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	23 min 2 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	13 min 6.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	23 min 20.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solliveien Linje 01, 04, 206	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	8 min 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

BARNEHAGER

Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	5 min 0.4 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min 1.2 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år... 75 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stavern	3 min
Coop Extra Holmejordet	4 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

Fritzøe Brygge	6 min
Vitusapotek Stavern	5 min
Stavern Vinmonopol	5 min

SPORT

Jordet skole	7 min
Agnes aktivitespark	19 min
Mudo Stavern	4 min
Family Sports Club Langestrand	7 min

«Stille, lite trafikk og veldig hyggelige naboer. Mulighet å handle i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

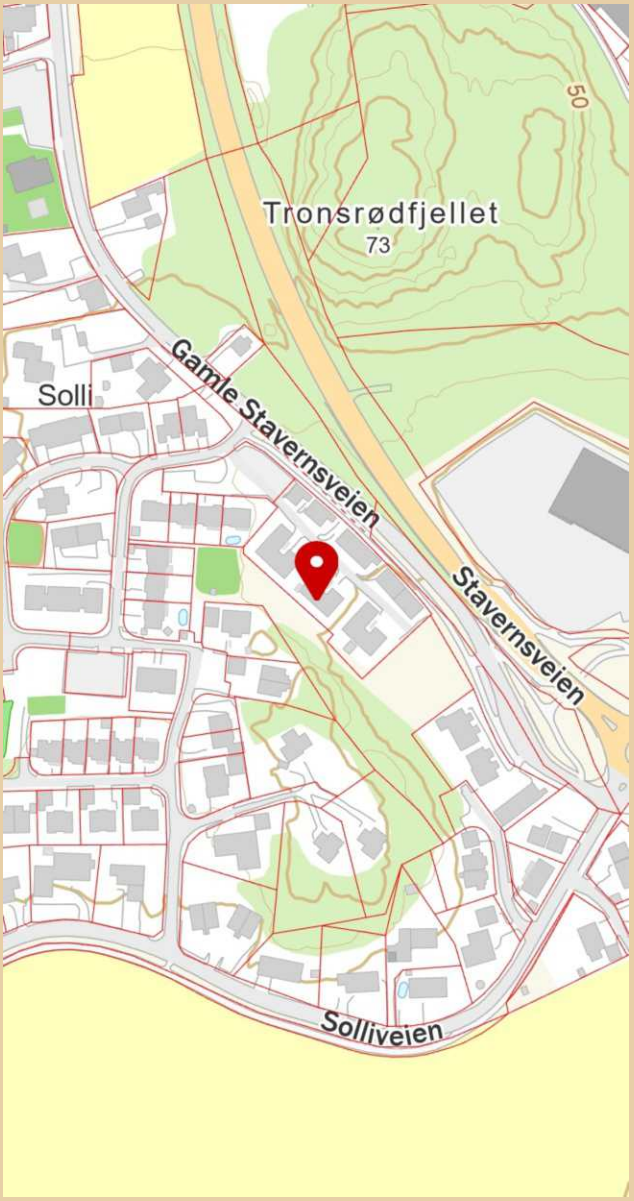
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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

Sollijordet 8B

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	5 min 3 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	23 min 2 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	13 min 6.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	23 min 20.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solliveien Linje 01, 04, 206	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	8 min 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

BARNEHAGER

Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	5 min 0.4 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min 1.2 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år... 75 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stavern	3 min
Coop Extra Holmejordet	4 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

Fritzøe Brygge	6 min
Vitusapotek Stavern	5 min
Stavern Vinmonopol	5 min

SPORT

Jordet skole	7 min
Agnes aktivitespark	19 min
Mudo Stavern	4 min
Family Sports Club Langestrand	7 min

«Stille, lite trafikk og veldig hyggelige naboer. Mulighet å handle i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

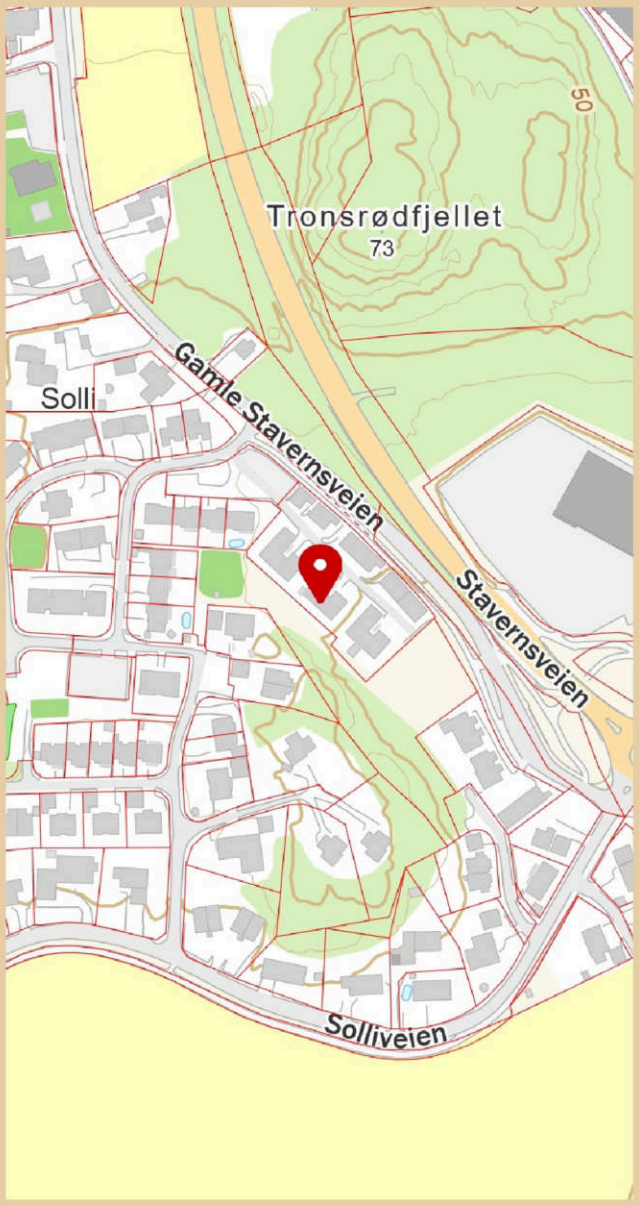
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

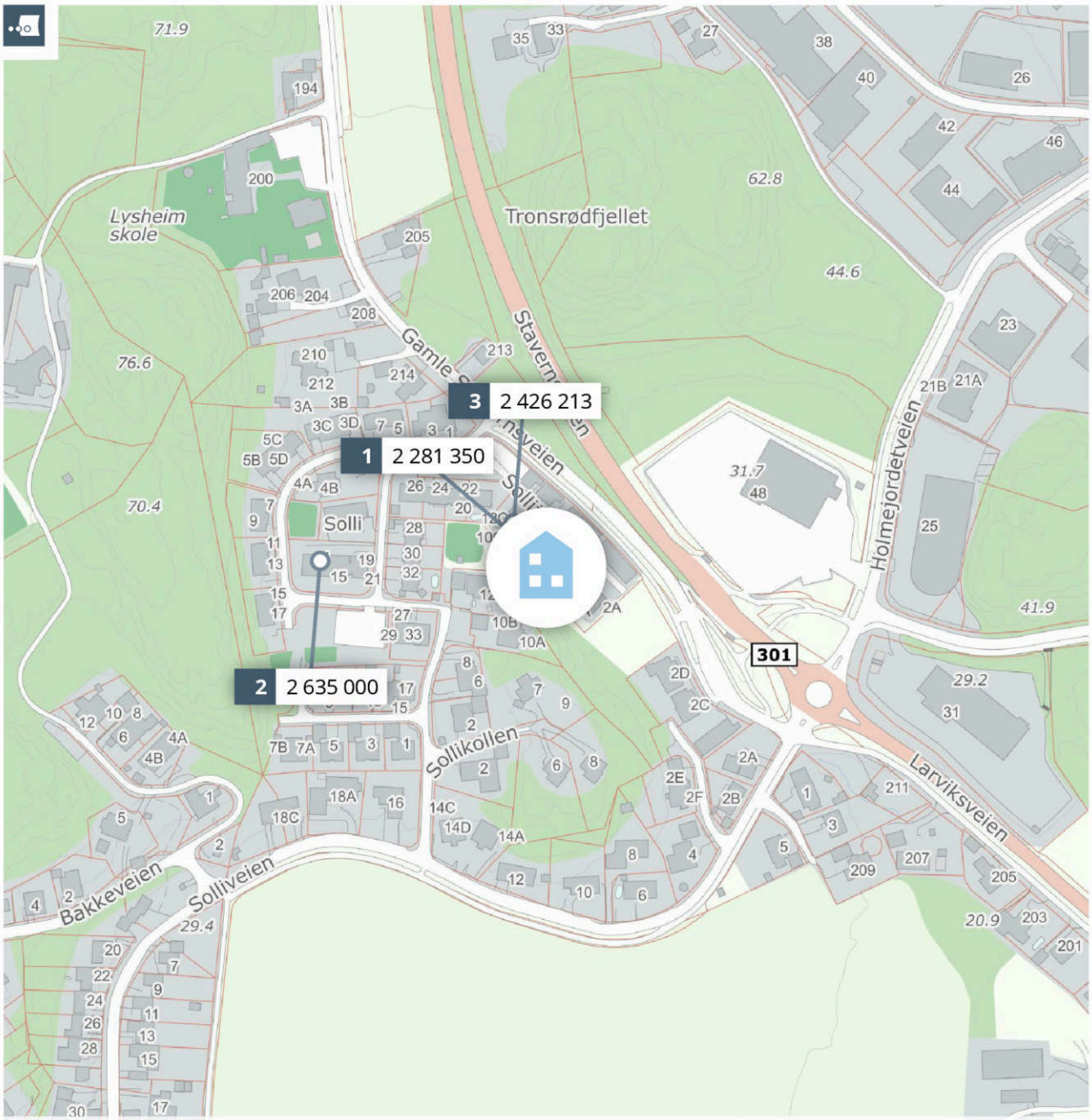
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 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

SOLLIJORDET 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 13.01.2026

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

Sollijordet 8 B, 3292 STAVERN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 4046 BNR 283 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS Agnes-Brunla

Verdivurdert til

1 590 000

684 684	2 274 684	36 688
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	20 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	9 488
Formue	19 056
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sollijordet 12 B 62 m² 2004 2. etg 2 sov	12.05.2024	1 150 000	**1 550 000**	731 350	2 281 350	**36 796**
2 Sollijordet 15 64 m² 2015 2. etg 2 sov	27.06.2024	2 700 000	**2 635 000**	0	2 635 000	**41 172**
3 Sollijordet 10 C 61 m² 2005 1. etg 2 sov	05.12.2025	1 400 000	**1 750 000**	676 213	2 426 213	**39 774**

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde med kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikker og kollektivtransport.

Området preges av en harmonisk atmosfære, med nærhet til både sjøen, strand og flotte naturområder som innbyr til rekreasjon og friluftsliv.
Planløsningen er gjennomtenkt og praktisk, med en lys og åpen stue som har store vindusflater og peis som skaper en lun stemning. Det moderne kjøkkenet har integrerte hvitevarer, spiseplass og utgang til en romslig balkong.

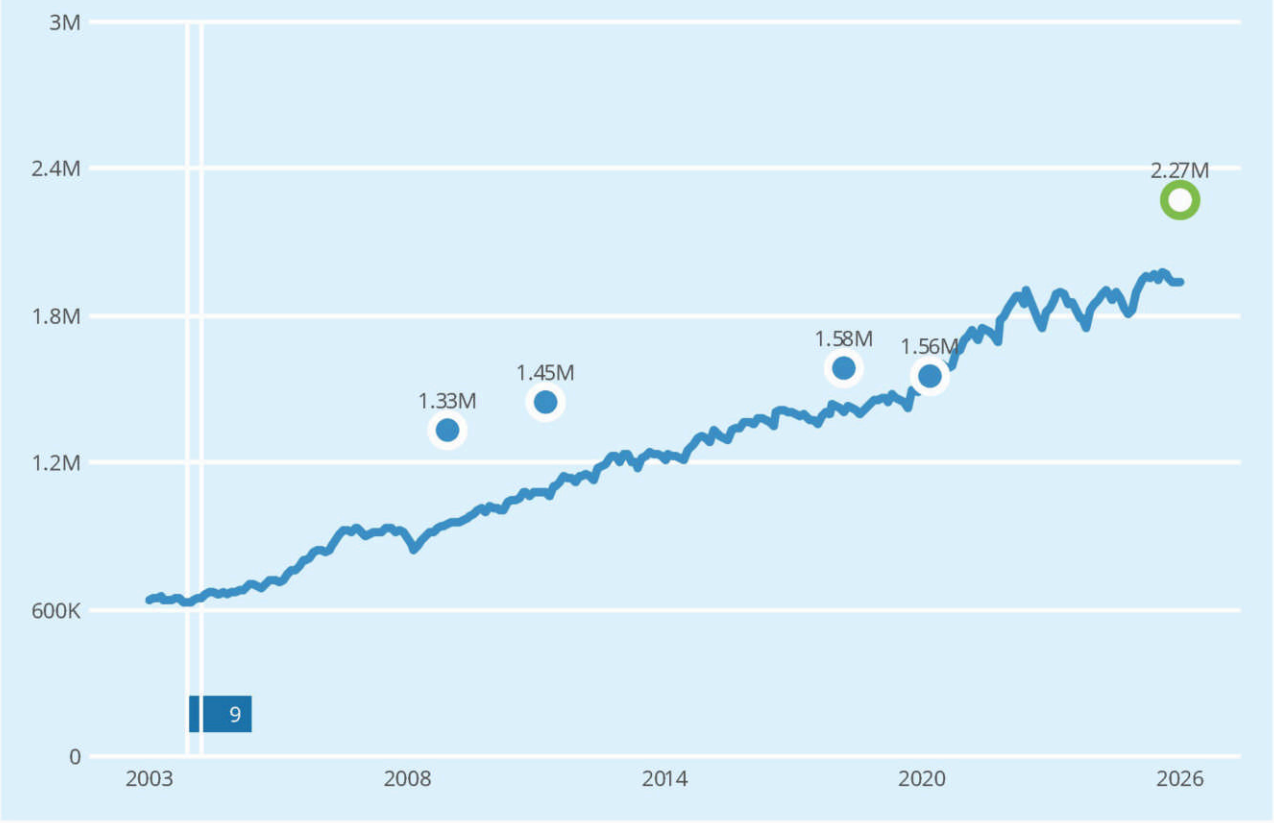
Boligen har to soverom med behagelige fargevalg, et lyst bad med opplegg for vaskemaskin samt en praktisk bod. Materialvalgene er moderne og tidløse, med lyse vegger og parkettgulv som gir et stilrent preg.

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
3 Garasje, anneks
4 Blokk
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Blokk
+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.02.2020	12.06.2020	15.07.2020	695 000	675 000	881 714	1 556 714	10
30.06.2018	09.07.2018	20.08.2018	650 000	715 000	869 819	1 584 819	
04.11.2011	14.11.2011	19.12.2011	400 000	400 000	1 048 239	1 448 239	
08.09.2009	08.09.2009	16.10.2009	-	285 000	1 048 196	1 333 196	

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i Agnes-Brunla grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 652 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
129
dager

Leiligheter solgt i Agnes-Brunla grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

8.2M
7.8M
7 181 000 Prisantydning i snitt
6 846 000 Salgspris i snitt
6.6M
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
92
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 094 Agnes-Brunla grunnkrets i snitt siste 9 mnd

43 443 LARVIK kommune i snitt siste 9 mnd

36 688 Sollijordet 8 B Totalpris 2 274 684

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52250124

Selger 1 navn
Mari Arvesen Kristiansen

Gateadresse
Sollijordet 8B

Poststed	Postnr
STAVERN	3292

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250124

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kun overflatebehandling og bytting av interiør/dusjkabinett av eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet vifte og lysspeil på bad, benyttet eksisterende opplegg. Byttet lysarmatur ellers i leiligheten, ikke gjort noe med elektrisk anlegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reparasjon på tak/pipe hos naboenhet etter storm.
Arbeid utført av	Ukjent

Document reference: 52250124

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vært en mus på loft hos nabo, ingen ellers. Pelias gjør utredning årlig. Gjort tiltak som ikke lov å mate fugler.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250124

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 52250124

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Arvesen Kristiansen	7fc69276904ce62a70eb7 20649684d891b84f44d	01.01.2026 12:51:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52250124

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Sollijordet 8B , 3292 STAVERN

LARVIK kommune

gnr. 4046, bnr. 283

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 08.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14369-1918 **Referansenummer:** KL2045

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

E

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.

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

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

3-roms leilighet oppført 2004 i 2. etasje i Sollie Borettslag. Boligen er oppført i tradisjonell trekonstruksjoner. Leiligheten har en balkong på 7 m2 med utgang fra stue.

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

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

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år:
- komfyr 2020
- flis mellom underskap og overskap 2020
- vinskap 2021
- malt kjøkkeninnredning 2022
- ventilator 2023
- malt innvendige overflater 2023
- portåpner garasje 2023
- malt overflater bad/vaskerom 2025
- røykvarsler 2025
- baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett 2026
- innvendige dører 2026

Tilhørende leiligheten er det garasje i rekke på 20,0 m2.

Leiligheten har følgende rominndeling:

- gang 7,5 m2
- soverom 6,7 m2
- soverom 9,8 m2
- bad/vaskerom 3,5 m2
- stue/kjøkken 28,4 m2
- bod 3,2 m2

Leilighet - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat. Innvendige veggoverflater bestående av malte plater. Himlinger bestående av malt panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble registrert noe knirk i gulv.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår med malt mikrosement på gulv med varmekabler, malte plater på vegger og malt panel i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vinskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er installert panelovn i leiligheten.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

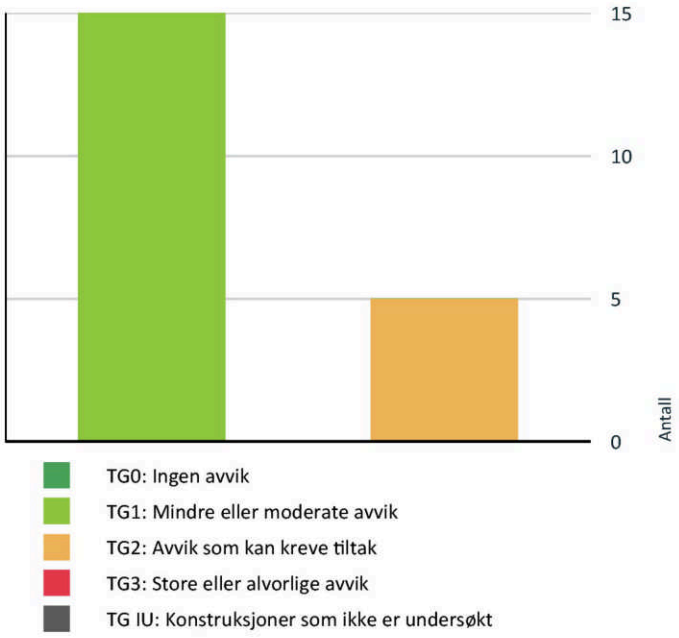
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energiattest for salg.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

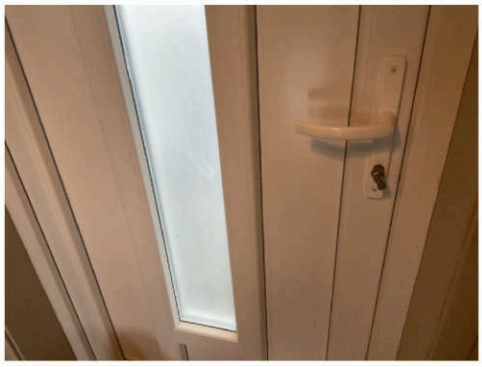




TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue på 7,2 m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverkshøyde ble målt til 90 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Tilstandsrapport



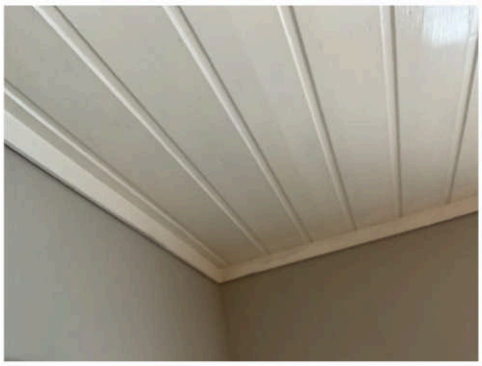


INNVENDIG

TG 1 Overflater

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





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

Årstall: 2026

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår med malt mikrosement på gulv med varmekabler, malte plater på vegger og malt panel i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og malt panel i himling.

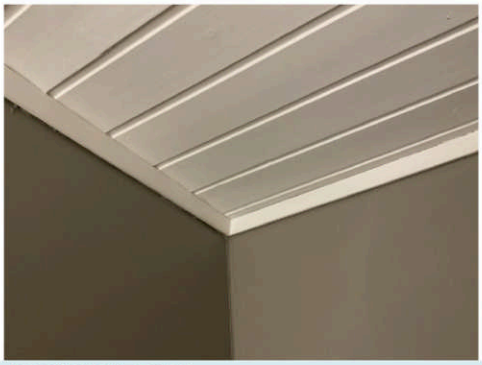
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer en halvparten av forventet levetid på fuktsikring og plater betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av bad/vaskerom må regnes med.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Malt mikrosement med varmekabler.

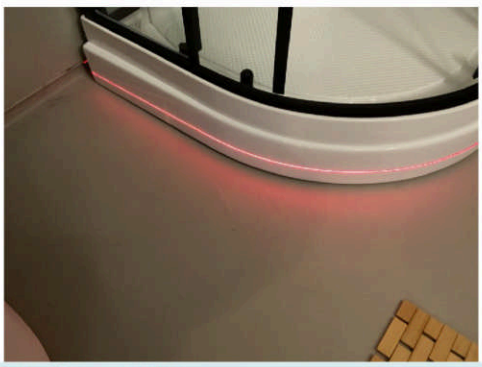
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fall mot sluk målt til 20 mm.

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

Det anbefales og montere lekkasjestopper, for å hindre at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.
Det må etableres godkjent oppkant mot tilstøtende rom.
Oppgradering av bad/vaskerom må regnes med.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

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

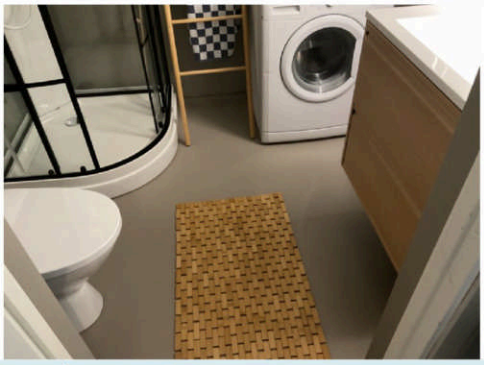
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Oppgradering av bad/vaskerom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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

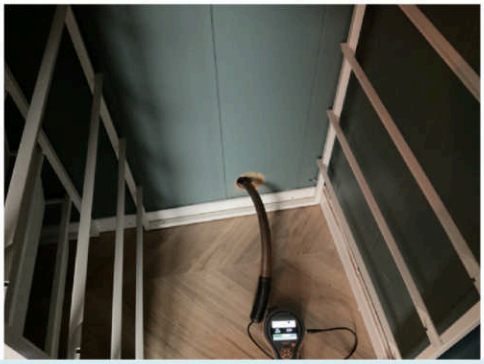


ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom .

Årstall: 2025



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vinskap.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

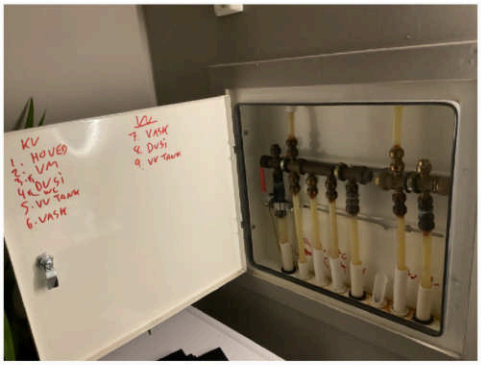
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

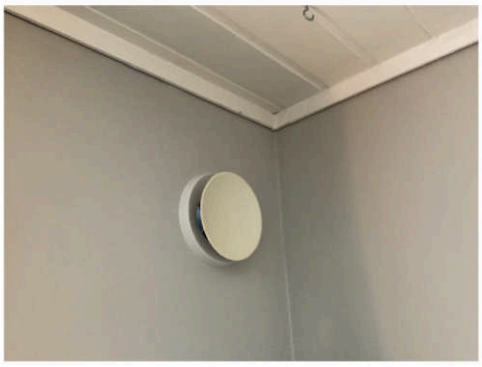
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport





TG 1 Varmesentral

Det er installert panelovn i leiligheten.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

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

Tilstandsrapport

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

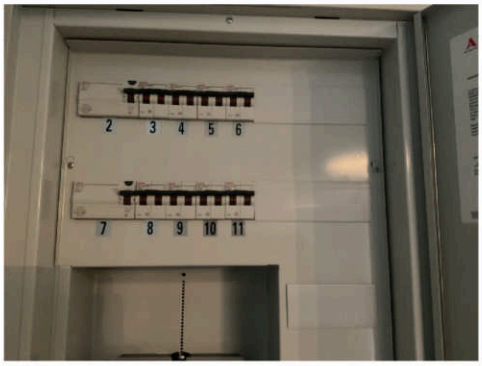
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

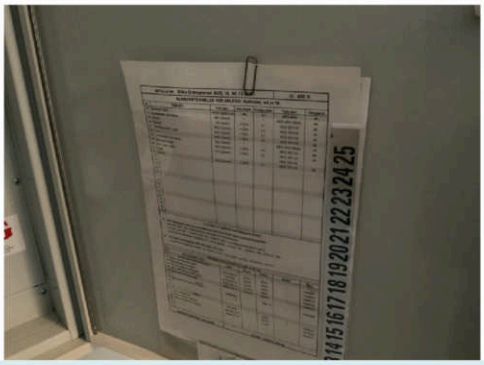
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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?
Nei

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

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

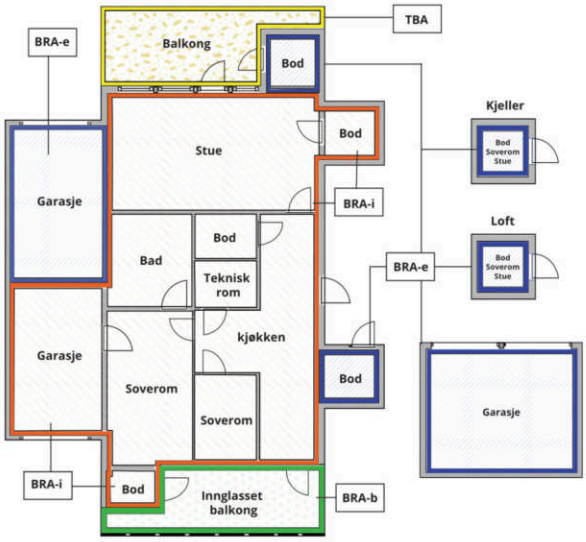
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	62	20		82	7
SUM	**62**	**20**			**7**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, soverom, soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken	Garasje i rekke	

Kommentar

Garasje er lagt inn under BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ 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)**
Leilighet	59	23

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Erland Svae	Takstingeniør
	Mari Arvesen Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4046	283		0	3678.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sollijordet 8B

Hjemmelshaver
Sollie Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLLIE BORETTSLAG	985711518			Kristiansen Mari Arvesen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i barnevennlig og veletablert boligområde på Sollijordet mellom Stavern og Larvik. Det er kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikker, sjøen og strand. Gode bussforbindelser med kort vei til busstopp.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Sollijordet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.
Garasje i rekke.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• 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/KL2045

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Sollie Borettslag		Vår ref.:	127/19	Fødselsdato eier:	12.07.1990
Sollijordet 8 B		Type:	Borettslag		
3292 STAVERN		Eiere:	Mari Arvesen Kristiansen		
Organisasjonsnr:	985 711 518	Andelsnr:	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 398

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 533
	Lånekostnader	5 453
	Lånekostnader garasje	198
Tilleggsytelser:	Drift garasje	55
	Bredbånd	159

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende 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.: 9 488

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 781
	Lånekostnader	5 303
	Lånekostnader garasje	190
Tilleggsytelser:	Drift garasje	55
	Bredbånd	159

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	684 684	Gjeld siste årsoppg.:	700 673
Klient ajourf. lån:	17 276 887,99	Klient gj. s. årsoppg.:	17 680 006

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11495828, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.11.2025: 4.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 21.11.2025: 6 271 527
Andel av saldo: 248 901
Første termin: 30.06.2006Første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 30.06.2036)

Lånenummer: 11493096, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.11.2025: 4.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 21.11.2025: 2 627 348
Andel av saldo: 104 273
Første termin: 30.06.2005Første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 30.06.2035)

Lånenummer: 25102379199, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.11.2025: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 21.11.2025: 809 402
Andel av saldo: 31 131
Første termin/første avdrag: 27.06.2023 (siste termin 27.06.2049)

Lånenummer: 25102379198, Skagerrak Sparebank

Boligopplysninger:

Sollie Borettslag	Vår ref.:	127/19	Fødselsdato eier:	12.07.1990
Sollijordet 8 B	Type:	Borettslag		
3292 STAVERN	Eiere:	Mari Arvesen Kristiansen		
Organisasjonsnr: 985 711 518				

3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.11.2025: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 21.11.2025: 7 568 611
Andel av saldo: 300 379
Første termin/første avdrag: 27.06.2023 (siste termin 27.06.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Heidi Bjørkås
Adresse: Sollieveien 2 D
Postnr/-sted: 3292 STAVERN
Telefon: Mob.: 92043902
E-post: sollie@mittlabo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.11.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	700 673	Andre inntekter:	366
Annen formue:	19 056	Utgifter:	36 882		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	100 000
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	19

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2004
Gårds/bruksnr: 4046/282, 4046/283
Bygningstype: Seksmannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000562152

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.10.2004	Første innflytting:	21.10.2004		
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms 61,9 m2 2.etas	P-rom	61
Ansiennitetsregler:	1 - intern forkjøp				
	2 - felles forkjøpsrett				
	2 - medl Labo				

Boligopplysninger:

Sollie Borettslag	Vår ref.:	127/19	Fødselsdato eier:	12.07.1990
Sollijordet 8 B	Type:	Borettslag		
3292 STAVERN	Eiere:	Mari Arvesen Kristiansen		
Organisasjonsnr: 985 711 518				

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:_____

_____

Mari Arvesen Kristiansen

Andelseiers underskrift

Vedtekter

for Sollie borettslag org. nr. 985 711 518

tilknyttet **Larvik boligbyggelag**,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2.4.2003, sist endret den 22.08.2005.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

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

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/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 like mange varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) 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.

Vedtektene er mottatt og akseptert:

Dato: ……..

…….
(andelseier)

ORDENSREGLER FOR SOLLIE BORETTSLAG

SIST ENDRET 12/3-24.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som med fører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

Det er ikke lov å sette på vaskemaskin og tørketrommel mellom klokken 2300-0700.

Vask skal ikke henges ut på søndager, helligdager eller den 1. og den 17. mai.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken og bad holdes åpne for å unngå kondensskalder og muggdannelse i boligen.
- 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.
- Hver beboer er selv ansvarlig å holde/rense alle sluk.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel. Og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- hvis det kommer mye snø skal innganger og trappeoppganger måkes av beboerne. Her må det deles på.
- hvis det trengs strøing ved inngang/ trappeoppgangene må dette også deles på.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/ ute arealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Utleie av bolig skal søkes styret.
Utleie av garasje kan bare utleies til beboere i borettslaget og må søkes styret.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealer.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall.
Mat skal ikke legges ut på terrasse, balkonger eller borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
Mating av fugler er ikke lov i borettslaget. Da dette kan tiltrekke rotter og mus.

5. Kjøring og Parkering

Alle fastboende skal ha bilen sin i egen garasje. Brudd på reglementet, fører til borttauing på eiers regning.
Parkering skal ikke forekomme ved trappeoppgangen, da dette kan hindre evt. Utrykking (sykebil, brannbil)

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.
Anskaffelse av kjæledyr er søknadspliktig. Pass av dyr over tid er også søknadspliktig.
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Forsikring

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

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2023 for Sollie Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Sollie Borettslag:

tirsdag 16.04.2024 18:00 på Wassilioff

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 leder for 2 år
- 4.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2024.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall fullmakter:
Antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Heidi Bjørkås ble valgt på ekstraordinær generalforsamling som leder frem til ordinær generalforsamling i 2024, og er i år på valg.

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Turid Saastad ble valgt i 2022 og er i år på valg.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Anne Norli, Åselill Riksfjord og Lisbeth Woldheim Wallin er på valg.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2023 Sollie Borettslag

Generelle opplysninger om Sollie Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 26 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985711518.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:
Styreleder, Heidi Bjørkås
Styremedlem, Turid Saastad
Styremedlem, Mette Melgaard
Varamedlem, Lisbeth Woldheim Wallin
Varamedlem, Åselill Riksfjord
Varamedlem, Anne Norli

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: sollijordet@gmail.com eller telefon: 92043902.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter.

Saker som styret har arbeidet med

a) Ferdig utført vask, maling, bytte av råte bord, Solliveien 2 c/d.

b) Utført høstdugnad 2023.

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

a) Planlegge vår dugnad 2024.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2023 har det blitt omsatt 1 bolig i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av leilighet, Sollijordet 8B. (3 år)

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 / 24.01.2024
Styret i Sollie 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	980 767	751 215	980 767	370 120
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	372 695	1 156 519	846 000	780 000
Opptak Langsiktig gjeld	8 917 000	0	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-9 900 342	-926 967	-831 000	-762 000
B. Årets endring disponible midler	-610 647	229 552	15 000	18 000
C. Disponible midler	370 120	980 767	995 767	388 120

Resultatregnskap 2023 for Sollie Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		902 326	895 128	895 000	1 029 000
Innkrevde lånekostnader		1 552 428	1 321 128	1 567 000	1 739 000
Innkrevde garasjekostnader		17 160	17 160	17 000	17 000
Andre driftsinntekter	1	49 608	49 608	50 000	50 000
Sum inntekter		2 521 522	2 283 024	2 529 000	2 835 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	7 050	6 591	7 000	7 000
Styrehonorar		50 000	46 000	48 000	53 000
Revisjonshonorar		6 114	5 136	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		68 280	63 204	66 000	72 000
Kontingent LABO / NBBL		10 398	10 362	10 000	10 000
Vedlikehold	3	562 097	23 465	156 000	156 000
Kabel-tv og bredbånd		147 108	140 088	147 000	153 000
Forsikring		87 487	80 304	86 000	91 000
Kommunale avgifter	4	288 826	243 405	312 000	347 000
Eiendomsskatt		28 786	0	0	60 000
Andre driftskostnader	5	142 626	105 015	110 000	126 000
Sum kostnader		1 398 772	723 570	947 000	1 081 000
Driftsresultat		1 122 750	1 559 454	1 582 000	1 754 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 246	400	1 000	1 000
Rentekostnader		756 301	403 336	737 000	975 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-750 055	-402 935	-736 000	-974 000
Årsresultat		372 695	1 156 519	846 000	780 000

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	28 395 605	28 395 605
Påkostninger / teknisk anlegg	6	388 281	388 281
Garasjer	6	1 177 928	1 177 928
Sum anleggsmidler		29 961 814	29 961 814
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 960	9 960
Forskuddsbetalte kostnader		44 568	39 114
Andre fordringer		5 491	234
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		346 745	976 241
Sum omløpsmidler		406 765	1 025 549
SUM EIENDELER		30 368 579	30 987 362

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	2 600	2 600
Opptjent egenkapital	7	8 871 214	8 871 214
Årets resultat	7	372 695	0
Sum opptjent egenkapital		9 246 509	8 873 814
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	18 453 442	19 436 784
Borettsinnskudd	9	2 631 982	2 631 982
Sum langsiktig gjeld		21 085 424	22 068 766
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 261	23 533
Leverandørgjeld		20 833	21 249
Påløpte renter		6 552	0
Sum kortsiktig gjeld		36 646	44 782
Sum gjeld		21 122 069	22 113 548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 368 579	30 987 362
Pantestillelser	10	21 085 424	22 068 766

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.

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
Bredbånd og tv-dekoder	49 608	49 608
Sum	49 608	49 608

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Fri telefon	0	745
Fri telefon innberet.	0	-745
Arbeidsgiveravgift	7 050	6 591
Sum	7 050	6 591

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold VVS	4 088	0
Vedlikehold uteanlegg	0	2 147
Vedlikehold snekkerarbeid	37 874	0
Vedlikehold malerarbeid	493 212	318
Vedlikehold garasjer/parkering	12 864	0
Vedlikehold glass/vinduer	2 597	0
Vedlikehold blikkenslager	5 914	0
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	4 156	0
Vedlikehold tak	0	21 000
Vedlikehold ventilasjon	1 392	0
Sum	562 097	23 465

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
Driftsmateriell	1 165	0
Snørydding/sandstrøing	66 954	37 375
Hage/plenklipping	54 753	49 887
Skadedyr	11 435	9 343
Telekommunikasjon	0	745
Premie sikringsordning	2 222	2 037
Generalforsamling	3 395	2 828
Bank- og betalingsgebyr	2 163	2 800
Andre gebyrer og driftskostnader	540	0
Sum	142 626	105 015

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2003
Kostpris	28 395 605
2007 - Garasjer	250 000
2008 - Garasjer	927 928
2010 - Nytt gjerde	73 400
2018 - Tak over inngangspartier	314 881
Bokført verdi 31.12	29 961 814

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	2 600	2 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01	8 871 214	7 714 696
+/- Årets resultat	372 695	1 156 519
Sum egenkapital pr 31.12	9 246 509	8 873 814

Innskutt andelskapital består av 26 andeler pålydende kr. 100,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	NORDEA	Husbanken	Husbanken	NORDEA	Larvikbanken	Larvikbanken
Formål:	Garasjelån				Garasjelån	
Lånenummer:	60308106872	11493096	11495828	60308106873	25102379199	25102379198
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2005	2005	2019	2023	2023
Rentesats:	4.85 %	3.873 %	3.873 %	4.85 %	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	21.04.2023	30.06.2035	30.06.2036	21.04.2023	27.06.2049	27.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	1 175 000	5 160 000	11 340 000	9 700 000	861 473	8 055 527
Lånesaldo 01.01:	863 578	3 132 617	7 344 277	8 096 312	0	0
Avdrag i perioden:	863 578	204 618	436 170	8 096 312	28 951	270 713
Opptak i perioden:	0	0	0	0	861 473	8 055 527
Lånesaldo 31.12:	0	2 927 999	6 908 107	0	832 522	7 784 814
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 836 022	4 594 590	0	747 894	6 993 468

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	731 350	4 388 100
	6	725 223	4 351 338
	6	722 286	4 333 716
	6	709 039	4 254 234
	2	563 028	1 126 056

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	2 631 982	2 631 982
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	2 631 982	2 631 982

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 21 085 424,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 29 961 814,-.

Resultat og balanse med noter for Sollie Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sollie Borettslag

Styreleder	Heidi Bjørkås (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Turid Saastad (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Mette Melgaard (sign.)	11.03.2024

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 Sollie Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sollie 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: 7NOKA-PHKM1-JL2AD-FCUEV-S8W6J-VQQHX

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: 7NOKA-PHKM1-JL2AD-FCUEV-S8W6J-VQQHX

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."

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-2658469
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-12 11:15:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7NOKA-PHKM1-JL2AD-FCUEV-S8W6J-VQQHX

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sollie Borettslag tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Wassilioff.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 12
Antall fullmakter: 1
Antall stemmeberettigede: 11 inkludert fullmakten.

Fra Labo: Vibeke Knutsen.

Vedtak:
Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Vibeke Knutsen.

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt: Vibeke Knutsen.

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Heidi Bjørkås.

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 møteleder.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Heidi Bjørkås ble valgt på ekstraordinær generalforsamling som leder frem til ordinær generalforsamling i 2024, og er i år på valg.

Vedtak:
Heidi Bjørkås ble gjenvalgt til leder i 2 år.

4.2 Valg av styremedlem for 2 år

Turid Saastad ble valgt i 2022 og er i år på valg.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Ellen Fjeldskår ble valgt til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Anne Norli, Åselill Riksfjord og Lisbeth Woldheim Wallin er på valg.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Anne Norli og Åselill Riksfjord ble gjenvalgt til varamedlem for 1 år.
Til varamedlem ble valgt Andrea Eskedal Amundsen for 1 år.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:
Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Heidi Bjørkås.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styret får tilsammen kr. 55.500,- i honorar som fordeles på følgende måte:

Leder får kr. 48.000,-.

Styremedlemmene får kr. 1250,- pr møte.
Turid Saastad kr. 3.750,-.
Mette Melgaard kr. 2.500,-
Åselill Riksfjord kr. 1.250,-

Møtet hevet kl. 18.20

Protokoll for Sollie Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vibeke Knutsen (sign.)	17.04.2024
Sekretær	Vibeke Knutsen (sign.)	17.04.2024
Protokollvitne	Heidi Bjørkås (sign.)	18.04.2024

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Sollie Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Sollie Borettslag:

onsdag 09.04.2025 18:00 på Wassilioff

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 styremedlem for 2 år
- 4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

6 Oppgradering av bad/rør

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 styremedlem for 2 år

Mette Melgaard ble valgt i 2023 og er i år på valg.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Andrea Eskedal Amundsen, Anne Norli og Åselill Riksfjord er på valg.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5. Godtgjørelse til styret

6. Oppgradering av bad/rør

Er det planlagt noen kollektiv oppdatering av bad og/eller rør i Boretslaget? Evt. om dette kan stemmes over å gjøres kollektivt slik det blir gjort i andre borettslag? Da bygget og rør nå er over 20år.

Forslag til vedtak: Kollektiv oppgradering av baderom.

Styrets innstilling: Hei. Styret har vært i kontakt med Labo og fikk til svar: Der det blir dusjet rett på fliser/belegg/veggplater er levetiden på membran 20-30 år. Her er hver beboer ansvarlig for vedlikehold selv.

Når det gjelder avløpsrør og andre rør inni veggen er levetiden 40-50 år. Dette er borettslaget ansvarlig for.

Styret har besluttet at det er for tidlig at borettslaget skal utbedre/ fornye badene.

Informasjon fra styret for året 2024 Sollie Borettslag

Generelle opplysninger om Sollie Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 26 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985711518.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Heidi Bjørkås
Styremedlem, Mette Melgaard
Styremedlem, Ellen Fjeldskår
Varamedlem, Andrea Eskedal Amundsen
Varamedlem, Åselill Riksfjord
Varamedlem, Anne Norli

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: Sollijordet@gmail.com eller telefon: 92 04 39 02.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 1 møter.

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

a) Styret skal planlegge vår dugnad.

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 / Stavern 08.01.2025

Styret i Sollie 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	370 120	980 767	370 120	480 158
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	883 475	372 695	780 000	854 000
Opptak Langsiktig gjeld	0	8 917 000	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-773 436	-9 900 342	-762 000	-808 000
B. Årets endring disponible midler	**110 039**	**-610 647**	**18 000**	**46 000**
C. Disponible midler	**480 158**	**370 120**	**388 120**	**526 158**

Resultatregnskap 2024 for Sollie Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 029 408	902 326	1 029 000	1 101 000
Innkrevde lånekostnader		1 739 064	1 552 428	1 739 000	1 711 000
Innkrevde garasjekostnader		17 160	17 160	17 000	17 000
Andre driftsinntekter	1	49 608	49 608	50 000	50 000
Sum inntekter		**2 835 240**	**2 521 522**	**2 835 000**	**2 879 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	7 826	7 050	7 000	8 000
Styrehonorar		55 500	50 000	53 000	58 000
Revisjonshonorar		6 426	6 114	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		71 694	68 280	72 000	75 000
Kontingent LABO / NBBL		10 398	10 398	10 000	10 000
Vedlikehold	3	113 226	562 097	156 000	182 000
Kabel-tv og bredbånd		153 608	147 108	153 000	159 000
Forsikring		105 313	87 487	91 000	124 000
Kommunale avgifter	4	353 098	288 826	347 000	378 000
Eiendomsskatt		32 523	28 786	60 000	0
Andre driftskostnader	5	120 355	142 626	126 000	126 000
Sum kostnader		**1 029 967**	**1 398 772**	**1 081 000**	**1 127 000**
Driftsresultat		**1 805 273**	**1 122 750**	**1 754 000**	**1 752 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		9 210	6 246	1 000	4 000
Rentekostnader		931 008	756 301	975 000	902 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-921 798**	**-750 055**	**-974 000**	**-898 000**
Årsresultat		**883 475**	**372 695**	**780 000**	**854 000**

Balanse pr 31.12.24 for Sollie Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	28 395 605	28 395 605
Påkostninger	6	388 281	388 281
Garasjer	6	1 177 928	1 177 928
Sum anleggsmidler		**29 961 814**	**29 961 814**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 777	9 960
Forskuddsbetalte kostnader		53 691	44 568
Andre fordringer		180	5 491
Sum fordringer		**70 648**	**60 020**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		470 882	346 745
Sum bankinnskudd og kontanter		**470 882**	**346 745**
Sum omløpsmidler		**541 531**	**406 765**
SUM EIENDELER		**30 503 345**	**30 368 579**

Balanse pr 31.12.24 for Sollie Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	2 600	2 600
Opptjent egenkapital	7	9 243 909	9 243 909
Årets resultat	7	883 475	0
Sum opptjent egenkapital		**10 129 984**	**9 246 509**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	17 680 006	18 453 442
Borettsinnskudd	9	2 631 982	2 631 982
Sum langsiktig gjeld		**20 311 988**	**21 085 424**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 449	9 261
Leverandørgjeld		36 336	20 833
Påløpte renter		6 588	6 552
Sum kortsiktig gjeld		**61 372**	**36 646**
Sum gjeld		**20 373 360**	**21 122 069**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 503 345**	**30 368 579**
Pantestillelser	10	20 311 988	21 085 424

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bredbånd og tv-dekoder	49 608	49 608	50 000	50 000
Sum	**49 608**	**49 608**	**50 000**	**50 000**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	7 826	7 050
Sum	**7 826**	**7 050**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold VVS	48 810	4 088
Vedlikehold elektro	7 500	0
Vedlikehold snekkerarbeid	0	37 874
Vedlikehold malerarbeid	4 439	493 212
Vedlikehold garasjer/parkering	11 846	12 864
Vedlikehold glass/vinduer	0	2 597
Vedlikehold blikkenslager	0	5 914
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	0	4 156
Vedlikehold tak	30 631	0
Vedlikehold ventilasjon	0	1 392
Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	**113 226**	**562 097**

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
Driftsmateriell	129	1 165
Snørydding/sandstrøing	51 069	66 954
Hage/plenklipping	46 087	54 753
Skadedyr	13 170	11 435
Gaver, fradragsberettiget	280	0
Premie sikringsordning	2 451	2 222
Generalforsamling	4 447	3 395
Bank- og betalingsgebyr	2 722	2 163
Andre gebyrer og driftskostnader	0	540
Sum	**120 355**	**142 626**

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	2003
Kostpris	28 395 605
2007 - Garasjer	250 000
2008 - Garasjer	927 928
2010 - Nytt gjerde	73 400
2018 - Tak over inngangspartier	314 881
Bokført verdi 31.12	**29 961 814**

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	2 600	2 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01	9 243 909	8 871 214
+/- Årets resultat	883 475	372 695
Sum egenkapital pr 31.12	**10 129 984**	**9 246 509**

Innskutt andelskapital består av 26 andeler pålydende kr. 100,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank	Husbanken	Husbanken	Skagerrak Sparebank
Formål:	Garasjelån			
Lånenummer:	**25102379199**	**11493096**	**11495828**	**25102379198**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2005	2005	2023
Rentesats:	5.70 %	4.705 %	4.705 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	27.06.2049	30.06.2035	30.06.2036	27.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	861 473	5 160 000	11 340 000	8 055 527
Lånesaldo 01.01:	832 522	2 927 999	6 908 107	7 784 814
Avdrag i perioden:	15 193	197 693	418 475	142 075
Lånesaldo 31.12:	**817 330**	**2 730 306**	**6 489 632**	**7 642 738**
Saldo 5 år frem i tid:	727 822	1 594 292	4 085 393	6 805 762

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	700 673	4 204 038
	6	694 809	4 168 854
	6	691 999	4 151 994
	6	679 322	4 075 932
	2	539 594	1 079 188

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	2 631 982	2 631 982
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	**2 631 982**	**2 631 982**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 20 311 988,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 29 961 814,-.

Resultat og balanse med noter for Sollie Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sollie Borettslag

Styreleder	Heidi Bjørkås (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Mette Melgaard (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Ellen Fjeldskår (sign.)	06.03.2025

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 Sollie borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sollie 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: HAI8O-OV4ZX-N0U37-1CTKS-IXPGI-56SVF

© 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: HAI8O-OV4ZX-N0U37-1CTKS-IXPGI-S6SVF

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
2025-03-10 14:41:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HAI8O-OV4ZX-N0U37-1CTKS-IXPGI-S6SVF

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 Sollie Borettslag:

fredag 31.10.2025, 09:00 - 03.11.2025 14:00. 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sollie Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Wassilioff.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 7
Antall stemmeberettigede tilstede: 7
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 7

Fra Labo: Vibeke Knutsen

Vedtak:
Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Vibeke Knutsen

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt: Vibeke Knutsen

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Heidi Bjørkås

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 møteleder.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlem for 2 år

Mette Melgaard ble valgt i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:
Mette Melgaard ble gjenvalgt for 2 år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Andrea Eskedal Amundsen, Anne Norli og Åselill Riksfjord er på valg.

Vedtak:
Andrea Eskedal Amundsen, Anne Norli og Åselill Riksfjord ble gjenvalgt.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:
Valgt til delegat til Labos generalforsamling ble: Anita Ahlgreen.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok kr. 54.000,- til leder og kr. 1.500,- pr møte til styremedlemmene. Totalt kr. 57.000,-.

6. Oppgradering av bad/rør

Er det planlagt noen kollektiv oppdatering av bad og/eller rør i Borettslaget? Evt. om dette kan stemmes over å gjøres kollektivt slik det blir gjort i andre borettslag? Da bygget og rør nå er over 20år.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok styrets innstilling.
Styret har besluttet at det er for tidlig at borettslaget skal utbedre/fornye badene.

Møtet hevet kl. 18.30

Protokoll for Sollie Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vibeke Knutsen (sign.)	14.04.2025
Sekretær	Vibeke Knutsen (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Heidi Bjørkås (sign.)	14.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Sollie Borettslag fredag 31.10.2025 kl. 09:00 - Digitalt.
Antall andeler som avgitt: 6 stk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møtereferent

LABO skriver protokollen i etterkant av digitalt møte.

Vedtak:

Tatt til orientering.

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

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

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.3 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Møtet lovlig satt.

2. Valg av revisor

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

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

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

Vedtak:

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

Borettslaget samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.
Vedtatt med 4 stemmer.

Protokoll ekstraordinært møte for Sollie Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Janne Andersen (sign.)	04.11.2025
Protokollvitne	Anne Norli (sign.)	05.11.2025

LARVIK KOMMUNE
FREMLAGT TIL . GANGS B. H.
I PLANUTVALGET.
DATO: SAK:

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: OMRÅDET "SOLLI"

LARVIK KOMMUNE

Datert:

Dato for siste revisjon: 28.01.00

Kommunestyrets godkjenning: 10.05.00

§1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området før bygging kan igangsettes.

§2

Arealet innenfor området er regulert til:

I Byggeområder.
II Landbruksområde.
III Trafikkområder.
IV Friområder.
VI Spesialområder
VII Fellesområder

I BYGGEOMRÅDER

§3

Felter med åpen, villamessig bebyggelse.

a. Be1-4 . Tillatt utnyttelsesgrad, TU = 20-50%. (Spesifisert på plankartet)

b. I området skal alle boligene tilpasses eksist. terreng. Det kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer + kjeller, og med tilhørende garasje.

Maks mønehøyde = 9,0m målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Maks gesimshøyde = 6,0m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

c. Bebyggelsen innenfor samme kvartal/delområde skal ha samme takvinkel/takform.
Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde.

d. Garasje skal være tilpasset hovedhuset mht. form, materialbruk og farge.
Maks størrelse er 42m².

e. Tilbygg og utvidelser for eksist. bebyggelse kan tillates innenfor samme rammer som gjelder for ny bebyggelse.
Tilbygg og endringer må tilpasses den eksisterende bebyggelse mht. arkitektur, form,materialer og farger.

f. Når byggemelding innsendes skal det legges ved situasjonsplan i M 1:500 som viser opparbeidelse/utnyttelse av tomta, herunder tilfredstillende angivelse av uteoppholdsareal.

g. Fasadeoppriss sammen med nabobebyggelse kreves i de tilfeller hvor det er tvil om nytt bygg/endringer av eksisterende passer inn i omgivelsene.

Ved byggesøknad skal det på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for ytterlige 1 bil på egen grunn, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

§4

Felter med konsentrert småhusbebyggelse.

a. Bn1,3,4,5,6,8. Tillatt utnyttelsesgrad TU= 35-40%. (Spesifisert på plankartet)

b. I området skal boligen tilpasses eksist. terreng. Det skal oppføres bolighus på 2 etasjer + loftsetasje, og med tilhørende garasje. Der terrenget etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Maks mønehøyde 9,0m målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Maks gesimshøyde 6,0m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå.

c. Bygningene skal ha saltak eller halvvalm.
Bebyggelsen skal ha takvinkel 25-27 eller 38-40 grader (uinnredet eller innredet loft). Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde. Bygninger i samme felt/gruppe skal ha samme takvinkel og bør byggemeldes samtidig.

d. Antall biloppstillingsplasser skal være som følger:
For 1-roms leilighet - 1 garasjeplass.
For flerromsleilighet - 1 garasjeplass + 1 biloppstillingsplass.

§5

Felter med konsentrert bebyggelse, rekkehus.

a. Bn2 og Bn7. Tillatt utnyttelsesgrad, TU = 50-60%. (Spesifisert på plankartet)

b. I området kan det oppføres bolighus på inntil 3 etasjer.

Maks mønehøyde 10,0m
Maks gesimshøyde 7,0m
Alle mål gjelder til planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

c. Bygningene skal ha saltak. Bygninger kan imidlertid oppføres med halvvalm forutsatt at en nærmere angitt gruppe har slik takform.
Takvinkel kan være 38-40 grader. Bygninger i samme felt/gruppe skal ha samme takvinkel og bør byggemeldes samtidig.

d. Antall garasje -og biloppstillingsplasser skal være som følger:

For 1 - roms leilighet	- 1 garasjeplass.
For flerromsleilighet	- 1 garasjeplass+0,5 biloppstillingsplass

FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

§6

a. Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan før områdene bygges ut.
Når byggemelding innsendes skal det det legges ved situasjonsplan i M=1:500 som viser opparbeidelse/utnyttelse av tomta, herunder tilfredsstillende angivelse av uteoppholdsareal.

b. For hver bolig skal avsettes uteoppholdsareal i samsvar med utfyllende bestemmelser i gjeldende kommuneplan.Byggeforskriftenes krav til maksimalstøy ute og inne må tilfredstilles.

c. Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet må det avsettes tilstrekkelig leke areal i tråd med kommunens retningslinjer. Leke areal for det enkelte delområde skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av den enkelte bolig.

d. Ved byggemelding skal situasjonsplan og snittegninger vise skjæringer og fyllinger ved bygninger, adkomst og gårdsplass. Opparbeidelse og arrondering av tomt skal spesifiseres. Forstøtningsmurer skal ha max. høyde 1m mot gate og fellesareal.

e. Bygninger skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse, ifht. eget anlegg så vel som til naboskap og omgivelse. Fargesetting skal samordnes for strøk eller gate.

f. Eksisterende terreng, vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g. Avfallsdunker, tørkestativ o.l. skal skjermes slik at de etter planutvalgets skjønn ikke er til ulempe for noen, eller reduserer kvaliteter i det visuelle miljø.

h. Lagring av biler, båter, campingvogner o.l. med L-H-B større enn 7,0m-3,0m-3,0m er ikke tillatt. Det forutsettes at lagringen ikke er til vesentlig ulempe.

i. Gjerde, forstøtningsmur og støyskjerm mot offentlig veg skal godkjennes av planutvalget. Utforming av støyskjerm mot Rv.301 og tiltak i fasadekonstruksjon skal sikre at miljøverndep.s retningslinjer til max. støygrenser ute og inne ikke overskrides. Tiltak skal gjennomføres før det innflyttes i bebyggelse som er støyutsatt.

j. Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

k Før arbeidet kan igangsettes i tiltaksområdet på Solli, skal det foretas arkeologisk undersøkelse av de automatisk fredede kulturminnene (bosetningsspor) som er vist på kart fra UKM-oldsaksamlingen. (brev av 30.03.00.)

§7

II LANDBRUKSOMRÅDE.

a. Innenfor landbruksområdet tillates kun normal skogskjøtsel.

§8

III OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

a. Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang -og sykkelvei som vist på plan.

b. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal tilsåes og beplantes på en tiltalende måte.

c. Frisiktsoner skal ligge som del av trafikkarealet i nye områder. I eksisterende områder kan det inngå i tomtearealene.

§9

IV FRIOMRÅDER.

a. Innenfor området Fr1 skal det etableres nærlekeplasser og kvartalslek i tråd med kommunens retningslinjer.

b. Området skal i sin helhet avsettes til fri lek og beholde sin naturlige topografi og vegitasjon utenom de arealer nevnt under punkt a.

§10

VI SPESIALOMRÅDER.

Frisiktsoner.

a. I området mellom frisiktlinjen og vegformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers planum. (Kfr. bestemmelsene i veglovens §31)

S1 - Trafo.

a. Det er avsatt et område til trafo. Plassering kan event. endres i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan.

VII FELLESOMRÅDER

Felles lekeområder, Fl1.

a. Lekearealet skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av første "tilhørende" bolig.

b. De forskjellige lekeplasser skal ha et utstyringsnivå i hht. gjeldende krav, og nedfelles i den utbyggingsavtale som skal utarbeides mellom utbygger og Larvik kommune.

Felles parkering, P1 og P2.

c. Arealene skal opparbeides med asfalt. Grøfter og veiskråninger skal dekkes, tilsåes og beplantes.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 29.05.00

T. Kiil

Torstein Kiil
Byggesak/reguleringssjef

LARVIK KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV SOLLI Bn2 og Bn7.

Dato for siste revisjon: 30.11.00

Planutvalgets godkjenning: 14.12.00

§ 1

Disse bestemmelser gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense og er i overensstemmelse med godkjent reguleringsplan.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

I Byggeområde
III Offentlig trafikkområde
IV Friområde
VI Spesialområde
VII Fellesområde

I BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

§ 3

Gjelder område Bn2 a

a. I området Bn2 a kan det oppføres eneboliger i kjede. Bebyggelsen skal oppføres med saltak.

b. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m, maks mønehøyde 10 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal enten være mellom 25 og 27 grader eller mellom 37 og 40 grader.

c. Maksimalt tillatt tomteutnyttelse er 50% TU.

d. Tilstrekkelig plass for garasje og biloppstillingsplass må avsettes i tilknytning til hver enkelt boenhet. Hver boenhet kan ha avkjørsel direkte fra regulert offentlig vei eller fra fellesområdet Fe1.

e. Antall biloppstillingsplasser skal være som følger:
For enebolig – 1 garasjeplass + 1 biloppstillingsplass.

§ 4

Gjelder område Bn2 b

a. I området Bn2 b kan det oppføres ammenkjedede småhus med til sammen 18 boenheter, slik det er vist på plankartet. Bebyggelsen skal oppføres med saltak, uten arker, opplett eller andre takoppbygg.

b. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m, maks. mønehøyde 10 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader.

c. Maksimalt tillatt tomteutnyttelse er 50% TU. Ved beregning av tomteutnyttelse innenfor område Bn2 b skal område Fe1 (felles adkomst/parkering) tas med i beregningsgrunnlaget.

§ 5

Gjelder område Bn7

a. I området Bn7 kan det oppføres småhus med til sammen 8 boenheter. Bebyggelsen skal oppføres med saltak, uten arker opplett eller andre takoppbygg.

b. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m, maks. mønehøyde 10 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader.

c. Maksimalt tillatt tomteutnyttelse er 40% TU. Ved beregning av tomteutnyttelse innenfor område Bn7 skal område Fe2 (felles adkomst/parkering) tas med i beregningsgrunnlaget.

§ 6

Fellesbestemmelser for byggeområdene.

a. Fellesbestemmelsene fra reguleringsplan godkjent 10.05.00, gjelder i denne bebyggelsesplanen.

III OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

§ 7

a. Trafikkområdet skal opparbeides med inndeling som vist på plankartet.

b. Terrenginngrep med veianlegget skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal tilsåes og beplantes på en tiltalende måte.

c. Frisiktsoner skal ligge som del av trafikkarealet i nye områder.

d. Opparbeidelse av støyskjerm mot Rv.301 (utenfor planområdet) skal ferdigstilles før første innflytting finner sted.

IV FRIOMRÅDER

§ 8

Gjelder område Fr1

Friområdet skal opparbeides med nærlekeplasser og kvartalslekeplass som vist på plankartet. Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet før første innflytting finner sted. Lekeplassene skal ha et utstyrsnivå i hht gjeldende krav.

VI SPESIALOMRÅDE

§ 9

Transformator

Innenfor området S1 tillates oppført transformatorstasjon. Denne skal gis en utforming og materialbruk som harmonerer med øvrige deler av anlegget.

§ 10

Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinjen og veiformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum (kfr. Bestemmelsene i veilovens § 31).

VII FELLESOMRÅDER

§ 11

Gjelder område Fe1 og Fe2.

a. Felles adkomst og parkering skal opparbeides slik det er vist i planen. Innenfor områdene tillates oppført garasjer som vist på plankartet. Garasjene skal oppføres med tilsvarende takform og takvinkel som tilhørende boligbebyggelse. Dersom garasjer ikke oppføres samtidig med boligene, må det opparbeides tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser før første innflytting.

b. Antall biloppstillingsplasser skal være som følger:
For ettromsleilighet – 1 garasjeplass
For flerromsleilighet – 1 garasjeplass + 1 biloppstillingsplass.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 11.01.01

Torstein Kiil
Byggesak/reguleringssjef

LARVIK KOMMUNE
Plan og byggesak,
Feyersgate 7,
3256 LARVIK

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr
03/05488	39496/04

Eiendom/byggested
Sollijordet 6a,b,c og 8a,b,c, 3267 LARVIK

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
4046	283		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
InterConsult ASA Prinsekvartalet 3256 LARVIK	Ivan Bryntesen & Sønner AS Agnesodden 7 3290 STAVERN

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	09.10.03
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Nybygg - Boligblokk på 2 etasjer (6 leiligheter)

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Larvik kommune v/Larvik kommune	06.11.03	0881/03

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
12.10.04	Ivan Bryntesen & Sønner as

Merknader

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Larvik	18.10.04	Bernt Solum, bygningsinspektør

Kopi til

Gustavsen VVS AS	Postboks 1210, 3254 Larvik

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr	Kommunens
G- 1	

Til kommune
Larvik

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggeste

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	Bygningsnr	Bolignr
4046	267			Tomt/bygg nr.2	

Adresse	Postnr.	Poststed
Sollie	3290	Stavern

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr
Ivan Bryntesen & Sønner as	980347753

Adresse	Postnr	Poststed
Agnesodden 7 A	3290	Stavern

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
33198810	33193777	Ivan Bryntesen	91118839

Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket

KUT 210.2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	02.10		02.10

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Tegninger og egne sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

Feilister på dørstokker (1 leilighet)
Justering av skapdører

Ferdigstilles i løpet av 15.okt.04

MOTTATT
14 OKT 2004
Besvart/Sign.

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
12.10.04	Ivan Bryntes	Ivan Bryntesen

© NBR nr 5149 Juli-2003

Kontrollerklæring

Det fylles ut kontrollerklæring for hvert ansvarlige kontrollerende foretak

Vedlegg nr E- 6-2

Kommunens Saksnr

Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Til kommune

LARVIK

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
4046	267		bygg 2.

Adresse: SOLLIFELTET BN2A 1-7 3290 STAVERN

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak	Organisasjonsnr
GUSTAVSEN VVS AS	923842829

Adresse	Postnr	Poststed
POSTBOKS 1210	3254	LARVIK

Telefon	Kontaktperson
33182038	JAN ERIK GUSTAVSEN

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplan

UTF.311.2 - KUT 311.2

Bekreftelser

Det bekreftes herved at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett	Av dato	Og kontrollplanen	Av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

NRL'S KS

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

14 OKT 2004

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	Dato
POSTBOKS 1210 [illegible] 20 38	JAN ERIK GUSTAVSEN AUT. RØRLEGGER	12/10-04

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr G- 3

Kommunens

Til kommune
Larvik Kommune

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	Bygningsnr	Bolignr
Eiendom/ byggested	4046	267		Tomt 2		

Adresse: Solliejordet 1 | Postnr. | Poststed

Foretak

Foretak: H & K. Sandnes AS | Organisasjonsnr: 980038661

Adresse: Hegdal | Postnr: 3261 | Poststed: LARVIK

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
33 12 52 77	33 12 52 30	Kåre Sandnes	91 11 55 12

Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket

UTF. / KUT. - Grunn og terrengarbeider

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan av dato 01.12.03

og kontrollplan for viktige og kritiske områder av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
Asfaltering og tilsåing av plenarealer rundt bygg

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

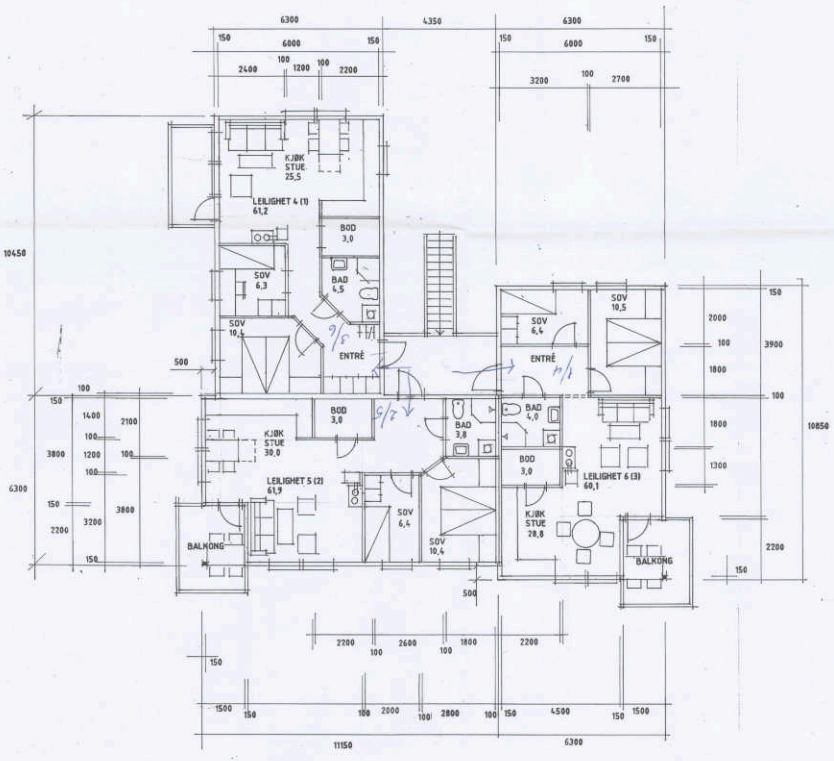
Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre sanksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

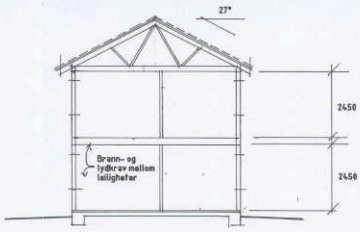
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
12.10.04	Kåre Sandnes	KÅRE SANDNES

© NBR nr 5149 Juli-2003

MOTTATT 14 OKT 2004

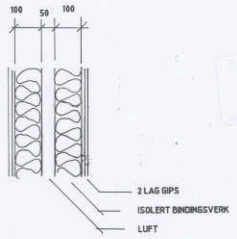


PLAN 2. ETASJE
1. ETASJE TILSVARENDE



SNITT

PLANUTVALGET I LARVIK
(#2003/0881)



SNITT VEGG MELLOM LEILIGHETER

E1

BRUKSAREAL : LEIL. 1: 61,2
2: 61,9
3: 60,1
4: 61,2
5: 61,9
6: 60,1
= 366,4 m² + GARASJER 6·21m² = 126m²
Sum 366,4 + 126 = 492,4 m²

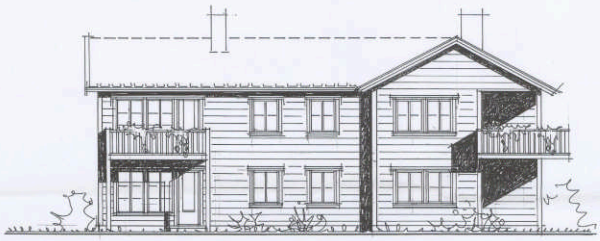
BEBYGD AREAL
194,0 m²

Interconsult
Prinsekvartalet 3256 Larvik
Tel 33 13 84 40 Faks 33 18 84 30

MÅLESTOKK 1/100	TEGNET AV AHN	ORDRE 112214
DATO 02.10.03	KONTR. AV	TEGN. AREAL A2

IVAN BRYNTESEN & SØNNER AS
SOLLIE FELT BN2B
TOMT 2
PLANER OG SNITT

5968



FASADE NORDVEST

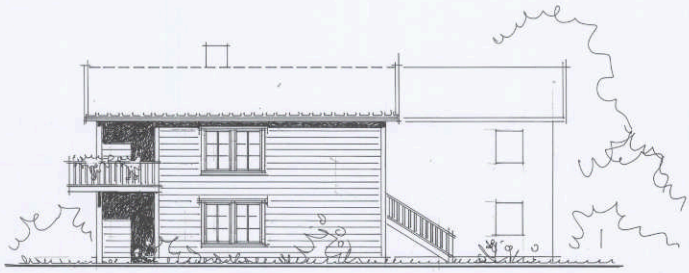


FASADE SØRVEST

PLANUTVALGET I LARVIK
2003/0881



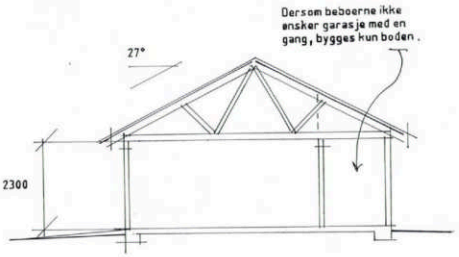
FASADE NORDØST

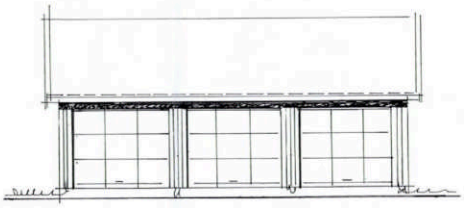


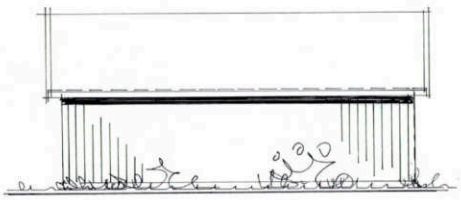
FASADE SØRØST

E2

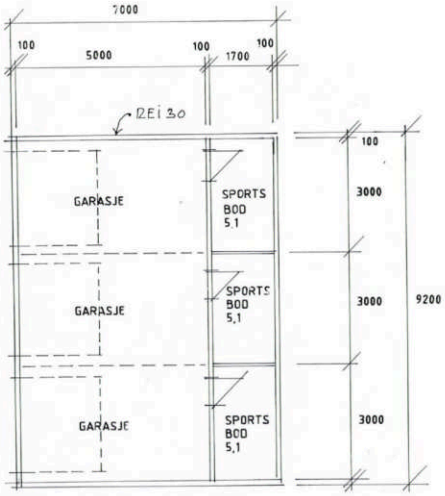
Interconsult Prinsekvartalet 3256 Larvik Tel 33 13 84 40 Faks 33 18 84 30	MÅLESTOKK 1/100	TEGNET AV AHN	ORDRE 112214
	DATO 02.10.03	KONTR. AV	TEGN. AREAL A2
IVAN BRYNTESEN & SØNNER SOLLIE FELT BN2B TOMT 2. FASADER	TEGN. NR. 5969		

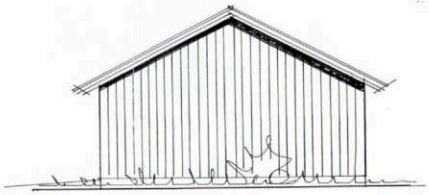






PLANUTVALGET I LARVIK
(Nº 2003/0881)





20 OKT 2003

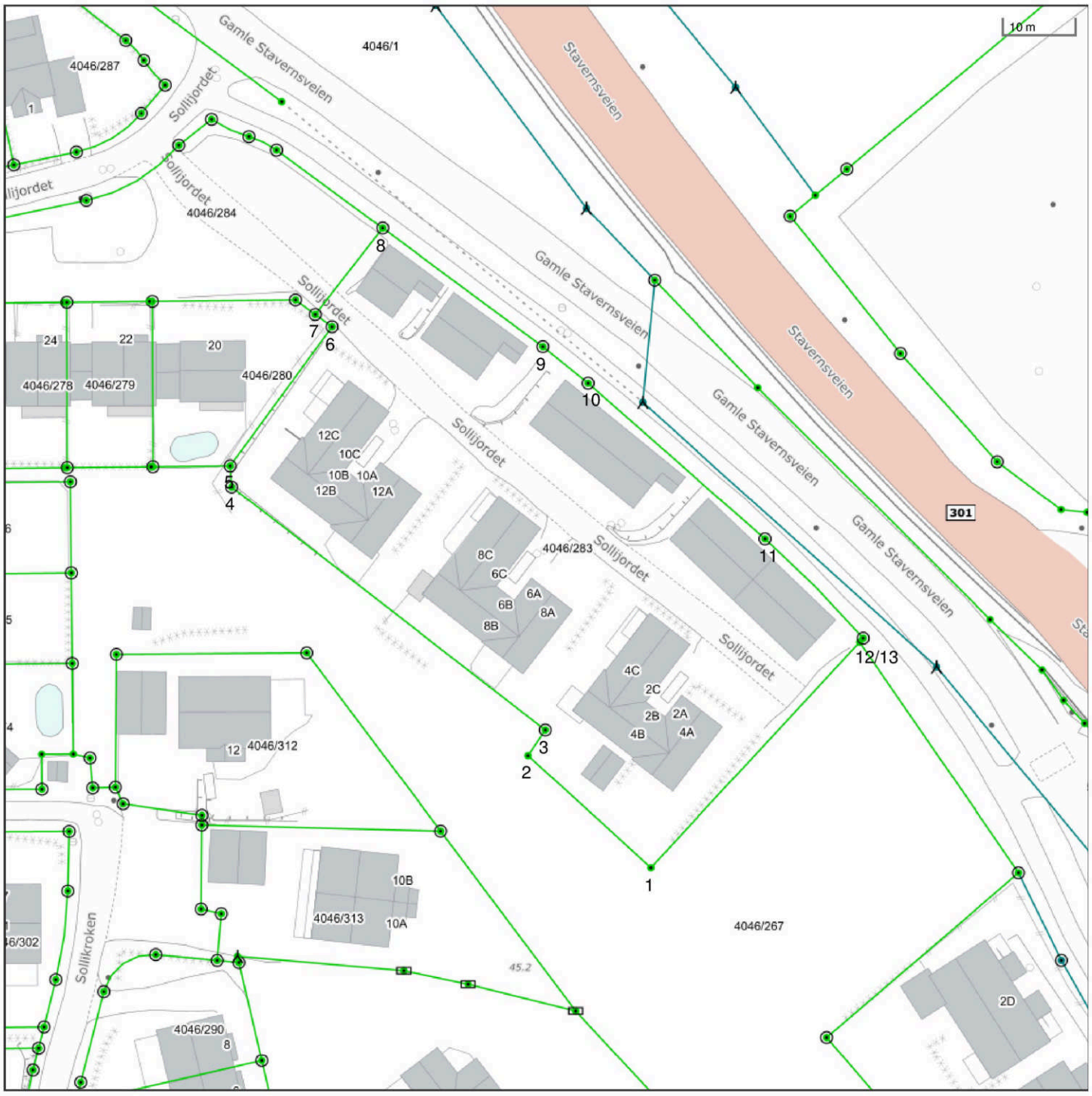
E3

PLAN
BEBYGD AREAL 64,4 M2
FOR PLASSERING KFR. SITUASJONSPLAN

Interconsult Prinsekvartalet 3256 Larvik Tel 33 13 84 40 Faks 33 18 84 30	MÅLESTOKK 1/100	TEGNET AV AHN	ORDRE 112214
	DATO 16.10.03	KONTR. AV	TEGN. AREAL A3
IVAN BRYNTESEN & SØNNER SOLLIE FELT BN2B GARASJE	TEGN. NR 5972		

Utskriftsdato: 21.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4046/283//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 678,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6542364,91	**Øst**	558413,86	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6542324,08	558420,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	43,56	
2	6542339,72	558402,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	23,58	
3	6542343,38	558404,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,38	
4	6542377,08	558359,93	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,21	
5	6542380,07	558359,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,00	
6	6542399,95	558373,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,38	
7	6542401,64	558371,39	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,94	
8	6542414,02	558380,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,53	
9	6542397,59	558403,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,25	
10	6542392,53	558410,23	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,23	93,61
11	6542370,86	558435,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,42	
12	6542357,04	558449,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,76	156,49
13	6542356,47	558449,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	0,76	

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

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

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

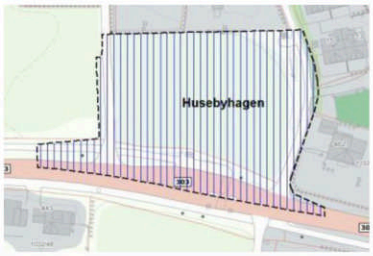
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

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

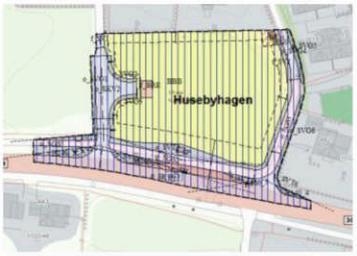
Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

Larvik kommune

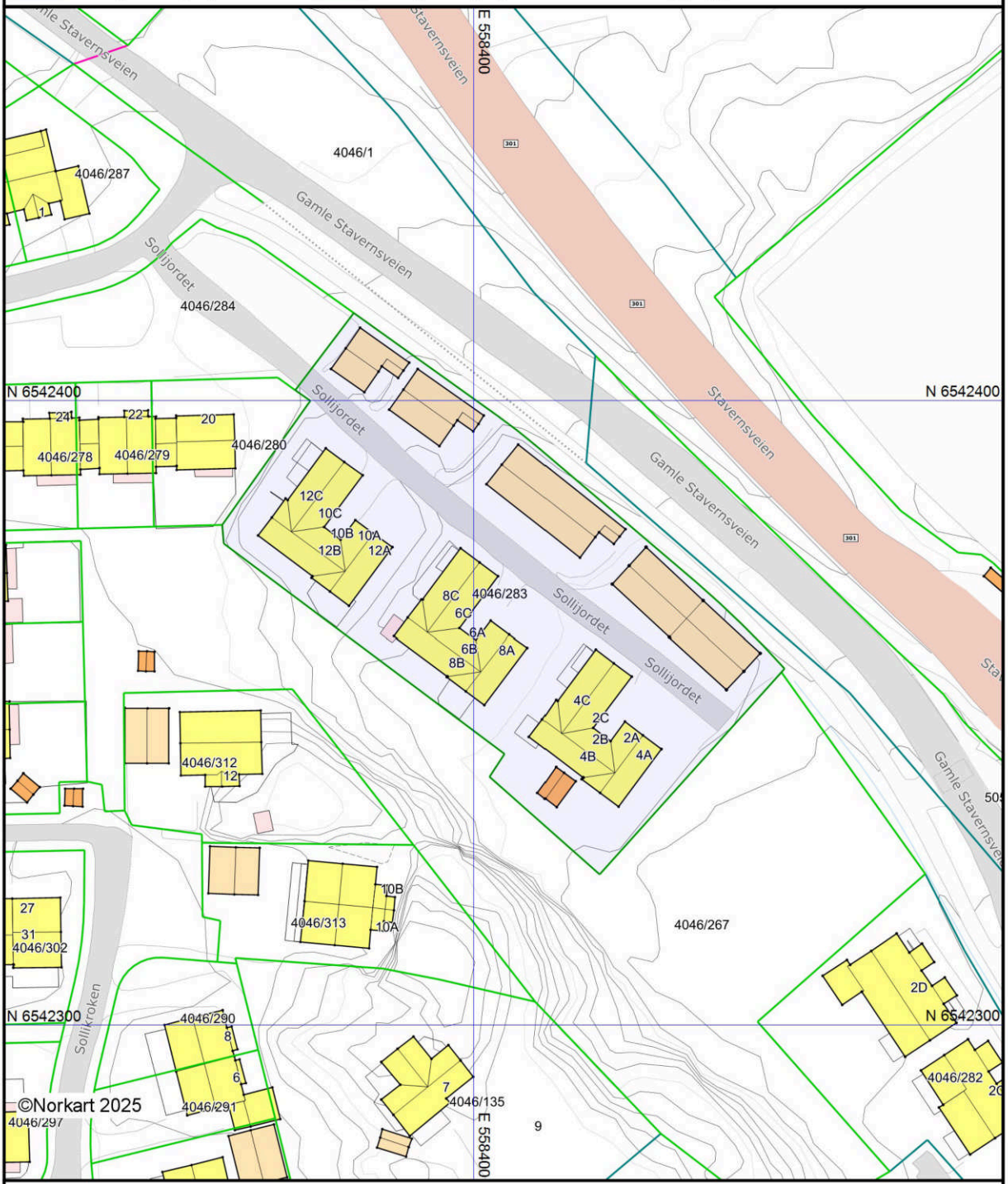
Grunnkart

Eiendom: 4046/283
Adresse: Sollijordet 8B
Dato: 21.11.2025
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.

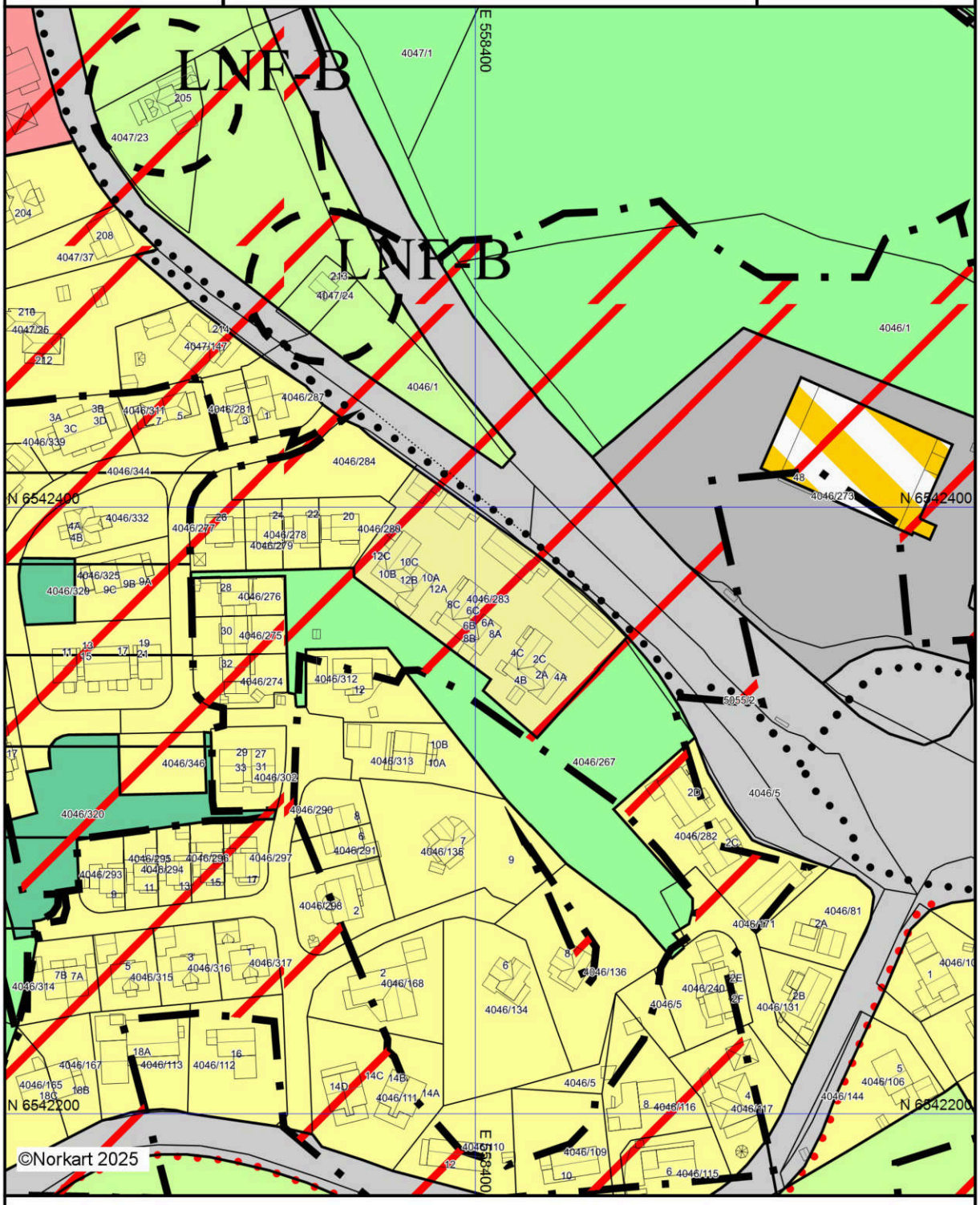
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4046/283
Adresse: Sollijordet 8B
Dato: 21.11.2025
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 - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

Larvik kommune

Ledningskart

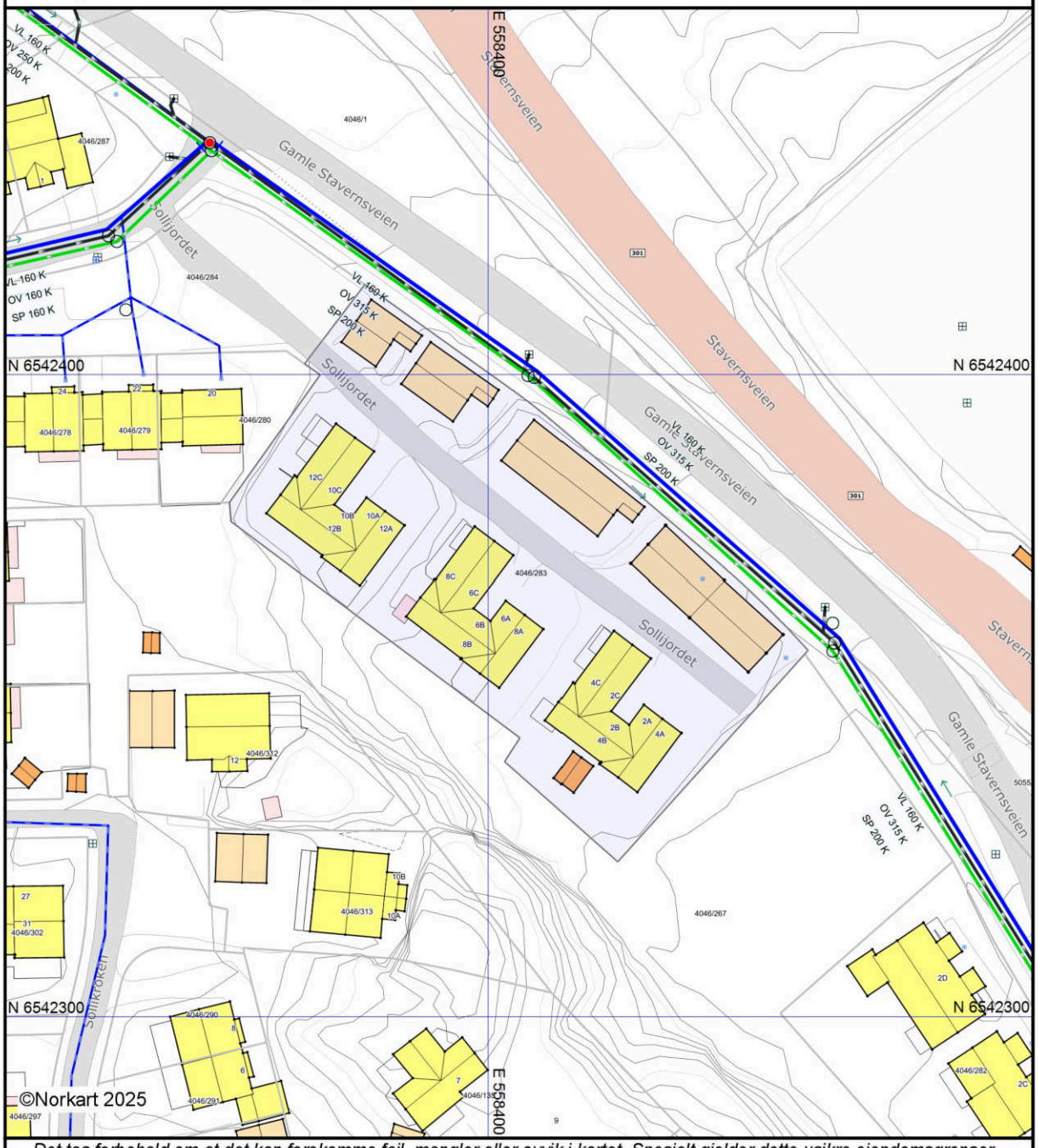
Eiendom: 4046/283
Adresse: Sollijordet 8B
Dato: 21.11.2025
Målestokk: 1:1000

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 4046/283		
Utskriftsdato	21.11.2025	**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.

16 Berørte datasett

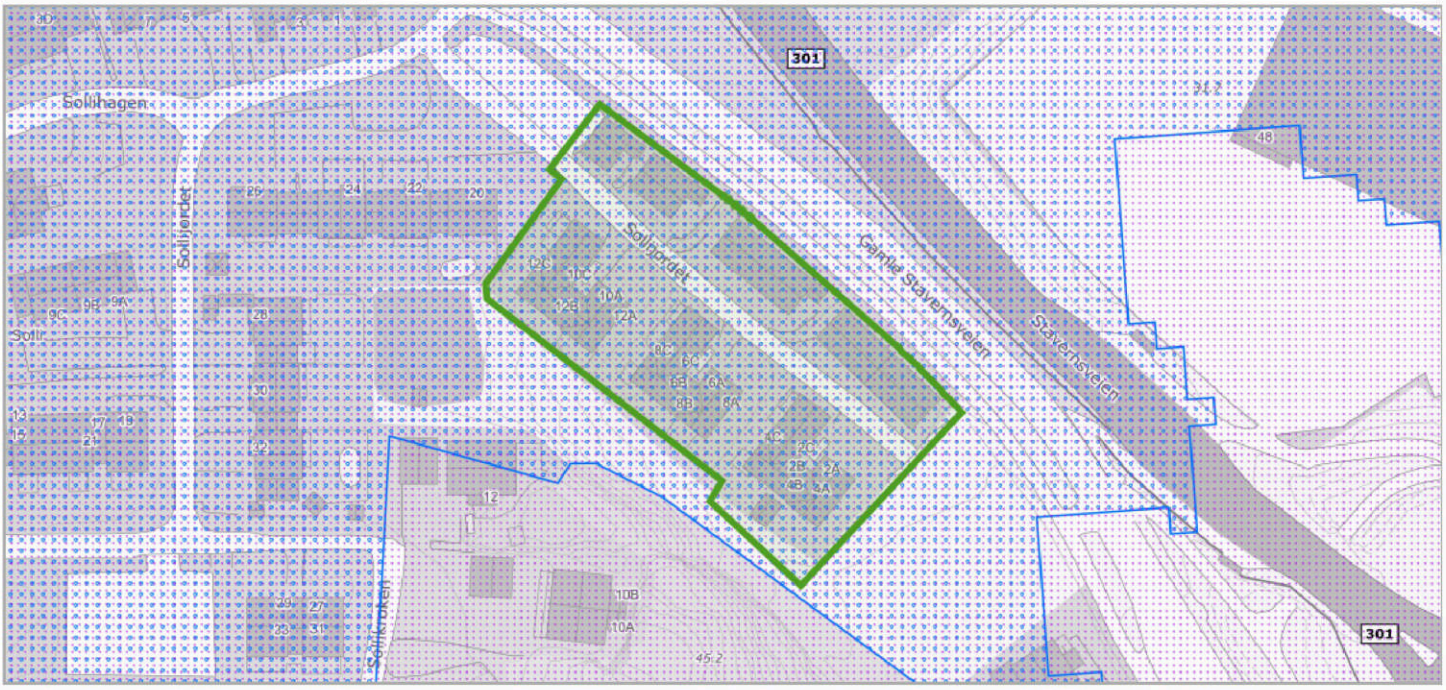
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- FKB-AR5
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Tettsteder
- Dyrkbar jord
- Jordkvalitet
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Strategisk støykartlegging veg
- Veg senterlinje Elveg 2.0

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- 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
- 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 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
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reineksproprias jonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	20.11.2025



Om datasettet

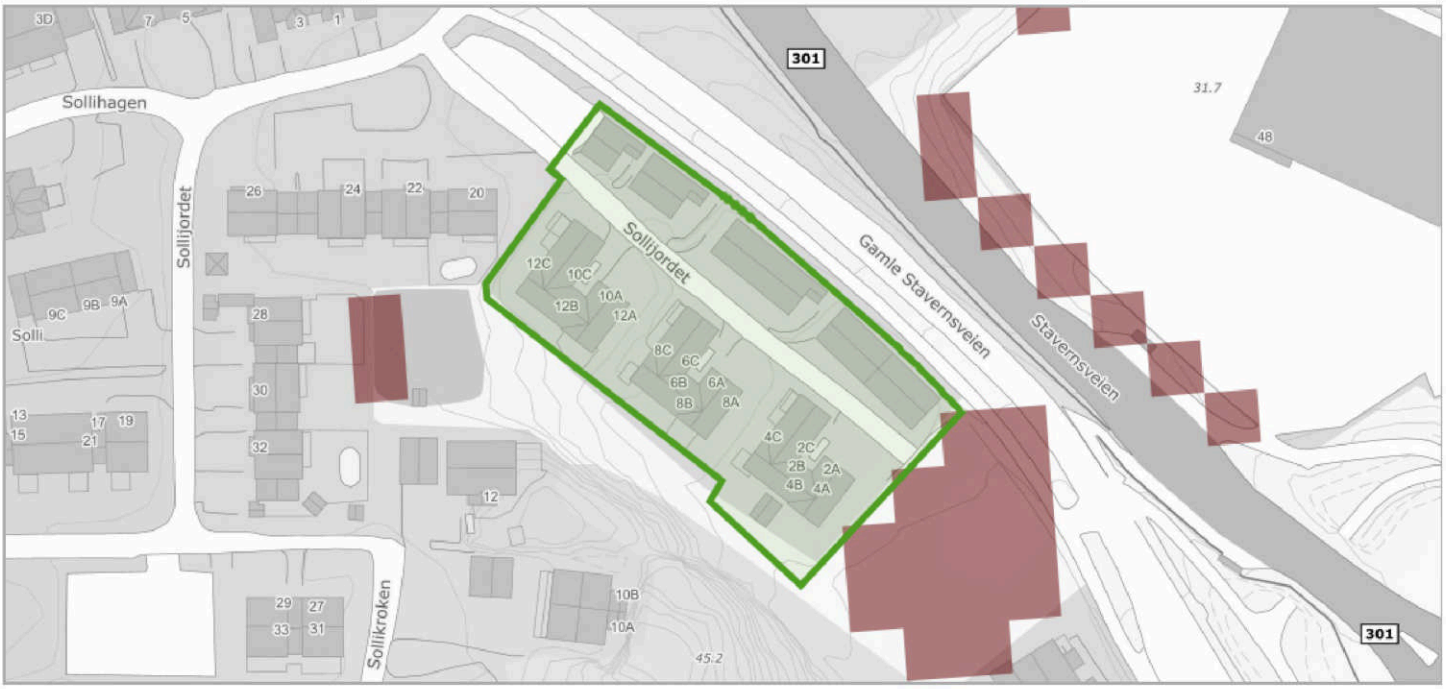
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	14.11.2025



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

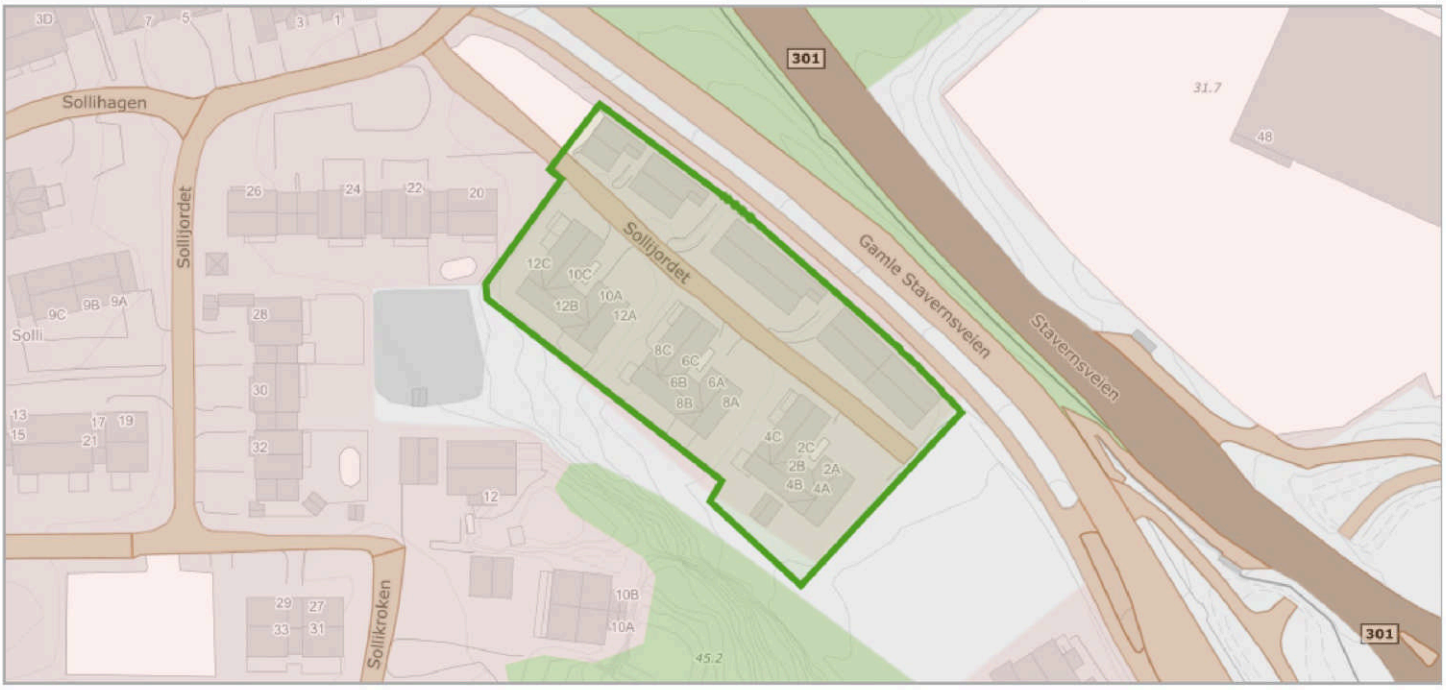
Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	18.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

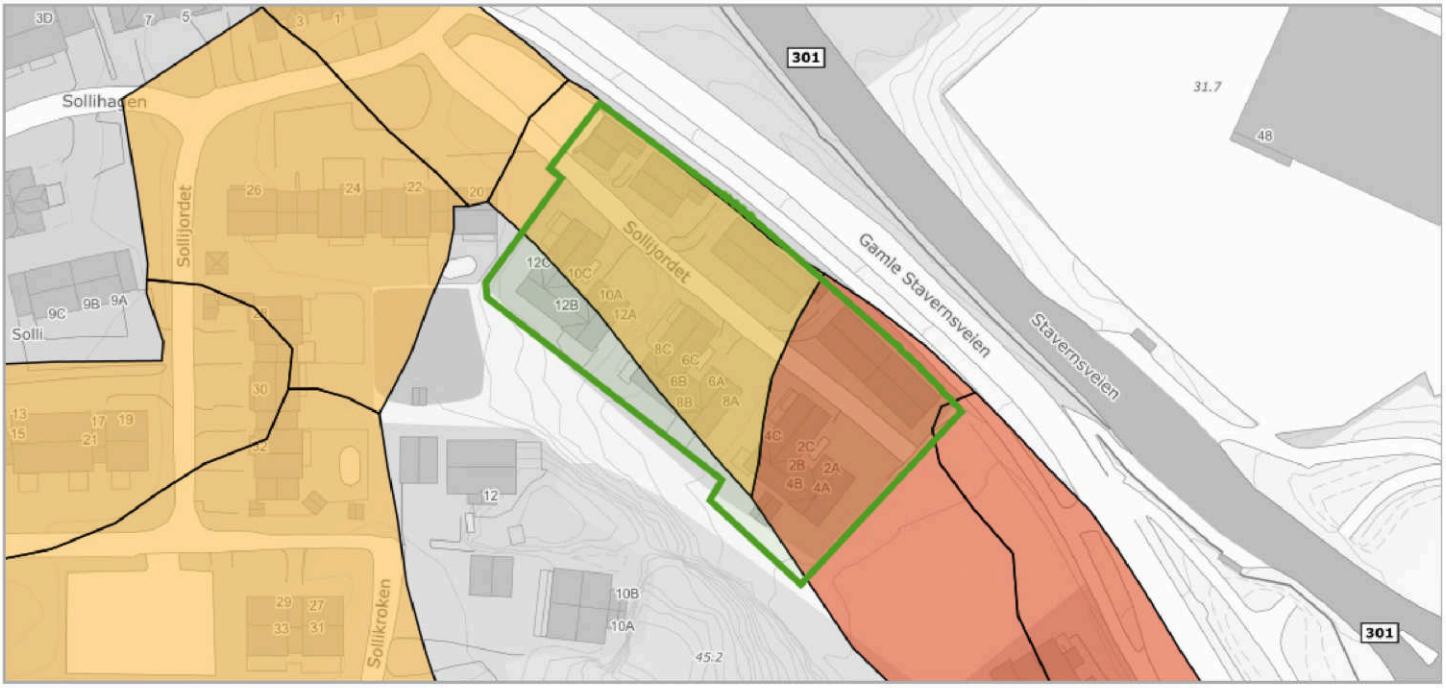
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1

Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	20.11.2025



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

Jordkvalitet
- Svært god jordkvalitet
- God jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet	Antall
Svært god jordkvalitet	2
God jordkvalitet	1

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	20.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

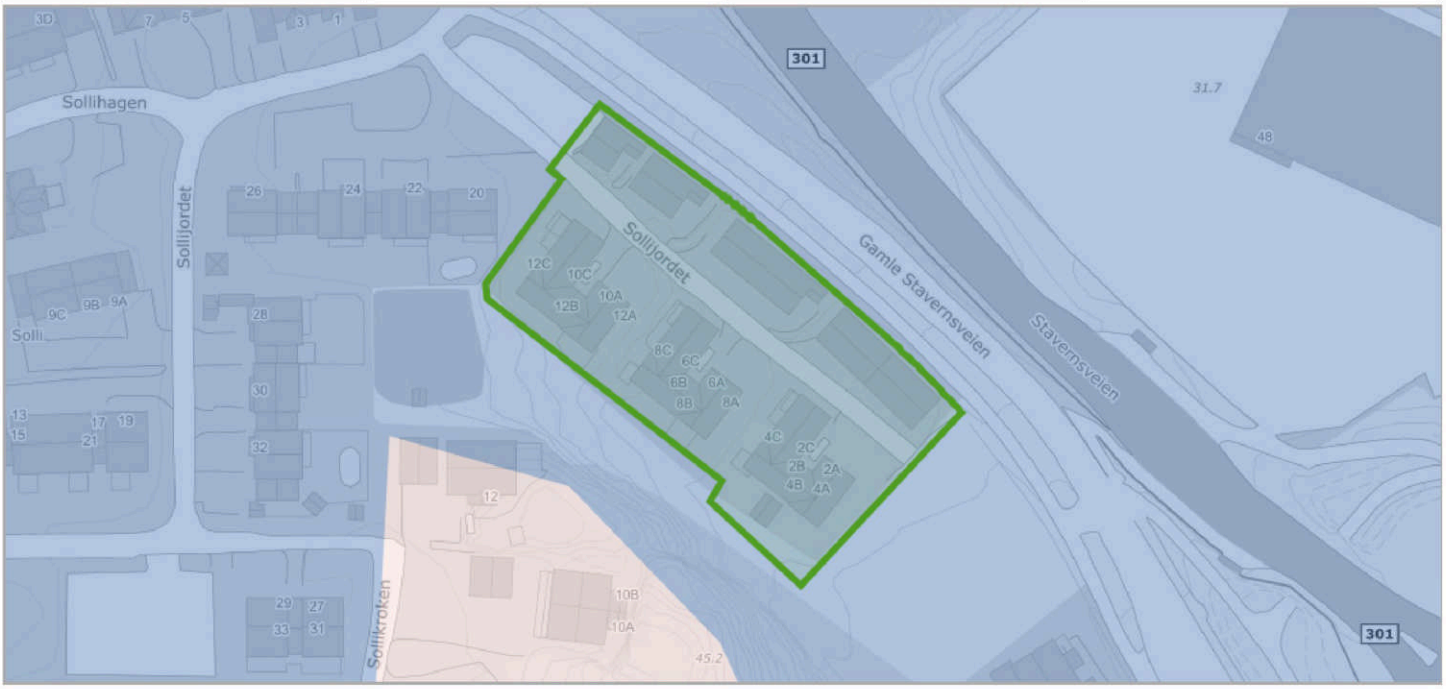
Kartlagte friluftslivsområder
Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
S41	lekeOgRekreasjonsområde	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031225)

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
- Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

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

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.11.2025



Om datasettet

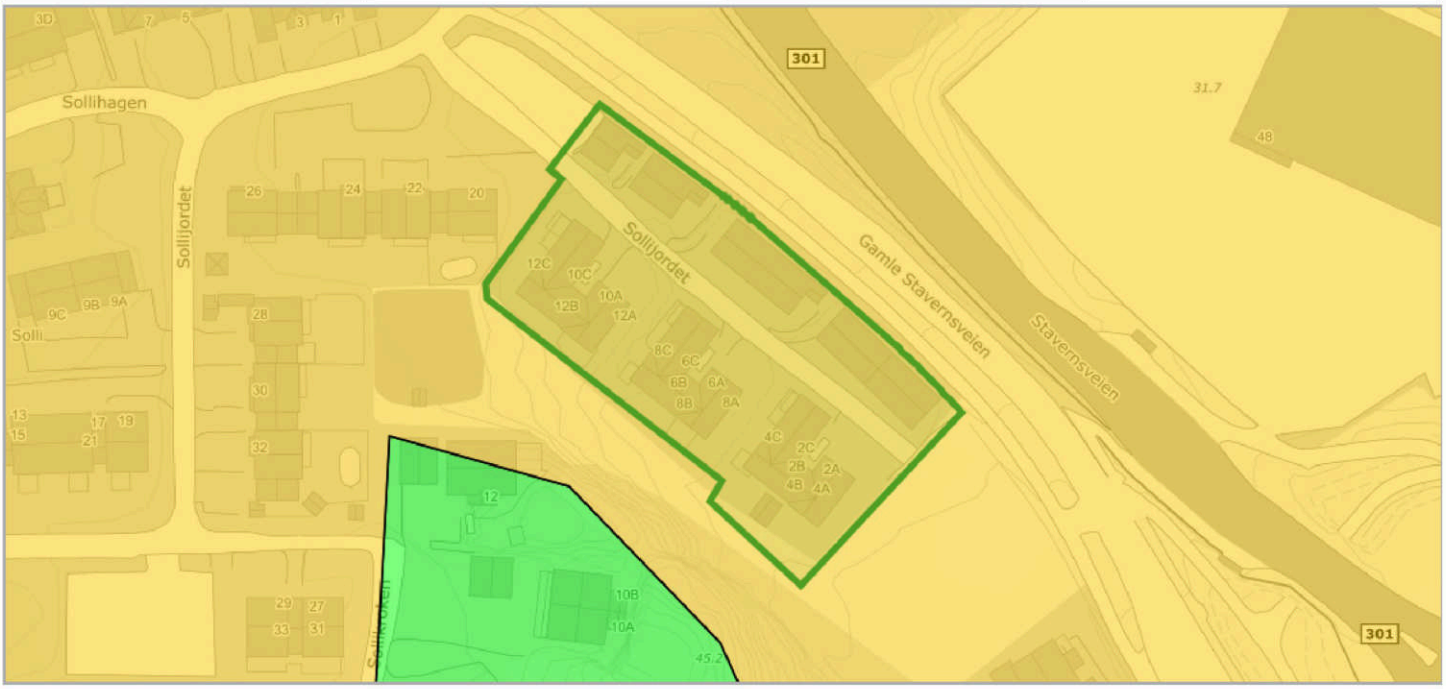
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.11.2025



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

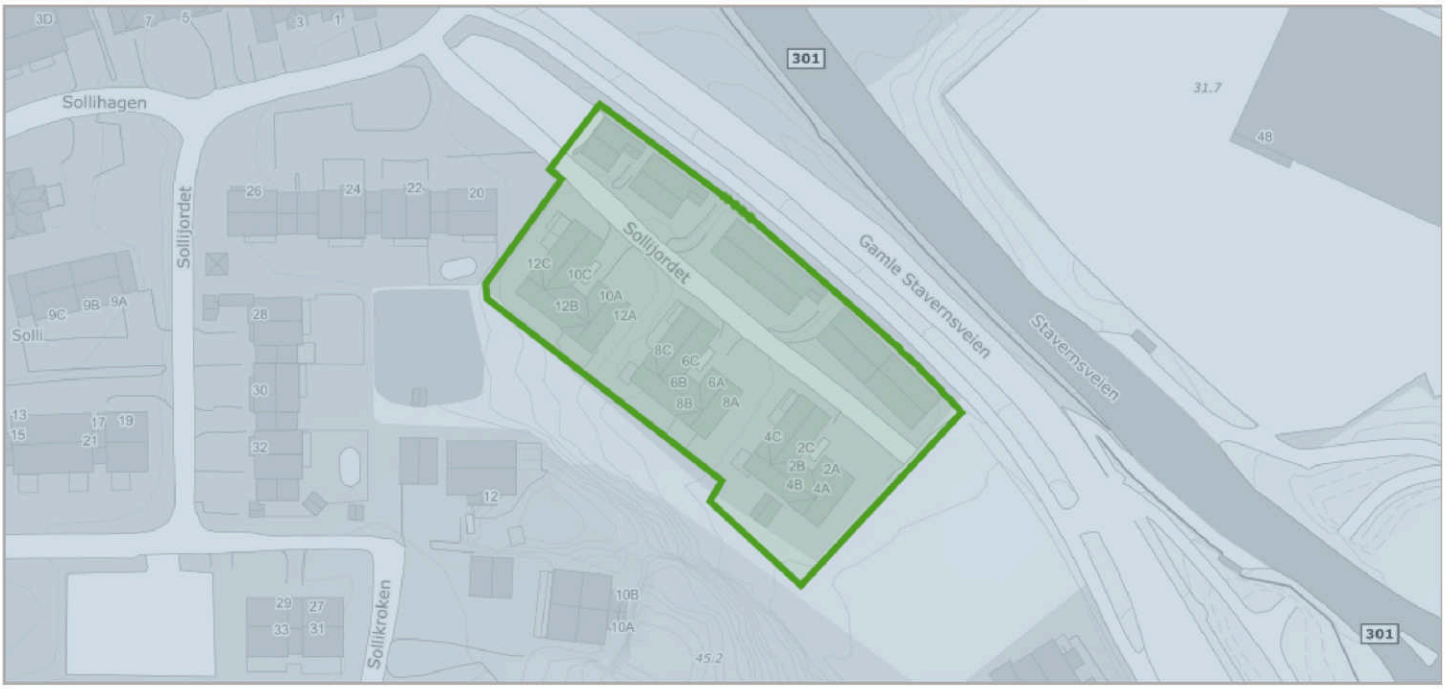
Mulighet for marin leire
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	20.11.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

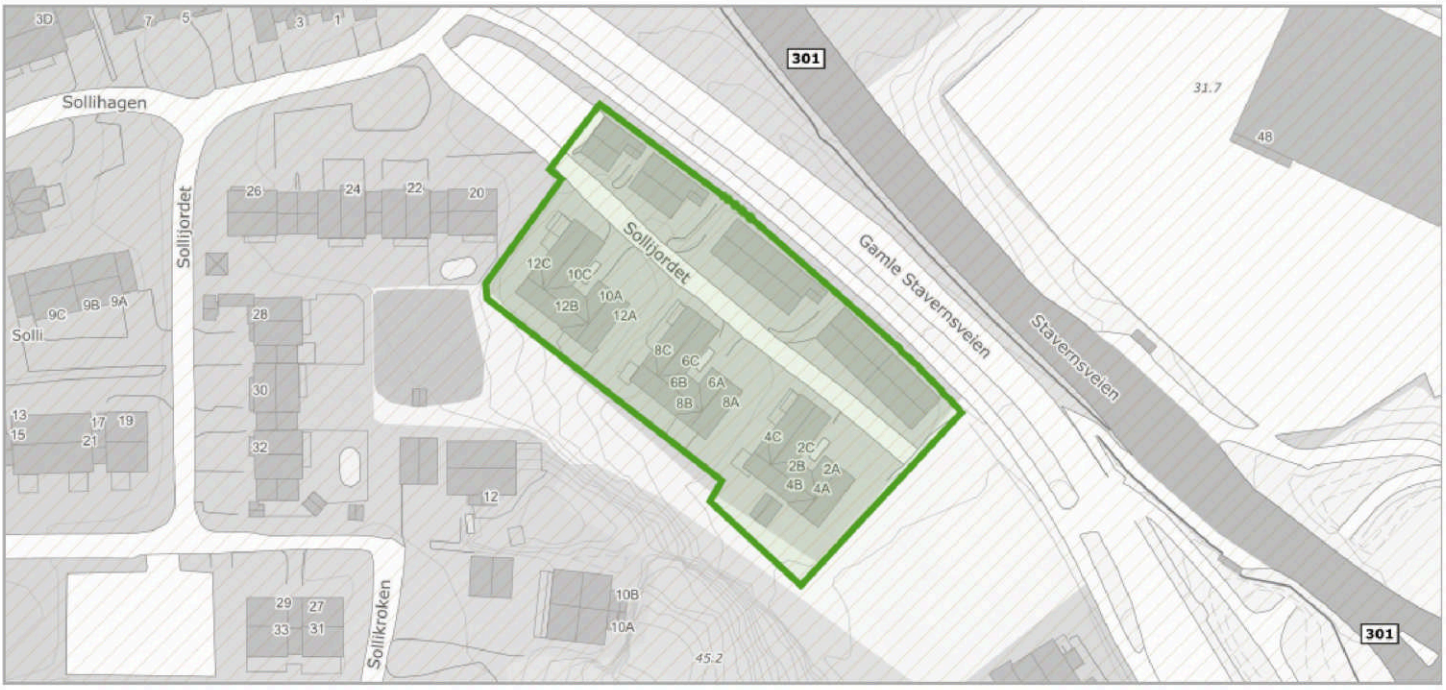
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	20.11.2025

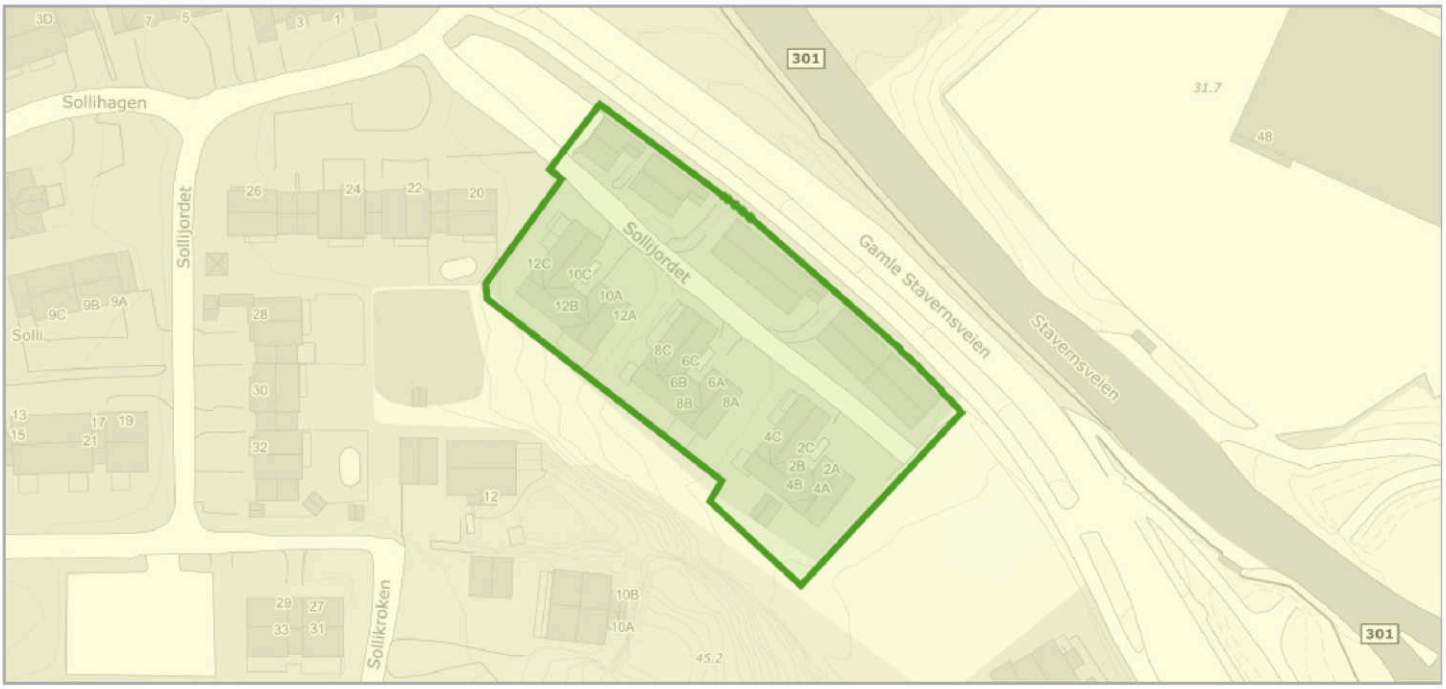


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Brunlanes sør	Natur Og Samfunn AS	2022

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

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.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	20.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Bonitet furu
- B11
- B14

Bonitet gran
- B17
- B20

Bonitet lauv
- B14
- B17
- B20

Høyde
- 40 - 60 dm
- 60 - 80 dm
- 160 - 170 dm

Treslag sammenstilt
- Furudominert
- Lauvdominert

Volum med bark
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

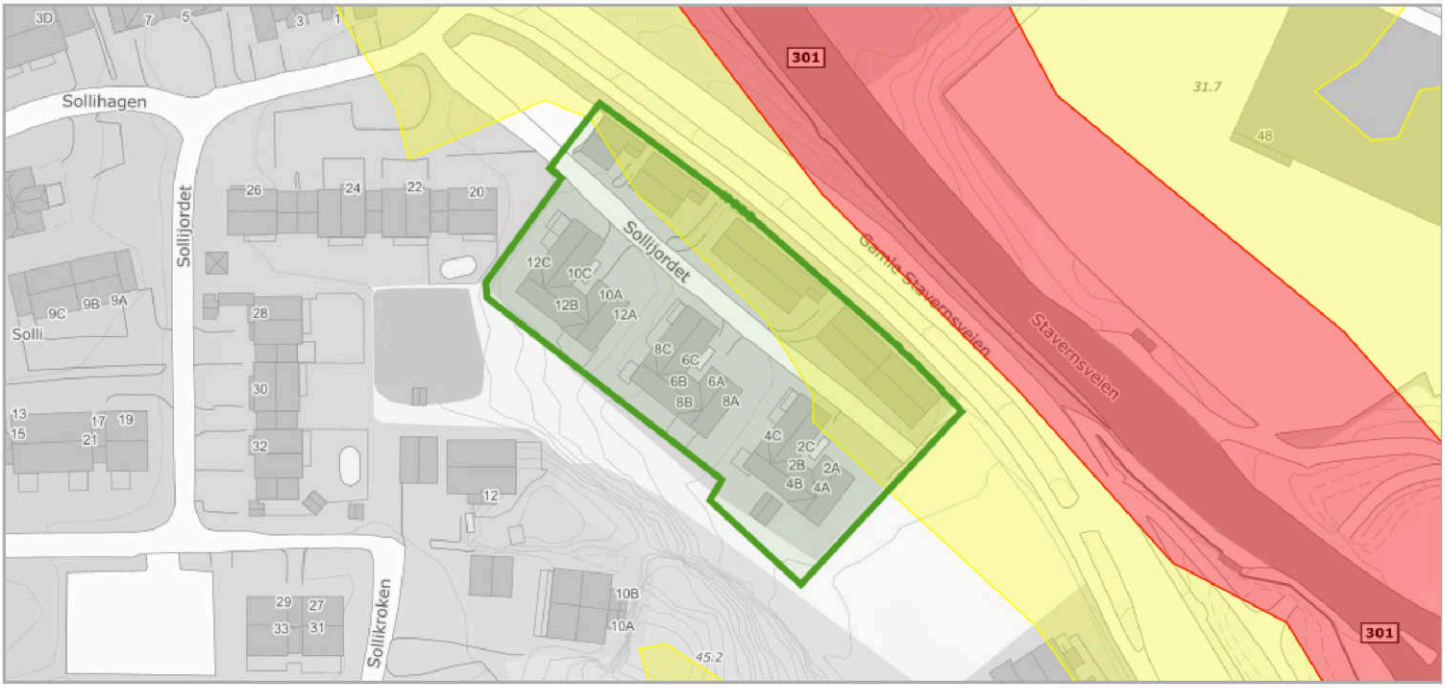
Volum uten bark
- 10 - 20 t/daa
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
30	9	9	16	13	2017	77	2	VTA_2017_0	44	37

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	20.11.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

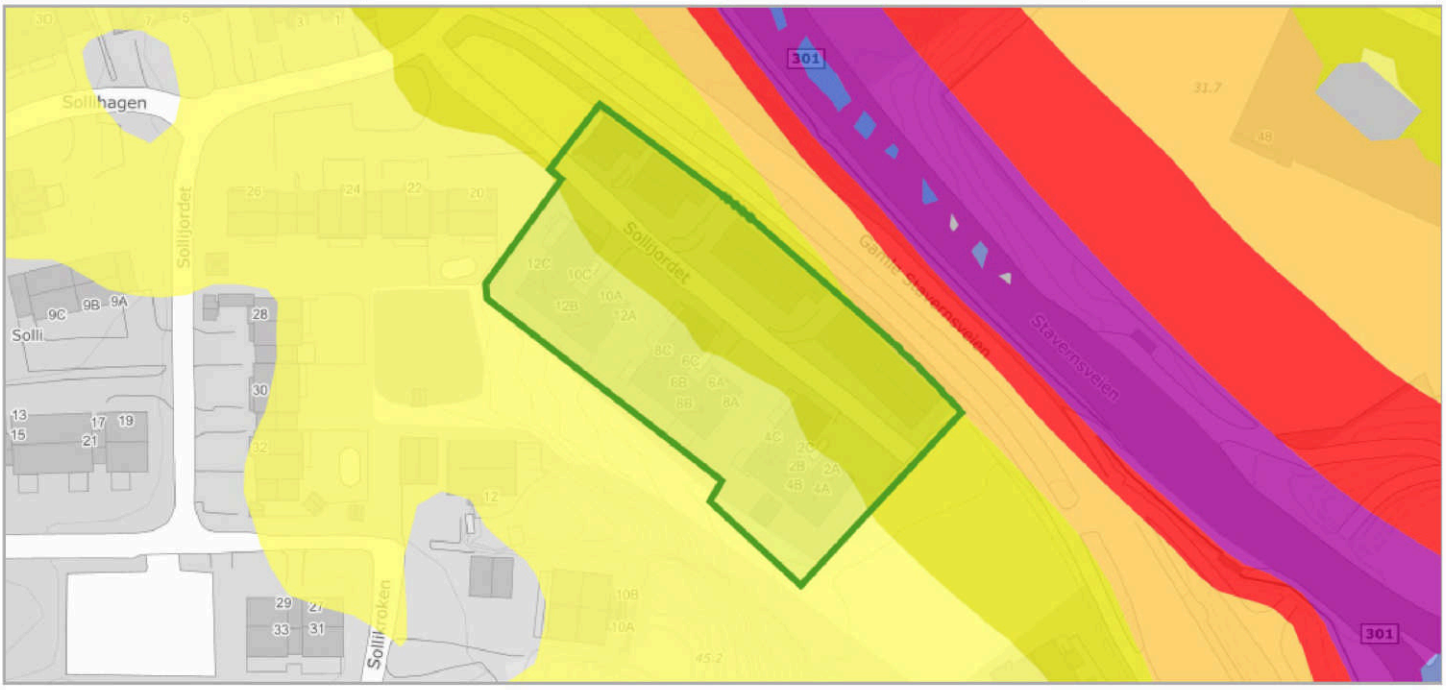
Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra 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
G

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	04.07.2025



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn.Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

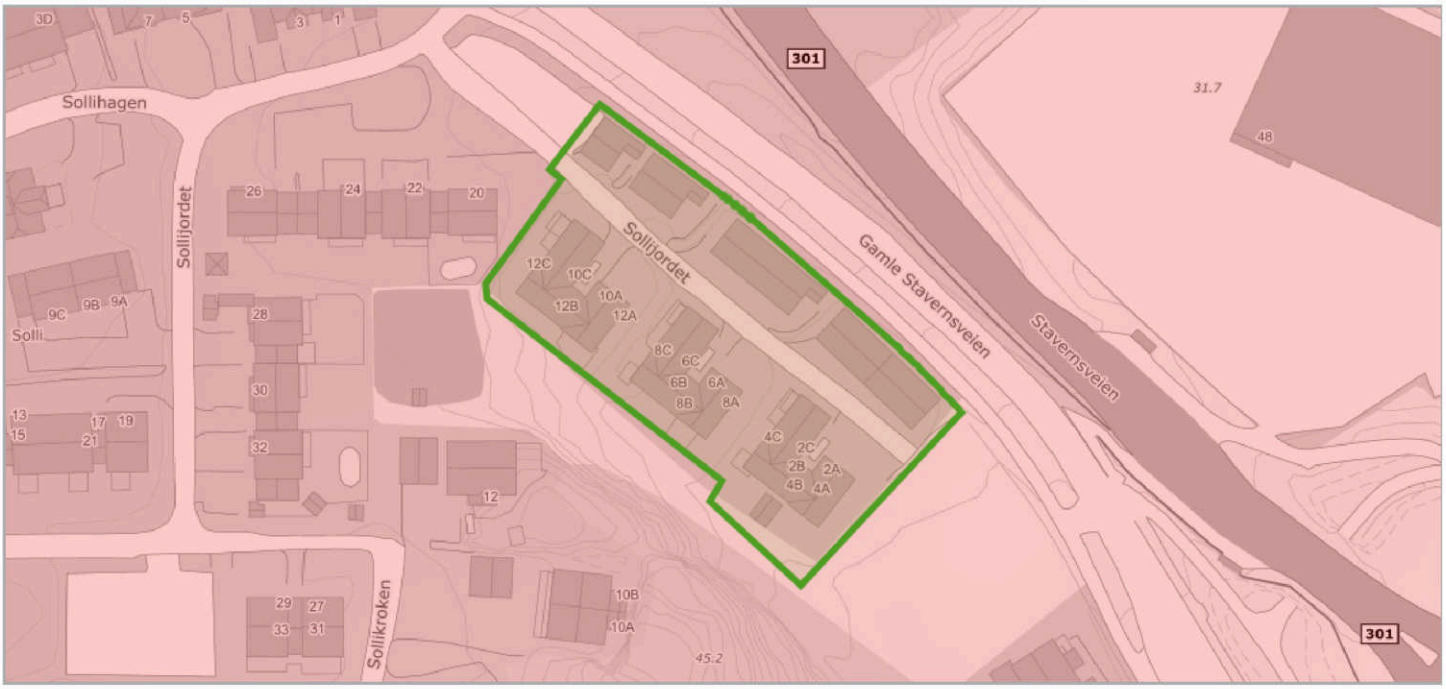
Strategisk støykartlegging
- 75
- 70
- 65
- 60
- 55
- 50

Objekter

Støyintervall	Antall
50	2
60	2
55	2

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	20.11.2025



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
2551	Stavern	6008	3.734181106552894

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	14.11.2025



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

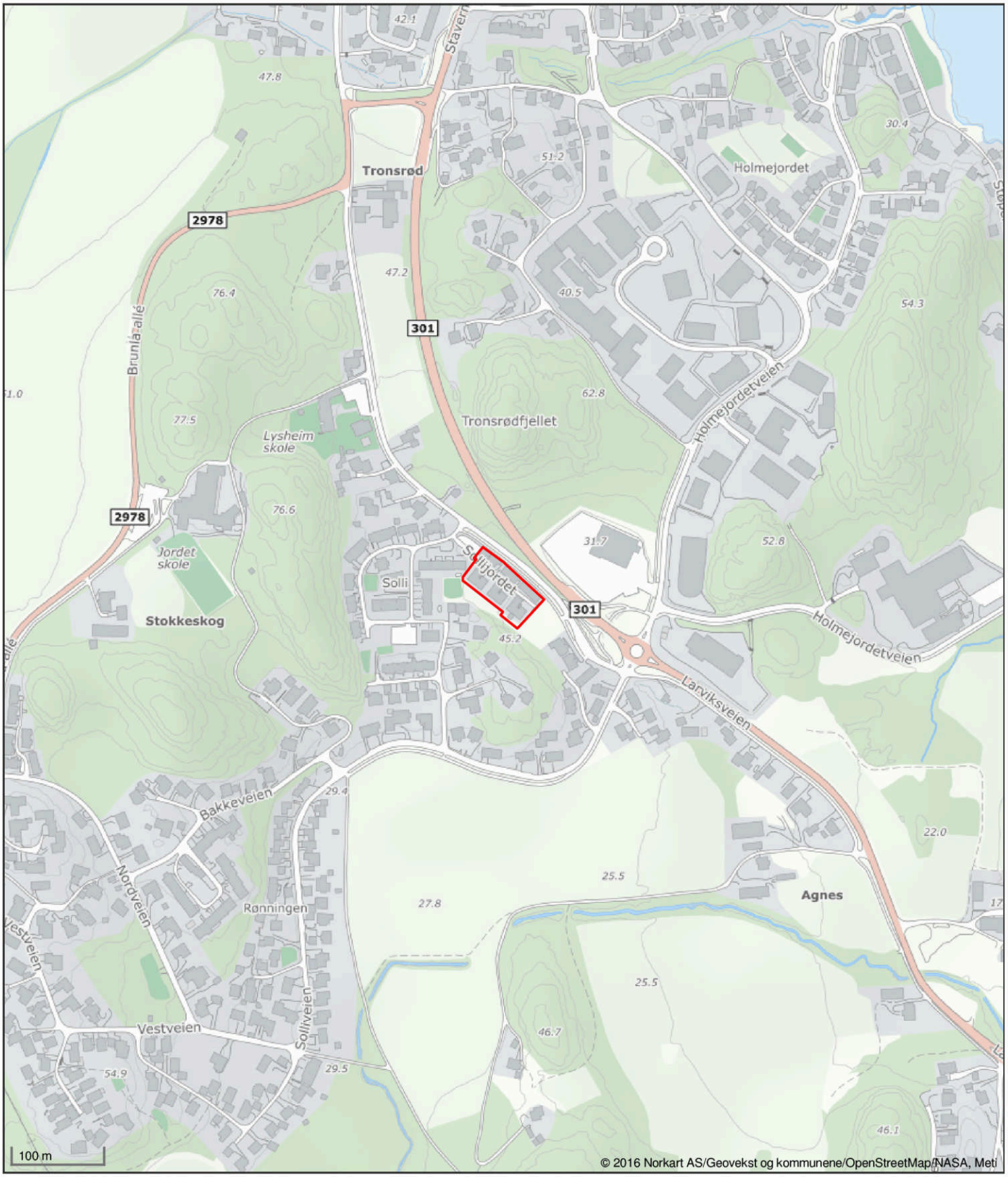
Fylkesveg
Fylkesveg
Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg
Gang - og sykkelveger
Gang- og sykkelveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	43371

Utskriftsdato: 21.11.2025

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4046/283//



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

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 21.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	283	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sollijordet 8B, 3292 STAVERN								

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
- Bebyggelsesplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 678 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 3 629 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 49 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 49 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 3 678 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 3 629 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000.02.01
Navn	Solli
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1569/2000.02.01_Bestemmelser_979.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 494 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** Bn2
	Delareal 136 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** Fr1
	Delareal 49 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000.02.02
Navn	Solli - Felt Bn2 og Bn7
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1568/2000.02.02_Bestemmelser_981.pdf

Delarealer	**Delareal**	84 m^2
	Formål	Anlegg for lek
	Feltnavn	Fr1
	Delareal	1 154 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass
	Feltnavn	Fe1
	Delareal	2 431 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	Bn2b
	Delareal	8 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	201117
Navn	Del av Agnes gård (Coop forretning)
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Detaljregulering

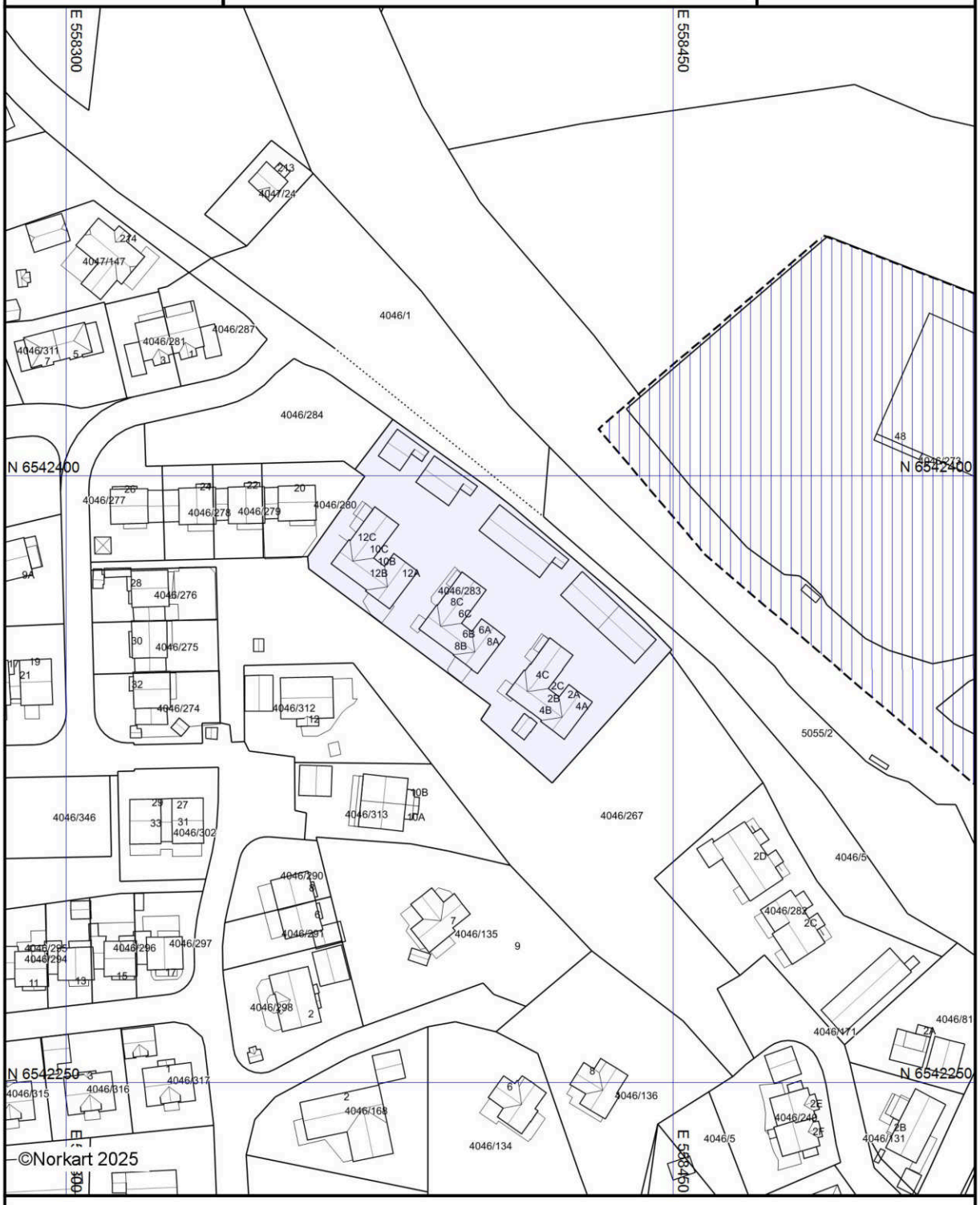
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4046/283
Adresse: Sollijordet 8B
Dato: 21.11.2025
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 20(

|Abc| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar

Planens begrensning

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

Reguleringsplankart

Eiendom: 4046/283
Adresse: Sollijordet 8B
Dato: 21.11.2025
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

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Lekeplass
- Forretning/kontor/industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur

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
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

Utskriftsdato: 21.11.2025

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.**	4046	**Bruksnr.**	283	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sollijordet 8B, 3292 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

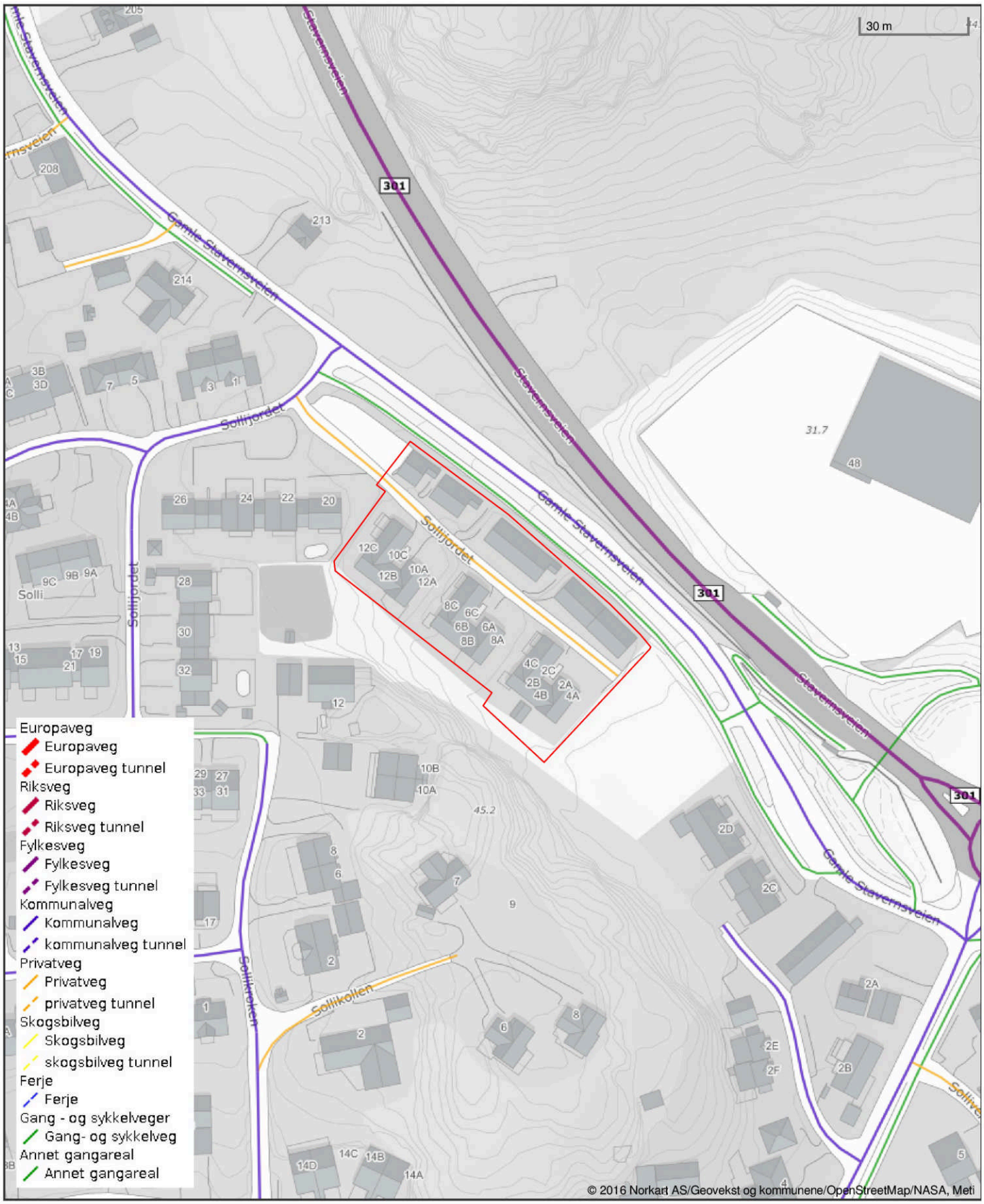
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

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: 21.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4046/283//



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:
Sollijordet 8B, 3292 Stavern
Gnr. 4046, Bnr. 283, andelsnr. 19 i SOLLIE BORETTSLAG, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52250124

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.
