

Æ

Greveveien 27

3257 Larvik · Larvik kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF / FAGANSVARLIG

91 79 65 30

kbo@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	13
Informasjon & dokumenter	80
Kort om oss	277

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Greveveien 27, 3257 Larvik, Etasje: 2

MATRIKSEL

Andelsnr. 8 Orgnr. 952825518 i Larvik kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 84 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 66 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 10 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

AREAL

Primærrom: 64 kvm, Bruksareal: 84 kvm, BRA-i: 66 kvm, BRA-e: 8 kvm, BRA-b: 10 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1962

TOMT

Fellestomt 512 kvm

PRISANTYDNING

2 100 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex AS Sandefjord Takstdato: 23.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 41 135,- pr. 28.05.24

Andel fellesformue: kr. 47 047,- pr. 28.05.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 100 000,- (Prisantydning)

kr 41 135,- (Andel av fellesgjeld)

kr 2 141 135,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 142 335,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 150 585,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 003,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer bl.a. forretningsførsel, generelt vedlikehold, kabel-TV og bredbånd, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, energi og strøm for fellesarealer og andre driftskostnader.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

KREFTFORENINGEN v. Odd Einar Bruusgaard

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Greveveien 27. Andelsleilighet med umiddelbar nærhet til sentrum, og en kort spasertur til Bøkeskogen. Her bor du i et veletablert borettslag i et rolig boligområde. Leiligheten trenger modernisering og oppgraderinger.

Boligen ligger i 2.etasje. Fra leiligheten har du fint utsyn mot Bøkeskogen og nærområdet. En stor innglasset, vestvendt balkong med tilgang fra stuen.

Leiligheten har en praktisk gjennomgående planløsning, med lys inn fra 2 sider. Her har man en mulighet for å skape sitt eget drømmehjem.

Boligen består av: Entré, gang, bod, kjøkken, bad, stue og to soverom.

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller og en loftsbod (14 kvm gulvareal).

PARKERING

I borettslaget er det 5 parkeringsplasser på borettslagets fellesareal. Andelseier som ønsker parkeringsplass, kan melde fra til styret som setter andelseieren på en venteliste for parkeringsplass. Tildeling skjer etter ansiennitet i borettslaget. Andelseier som får tilbud, men ikke er interessert i plassen, mister sin ansiennitet, og må søke på nytt for å komme på ventelisten. For å beholde tildelt parkeringsplass må denne brukes regelmessig av andelseier til parkering av bil. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg og det tillates ikke mer enn en plass per andel dersom det er andelseiere som står på venteliste.

Styret skal til enhver tid ha en oppdatert liste over hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et rolig boligområde med kort vei til sentrum. For den aktive er det flotte turmuligheter i nærområdet. Bøkeskogen ligger en kort spasertur unna. Her du finner du gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Ellers flotte turområder i Vestmarka.

Indre havn ligger også i gangavstand fra eiendommen. Her finner du en hyggelig promenade langs sjøen. I området er det flere serveringssteder/restauranter.

Batteristranda og Karistranda er flotte badestrender som er ypperlige å besøke på varme sommerdager og ligger i gangavstand fra leiligheten.

Det er i tillegg kort vei til Indre Havn, jernbanen, Kulturhuset Bølgen og Fritzøe Brygge.

BEBYGGELSE

Lavblokker og småhusbebyggelse.

TOMT

Fellestomt, 512 kvm

ADKOMST

Følg Nansetgata nordover fra Larvik sentrum og ta til høyre inn Håkons gate. Ta 3. avkjørsel til venstre inn på Greveveien. Leilighetene ligger på venstre side av veien etter 150 m.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten inneholder: Entre, gang, bod, kjøkken, bad, stue og to soverom.

Innglasset balkong med tilgang fra stuen.

I tillegg disponerer leiligheten 2 boder i kjeller og en på loftet.

BYGGEMÅTE

Andelsleilighet i Greveveien BRL, beliggende i Larvik kommune. Tilnærmet flat tomt. Felles utearealer med asfalt, plen og diverse beplantning. Felles inngangsparti med callinganlegg og trapp. Blokkbygningen oppført i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i betong. Fasader med teglstein. Saltak tekket med takstein. Vinduer i 2-lags glass fra byggeår og nyere ukjent årstall. Balkongdør fra byggeår. Inngangsdør fra ukjent årstall med klassifiseringene B30 og 35dB.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 84 kvm

BODER

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren og en på loftet.

Standard

STANDARD

2-roms andelsleilighet med innglasset balkong og sentral beliggenhet. Leiligheten har et generelt behov for modernisering, og oppgraderinger må påregnes. Dette inkluderer blant annet alle overflater, kjøkken og bad.

Det fremgår av tilstandsrapporten at badet er gitt tilstandsgrad 3, og øvrige overflater og innredning trenger modernisering/utskifting.

E n t r é / gang

Fra entréen/gangen er det adkomst til stue, 2 soverom samt liten bod og bad.

S t u e

Lys stue med store vindusflater. Vedovn i hjørnet. Plass til spisegruppe og møblement, sofa mm. Fra stuen er det utgang til en innglasset stor balkong. Fint utsyn til hagen og området rundt.

K j ø k k e n (TG2)

Eldre kjøkkeninnredning med hvite fronter. Kjøkkenet har oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Nisje for komfyr og kjøleskap. Avtrekksvifte integrert i overskap. Utskifting/oppgradering bør påregnes.

B a d / w c (TG3)

Bad fra byggeår. Utstyrt med servantskap som har slette skapfronter, heldekkende servant og blandebatteri. Speil med integrert belysning. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett med skyvedører og hånddusj. Naturlig ventilasjon. Gulv i betong. Vegger med tapet. Himling med malt betong. Fornyning/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Soverom

Leiligheten har to soverom, hvor ett av soverommene har plassbygget skap. Begge soverommene har fin størrelse.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til utarbeidet tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for leiligheten. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige tiltak blir lovlige. Det er ingen forhold som antyder ulovligheter.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løssøre og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten i Larvik kommune ble i desember vedtatt å være på 1 promille i 2024, uendret fra 2023.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 003,- pr.mnd.

Felleskostnadene inkluderer bl.a. forretningsførsel, generelt vedlikehold, kabel-TV og bredbånd, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, energi og strøm for fellesarealer og andre driftskostnader.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har et samlet lån i Husbanken.

Lånenummer: 11436371

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22.11.2023: 3.87% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 22.11.2023: 518 707

Andel av saldo per mai 2024: 41 135

Første termin/første avdrag: 31.12.2003 (siste termin 30.12.2033)

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Polisenummer: SP0000562044

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 634 196,- Som sekundærbolig Kr. 2 409 944,-

BORETTSLAG

Borettslag: Grevev 27 borettslag, Orgnr: 952825518

FORRETNINGSFØRER

Larvik Boligbyggelag LABO

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for medlemmer og borettslaget samtidig med salget. Det er forkjøpsrett for medlemmer og borettslaget, Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et ekstra gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Konferer megler for nærmere opplysninger.

Diverse

DYREHOLD

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.

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningskyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige,

virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

REGULERING

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201811

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/6581/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20Kommunedelplan%20Larvik%20by%202021-2033.pdf>

Delareal 457 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 55 m

Arealbruk Veg, Nåværende

Delareal 477 m

Bestemmelse Områdenavn HAG_1

KP Bestemmelse Hjemmel fysisk utforming av anlegg

Delareal 512 m

Bestemmelse Områdenavn Sentrumssone

KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 100 000,- (Prisantydning)

kr 41 135,- (Andel av fellesgjeld)

kr 2 141 135,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 142 335,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 150 585,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egengerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 141 135,-) (Kr.42 500)

Tilrettelegging (Kr.9 500)

Innhenting av offentlige opplysninger (kommune, tegninger mm) (Kr.2 646)

Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)

Gebyr utlysning forkjøpsrett (Kr.7 982)

Foto (Kr.5 632)

Markedspakke 1 (Kr.5 800)

Oppgjør (Kr.5 800)

Tingl. hjemmelsklæring (Kr.480)

Totalt kr. (Kr.93 110)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

36-23-0588

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.
EIE Sandvika
Org. nr: 997288998
Kinoveien 9 A
1337 Sandvika
Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig Kjetil Borgersrud

SAKSBEHANDLERE

Kjetil Borgersrud
EIE Sandvika
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
Mob: 91 79 65 30 / E-post: kbo@eie.no

DITT NYE HJEM?





















































D
DEMOTEX



















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no















2







Greveveien 27, 3257 LARVIK

Andelsleilighet - 2. etg



Ordernr. 15057223

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

















attra

PIENO
PIENO
PIENO





















INFORMASJON & DOKUMENTER





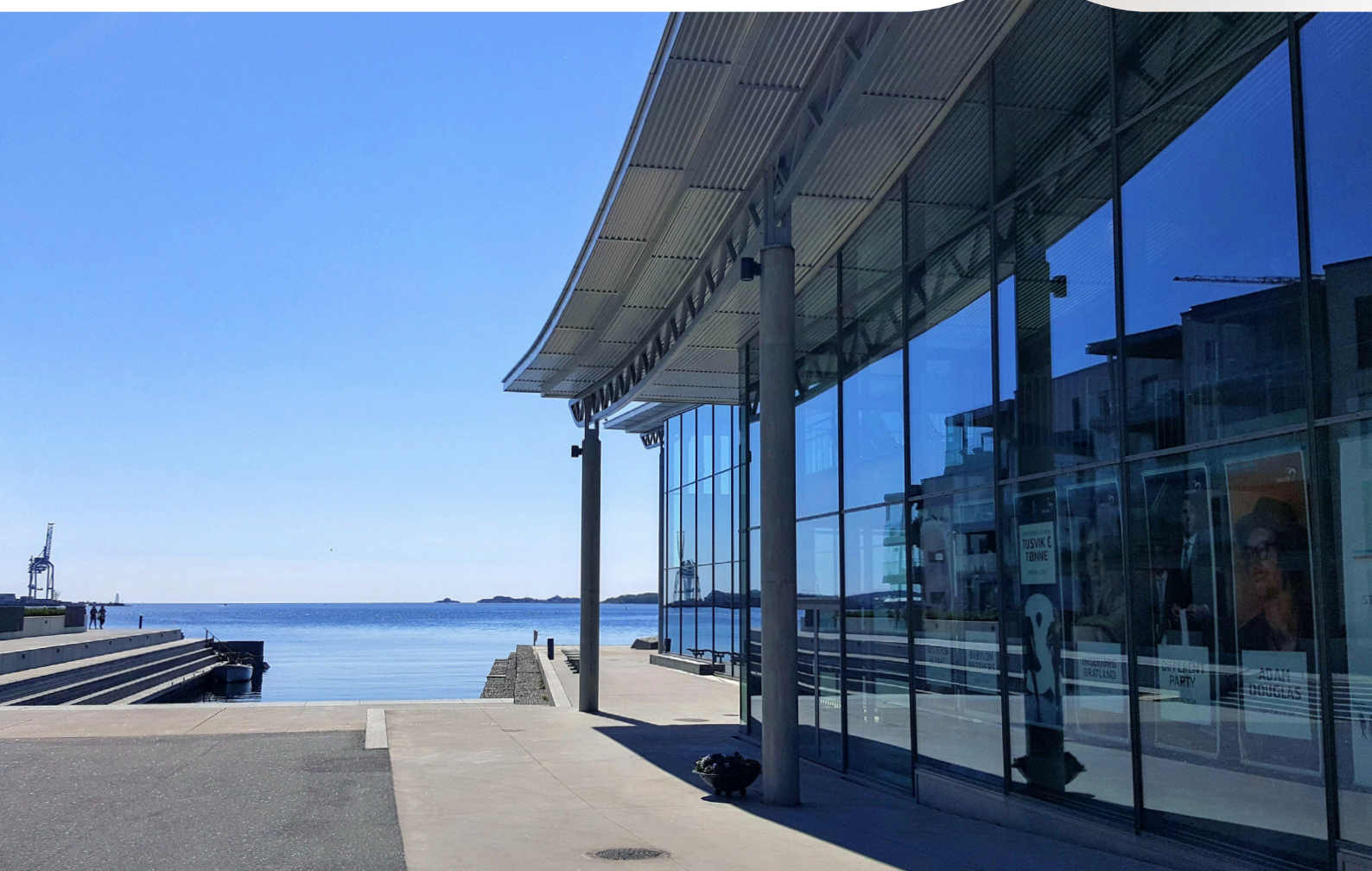
Larvik
kommune

Arealplan

Vedtatt i KST-138/21, 06.10.21, og KST-093/22, 15.06.22

Kommunedelplan for Larvik by 2021–2033

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer



Revisjonstabell

Revisjoner:	Hjemmel:	Endringer:	Dato:
1.revisjon	KST 176/21	§ 2-6, pkt.4 § 2-6 pkt.5 § 2-11 pkt.3 § 3-3 pkt. 2	15.12.2021
2.revisjon	KST 093/22	§ 2-2 Plankrav § 2-7 Parkering § 2-8 Leke- og uteoppholdsareal § 2-9 pkt. 7 Skilt og reklame § 2-11 pkt. 4 Terrengarbeider § 3-4 Bestemmelsessone HAG_1 § 3-5 Bestemmelsessone ENH_1 § 3-6 Boligbebyggelse § 3-15 Vadskjæret	15.06.2022
3.revisjon	KST 093/22	Redaksjonelle endringer – Lagt inn en forklaring til hensynssone H730_1 og hensynssone H910_1	26.09.2022

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR LARVIK BY 2021–2033



De juridiske bindende bestemmelsene er angitt med vanlig skrift, paragrafer og tall. Retningslinjene er ikke juridisk bindende og framkommer i rammer og med skrift i kursiv.

Bestemmelsene i §§ 3 til 7 er knyttet til arealformål, og skal bare gjelde innenfor sitt formål.

Innhold

§ 1 PLANENS HENSIKT	3
§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER	4
§ 2-1 Plankartet	4
§ 2-2 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1).....	4
§ 2-3 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og andre kommune(del)planer	5
§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og eldre reguleringsplaner	6
§ 2-5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2).....	8
§ 2-6 Vei, vann, avløp, renovasjon, energi og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3).....	8
§ 2-7 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5).....	10
§ 2-8 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5).....	11
§ 2-9 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5):	13
§ 2-10 Byggeforbud (pbl § 1-8)	14
§ 2-11 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6).....	15
§ 2-12 Krav til bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7).....	17
§ 2-13 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9, pkt. 8)	18
§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG	20
§ 3-1 Bestemmelsessone sentrum (Sentrumssonen) (pbl § 11-9).....	20
§ 3-2 Bestemmelsessone bevaring (pbl § 11-9).....	22
§ 3-3 Bestemmelsessone transformasjon (pbl § 11-9).....	25
§ 3-4 Bestemmelsessone Eplehagebyen (HAG_1).....	32
§ 3-5 Bestemmelsessone Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1).....	32
§ 3-6 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2).....	32
§ 3-7 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1 og pbl § 11-10 nr.1 og 2)	34
§ 3-8 Kjøpesenter (pbl § 11-10 nr. 2).....	34
§ 3-9 Forretning og andre områder for handel (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)	35
§ 3-10 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1 pbl § 11-7 nr. 1)	35
§ 3-11 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1).....	35
§ 3-12 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2).....	35
§ 3-13 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3).....	36
§ 3-14 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2)	36
§ 3-15 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2).....	36
§ 4 SAMFERDSELSANLEGG	39
§ 5 GRØNNSTRUKTUR	39

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL	40
§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	40
§ 7-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6).....	40
§ 7-2 Friluftsområde i sjø og Drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)	41
§ 7-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6).....	41
§ 8 HENSYNSSONER	42
§ 8-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6.....	42
§ 8-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6.....	43
§ 8-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6.....	43
§ 8-4 Sone med angitte særlige hensyn. Pbl § 11-8 c, jf. § 12-6	44
§ 8-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6.....	44

§ 1 PLANENS HENSIKT

Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 har som hensikt og langsiktig mål å ivareta en helhetlig overordna arealplanlegging. Ved å følge opp vedtatt arealstrategi i Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, samt nasjonale, regionale, og kommunale planer og føringer, skal planen bidra til å styrke innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv.

Planen skal utvikle det vekstkraftige gjennom å legge til rette for:

- at Larvik by skal være attraktivt og urbant tyngdepunkt i kommunen hvor 70 % av framtidig boligbehov dekkes i Larvik by. Handel- og kontorarbeidsplasser lokaliseres som hovedregel i Larvik sentrum. Knutepunktutvikling skal utvikles rundt ny jernbanestasjon i Larvik sentrum.
- et bærekraftig og konkurransedyktig næringsliv. Det skal videreutvikles en næringsakse fra Larvik havn til Ringdalskrysset.

Planen skal ta vare på det uerstattelige ved å:

- sikre tilgjengelighet for allmennheten langs sjø og vassdrag, og til viktige friluftsområder
- sikre arealer til friluftsliv og rekreasjon
- sikre rent drikkevann
- sikre og opprettholde biologisk mangfold
- sikre dyrka- og dyrkbar jord
- sikre kulturarven med historisk forankring i vikingtid, grevskapstid, industrisamfunn og sjøfart
- sikre nasjonale, regionale og lokalt viktige kulturmiljøer
- sikre unike karaktertrekk og identitetsskapende landskap og steder. Det er et spesielt fokus på å bevare landskapsrommene: Den grønne dalen langs Numedalslågen, Farrisvannet, kystlandskapet og Vestfoldraet med attraksjoner som Farriskilden, Bøkeskogen og Mølen

Planen skal motvirke det utenkelige ved å:

- bidra til lavere klimautslipp gjennom å gjøre det lett å leve miljøvennlig
- tilrettelegge for korte avstander mellom hverdagsaktiviteter (Nærbyprinsippet)
- tilrettelegge for utbygging av gang- og sykkelveinettet
- tilrettelegge for bruk av kollektivtrafikk
- planlegge for å minimere skade av klimaendringer og andre uønskede hendelser
- ikke legge nye utbyggingsområder eller videreutvikle eksisterende i fareområder/sikringssoner
- sikre at ny utbygging langs sjø og vassdrag må gjøres i tråd med krav om høydeanbefalinger gitt av NVE, for å minimere risiko for havnivåstigning, flom og stormflo
- redusere skadeomfang ved ekstrem nedbør ved å tilrettelegge for god og grønn overvannshåndtering

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 2-1 Plankartet

Arealplankartet med formål og hensynssoner er juridisk bindende. Temakartene er juridisk bindende ved utarbeidelse av reguleringsplaner og øvrig saksbehandling.

Følgende temakart er utarbeidet for kommunedelplanen:

- Bestemmelsessone sentrumssonen
- Bestemmelsessone bevaring
- Bestemmelsessone transformasjon
- Antikvariske bygg
- Lekeplasser
- Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier og veinummer
- Besøksintensiv virksomhet på gateplan
- Boligsoner - Enhetlig bebyggelsesstruktur og Eplehagebyen

§ 2-2 Plankrav og unntak fra plankrav (pbl §§ 11-9 og §11-10 pkt. 1, jf. § 11-7 nr. 1)

1) I tillegg til plankravet i pbl 12-1 3. ledd vil kommunen kreve reguleringsplan i uregulerte områder innenfor formålet bebyggelse og anlegg før det kan gis tillatelse til følgende tiltak:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg.
- bruksendring av eksisterende bebyggelse når tiltaket/endringen utgjør mer enn 500 m²-BRA.
- opprettelse av ubebygd grunneiendom.

2) Følgende tiltak er unntatt fra plankravene i § 2-2 pkt. 1:

- Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging og bruksendring av bygninger på eiendommer avsatt til næringsformål, når tiltaket/endringen utgjør inntil 1000 m²-BRA.
- Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygninger på eiendommer avsatt til sentrumsformål, kombinert bebyggelse og anleggsformål og offentlig eller privat tjenesteyting, når tiltaket/endringen utgjør inntil 500 m²-BRA.
- Oppføring av frittliggende garasje og uthus/anneks, tilbygging, påbygging, underbygging av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse eller plassering av konstruksjon eller anlegg på tomt avsatt til boligbebyggelse.
- Gjenoppføring av bygninger etter rivning, brann eller annen skade. Ved gjenoppføring av boligbygg gjelder bare unntaket så lenge antall boenheter er det samme som før rivning.

3) Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, såfremt at tiltaket ikke medfører mer enn fem (5) boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter). Dette forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, slik at krav til uteoppholds- og lekeareal, sikkerhet mot naturfare, parkeringsforhold og trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt. Listen er ikke uttømmende.

Dette unntaket gjelder ikke innenfor områder i Eplehagebyen (HAG_1), Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) eller Sone med særlige hensyn - grønnstruktur.

- 4) Innenfor Eplehagebyen (HAG_1) og Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1) er følgende tiltak unntatt fra plankravene i § 2-2 pkt. 1, forutsatt at kravene i gjeldende arealplan er oppfylt både for eksisterende og ny bebyggelse og eiendom, bl.a slik at kravet til uteoppholds- og lekeareal, parkeringsforhold, sikkerhet mot naturfare, trafikksikkerhet for myke trafikanter og trygg skolevei er ivaretatt (listen er ikke uttømmende):
- Oppføring av én enebolig på, og oppretting av én, ubebygget tomt avsatt til boligbebyggelse, så lenge tomten er større enn 600 m². Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling. Unntaket for oppføring av én enebolig gjelder også for tomter som er mindre enn 600 m² dersom søknad om oppretting av tomten ble mottatt før 15.09.2021.
 - På eiendommer som er bebygget med ett frittliggende småhus, tillates oppføring av ytterligere én frittliggende enebolig uten plankrav, forutsatt at:
 - o eiendommen er minst 1200 m² stor, og
 - o det dokumenteres med utomhusplan at opprettelse av bebygd eiendom på minst 600 m² kan skje etter utbygging uten dispensasjon, jf. pbl § 19-2. Det forutsettes at avgivereiendommen forblir på minst 600 m² etter fradeling.
- 5) I noen eldre reguleringsplaner stilles det krav om utarbeiding av bebyggelsesplan før det kan gis tillatelse til tiltak. Der bebyggelsesplan ikke allerede er vedtatt skal kravet bare gjelde dersom tiltaket ville vært omfattet av plankravet etter denne bestemmelsens pkt. 1) og 2).

Retningslinje a-c)- Ikke juridisk bindende:

- a) Med småhus menes: Frittliggende bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens maksimale gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.
- b) Med enebolig menes: Frittliggende bygning beregnet på én husstand, men som også kan inneholde én sekundærleilighet på maksimalt 70 m²-BRA som kan benyttes som en selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærleiligheten skal være underordnet hovedenheten i størrelse. Bygningen kan ha inntil tre målbare plan med en maksimal gesimshøyde på 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Det kan bygges 50 m²x2 som hybel/leilighet.
- c) I tillegg til plankravene i denne bestemmelsen kan det ikke gis tillatelse til utvidelse av eksisterende småbåthavner eller til etablering av nye småbåthavner før området inngår i en reguleringsplan. Dette plankravet følger av bestemmelsenes § 7-3.

§ 2-3 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og andre kommune(del)planer

Ved motstrid skal Kommunedelplan for Inter City og Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Larvik og Stavern gå foran Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033). Ved motstrid skal Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) gå foran Kommuneplanens arealdel (2021-2033).

§ 2-4 Forholdet mellom Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) og eldre reguleringsplaner

- 1) Hovedregel ved motstrid mellom planer:
Ved motstrid skal Kommunedelplan for Larvik by (2021-2033) gjelde foran eldre reguleringsplaner. Der det ikke er motstrid mellom planene skal de utfylle hverandre.
- 2) Unntak fra hovedregelen ved motstrid mellom planer:
De eldre reguleringsplanene som er listet opp i § 2-4 pkt. 3 skal gjelde foran Kommunedelplan for Larvik by ved motstrid.
- 3)

Planident	Plannavn
63.10	Yttersø gård og friområde
200.01	Hovland Kvartalet Alt. IV. Kun område B spesialområde bevaring skal ha forrang.
1994.05.01	Nordbyen med trafikkregulering. Der er kun allé spesialområde bevaring som skal ha forrang.
1995.07.01	Tollerodden/Skottebrygga med unntak av arealet som er regulert til friområde (F2) og arealet som omfattes av transformasjonsområde #3b Skotta.
1998.09.01	Johan Sverdrupsgt. – Berggt. – Nedre Bøkeligt. – Treschowsgt.
2006.04.01	Kvartal 12, Larvik sentrum
2006.11.01	Bryggeri/meierikvartalet, Kvartal 18 og 19
2007.05.01	Kvartal 8, Larvik sentrum
2007.07.01	Marius Brygge
200941	Hammerdalen – Verneplan
201014	Torstvedt syd
201017	Mesterfjellet skole- og familiesenter
201109	Kvartal 9, Larvik sentrum
201111	Ny 1-7 skole på Fagerli/Torstvedt

201113	Strandgata 30b og Fiskeriveien 1,3 og 5
201218	E18 Bommestad – Sky. Endring Larvikstunellen under Månejordet, unntatt for deler av gbnr. 3012/5 og 23
201301	Sanden, felt G
201302	Frostvedtveien 92, gbnr. 2005/508
201304	Kvartal 33, gamle brannstasjon
201305	Grandkvartalet
201401	Nansetgata 65, gbnr. 2011/58 og 2011/1
201403	Stubberudfeltet – Sikringstiltak mot Kvikkleireskred
201404	Kverken 1
201407	Øvre Verksgård, gbnr. 3020/2817
201417	E18 Bommestad Sky Endring ved Farriseidet og Martineåsen, unntatt for deler av gbnr. 3012/5, 12, 17 og 5009/1.
201408	Langesgate, gbnr. 3020/1497
201501	G/s-vei Yttersø - Kråkelund
201503	E18 Bommestad – Sky: omregulering gang- og sykkelvei
201517	Reidar Teigens vei 10-12
201617	Vestre Fagerli
201709	Elveveien 8 og 10
201802	Storgata 49
201816	Øvre Nanset, gbnr. 2011/3 og 2011/687
201820	Yttersøveien 21

201901	Storgata 47
202007	Farris Bad/Fritzøe Brygge- flomsikringsmolo

- 4) Der hvor eldre reguleringsplaner setter begrensinger i garasjestørrelse, tillates inntil 50 m²-BYA såfremt andre bestemmelser er oppfylt innenfor tomtearealet.

Retningslinje a-b)- Ikke juridisk bindende:

- a) Med «eldre reguleringsplaner» menes regulerings- og bebyggelsesplaner som ble vedtatt før Kommunedelplan for Larvik by.
- b) Med «motstrid» menes konflikten som oppstår når forskjellige bestemmelser/rechtsregler skaper uforenlige følger.

For å kunne vurdere om det foreligger motstrid, eller om planene skal utfylle hverandre, må planene tolkes. Eksempelvis vil det ikke automatisk være motstrid dersom reguleringsplanen tillater bygninger med inntil 1 ½ etasje, mens kommunedelplan for Larvik by tillater bygninger med mønehøyde inntil 9 meter.

§ 2-5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, pkt. 2)

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale innenfor rammene av de til enhver tid gjeldende vedtak fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-2.

§ 2-6 Vei, vann, avløp, renovasjon, energi og tekniske anlegg (pbl § 11-9, pkt. 3)

- 1) Kommunale og private veier skal reguleres og bygges i tråd med siste vedtatte veinormal for Larvik kommune.
- 2) Vann- og avløpsanlegg skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Larvik kommune. Dersom det er avvik mellom VA-normen og TEK, skal TEK legges til grunn.

All bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett, enten direkte eller via et privat avløpsnett, jf. pbl § 30-6. I områder uten offentlig nett skal all bebyggelse tilknyttes større fellesløsninger.

I områder hvor det er bygget ut felles ledningsnett for avløp og/eller renseanlegg, er private enkeltanlegg og renseløsninger ulovlige etter 10 år. 10 år skal regnes fra vedtak av kommunedelplan for Larvik by eller fra fellesanlegg er etablert og ferdigstilt.

- 3) All bebyggelse skal ha etablert trygg og sikker drikkevannsforsyning som tilfredsstillende drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet før bebyggelse tillates oppført. Nye boligfelt skal tilknyttes en felles drikkevannsforsyning for hele feltet.
- 4) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker skal overvannshåndtering og flomveier beskrives. Overvannstiltak skal utformes og bygges i tråd med Kommunalteknisk plan og følge den til enhver tid vedtatte VA-norm.

I bebygde områder skal overvann håndteres på egen eiendom slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.

Andel tette flater skal gjøres så små som praktisk mulig.

Påslipp av overvann til kommunale anlegg er ikke tillatt. Overvannet skal håndteres på egen tomt.

Naturlige flomveier skal kartlegges og bevares. Dersom flomveiene ikke kan bevares skal det avsettes areal for nye flomveier.

Dersom det er behov for det, skal det avsettes areal til fordrøyningstiltak på egen eller felles eiendom.

- 5) Nødvendige arealer for renovasjon skal avsettes i nye reguleringsplaner. For boliger skal løsninger for renovasjon utformes i tråd med forskrift om husholdningsavfall i Larvik kommune, samt Renovasjon i plan- og byggesaker - Tekniske retningslinjer for kommunene Larvik og Sandefjord.

For byggetiltak som overstiger 4 boenheter er det krav til felles renovasjonsløsning.

Ved utbyggingsprosjekter med flere enn 20 boenheter skal undergrunnsoppsamling velges.

For felles renovasjonsløsning skal avstand fra boenhet eller arbeidsplass til felles avfallssystem være maksimalt 100 m.

Hentestedet for renovatør skal være lett tilgjengelig, og skal ligge maksimalt 10 meter fra godkjent adkomstvei.

Anlegget skal være universelt utformet.

- 6) Ved regulering skal all ny bebyggelse planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk. Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Det bør legges fram et klima/miljøregnskap før riving tillates og nytt bygges.

§ 2-7 Parkering (pbl § 11-9, pkt. 5)

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker.

Arealkategori	Grunnlag	Krav til antall parkeringsplasser	
		Innenfor sentrumssonen	Utenfor sentrumssonen
Bolig	Pr. boenhet	Bil: Min 0,2/maks 1 Sykkel: Min 1	Bil: Min 0,5 Sykkel: Min 1 Gjesteparkering bil: Min 0,2
Barnehage	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
Skole	Pr. 20 barn inkl. levere/hente	Maks 3	Min 4
Småbåthavn	Pr. båt plass	-	0,2
Næring - Lager/produksjon - Kontor - Forretning/tjenesteyting	Pr. 100 m ² BRA Ved beregning av parkeringskravene skal BRA regnes uten tillegg for tenkte plan.	Lager/produksjon: Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 Kontor: Bil: min 0,5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 Forretning/tjenesteyting: Bil: maks 1,5 Sykkel: min 1,5	Lager/produksjon: Bil: min 0,5 Sykkel: min 0,5 Kontor: Bil: min 0,5/maks 1,5 Sykkel: min 1,5 Forretning/tjenesteyting: Bil: min 0,5/maks 2 Sykkel: min 1,5

- Institusjoner, hoteller, forsamlingslokaler, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha tilstrekkelig med oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Fastsettelse av p-krav skal avklares i reguleringsplan eller byggesøknad.
- Ved etablering av boliger i bevaringsverdig bebyggelse (ref. temakart Antikvariske bygg) er det ikke krav til etablering av parkeringsplasser.

- I reguleringsplaner som omfatter holdeplass for ekspressbuss og trafikknutepunkt skal det avsettes arealer til innfartsparkering.
- Parkeringsplass for bil på terreng skal inngå med 18 m² pr. parkeringsplass ved beregning av bebygd areal (BYA).
- Parkeringsplass for sykkel skal settes av med 0,5 m x 2 m. Parkeringsplass for sykkel regnes ikke med i bebygd areal (BYA)
- Kravet til antall parkeringsplasser gjelder for hver eiendom. Kravet til parkering til bil, gjesteparkering og sykkelparkering skal summeres og rundes av til nærmeste hele tall hver for seg. Dersom kravet blir mindre enn 0,5 plasser blir det ikke krav til parkering.
- For nybygg i sentrum skal bilparkering fortrinnsvis etableres under terreng.

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

- a) Ved etablering av felles parkeringsanlegg bør minst 50% av p-plassene være avsatt for elbil med lademulighet og det skal fortrinnsvis etableres et felles smartladesystem.
- b) Kravet til parkering skal som hovedregel dekkes innenfor omsøkt tiltak. Dersom etablering utenfor omsøkt tiltak er den eneste effektive måten å sikre at kravet om parkeringsplasser kan dekkes, kan dette tillates. For at parkeringskravet skal kunne dekkes ved etablering på nabogrunn forutsettes det at parkeringsløsningen er reell. I dette ligger bl.a. at plassene skal være brukbare, også med tanke på tilgjengelighet og adkomst.

§ 2-8 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 11-9, pkt. 5)

1) Samlet minstekrav til leke- og uteoppholdsarealer:

Innenfor sentrumssonen:

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) innenfor sentrumssonen:

- a) Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 25 % av BRA bolig. For bygninger med antikvarisk verdi iht. temakart for antikvariske bygg skal leke- og uteoppholdsareal tilsvare minimum 15 % av BRA bolig.
- b) Minimum 33 % av leke- og uteoppholdsarealet skal være felles og ligge på terreng/lokk. Fellesarealet skal opparbeides og være egnet for lek og opphold for alle aldersgrupper. Krav til felles leke- og uteoppholdsareal gjelder ikke for bygninger med antikvarisk verdi iht. temakart for antikvariske bygg.

Utenfor sentrumssonen

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) utenfor sentrumssonen:

- c) Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 50 % av BRA bolig. Kommunen kan dog ikke kreve mer enn 100 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- d) For utbygging med over 5 boenheter skal fellesareal/lekeareal utgjøre minimum 50 % av det totale kravet til leke- og uteoppholdsareal.
- e) Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

2) Arealkravene i bokstav d) over skal opparbeides som lekeareal. Kravet til lekeareal kommer dermed ikke i tillegg til de samlede minstekravene til leke- og uteoppholdsarealer.

- f) For utbygging med over 5 boenheter skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass.
- g) For utbygging med samlet krav til fellesareal/lek på over 750 kvm skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass og kvartalslekeplass.
- h) For utbygging med samlet krav til fellesareal/lek på over 1500 kvm skal det innenfor eiendommen(e) opparbeides nærlekeplass, kvartalslekeplass og nærmiljøpark.

3) Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal:

- i) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:
 - areal smalere enn 6 meter.
 - kjøre- og manøvreringsarealer
 - takterrasse
 - arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)
 - areal brattere enn 1:3 med mindre det gis en hensiktsmessig opparbeiding for lek og opphold
- j) Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være soleksponert ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.
- k) Lekeplasser skal ha trafiksikker adkomst og ikke være skilt fra boligene med sterkt trafikkert vei. Lekeplasser skal være trygge mot trafikk, ras, stråling, støv, luftforurensning eller annen fare og ha egnet gjerde/innhegning mot risikoområder/trafikkareal.
- l) Lekeareal må være egnet for formålet og mest mulig sammenhengende med uteoppholdsareal for øvrig.
- m) Lekeplassene skal utstyres med fastmonterte benker eller andre sitteplasser.
- n) Leke- og uteoppholdsarealer skal planlegges for bruk til alle årstider.
- o) På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt eller lignende) for trille/rulle/syklemuligheter.
- p) Trafokiosker og andre tekniske installasjoner (renovasjon) skal ikke legges nær eller inne på lekeplasser.
- q) Leke- og uteoppholdsareal skal løses på terreng/lokk. Innenfor sentrumssonen kan inntil 6 m² pr boenhet likevel løses som areal på balkong/veranda. Utenfor sentrumssonen kan inntil 10 m² pr boenhet løses som areal på balkong/veranda.

Retningslinje a-h) - ikke juridisk bindende:

- a) BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.
- b) Beskrivelsene av de ulike lekeplastyperne bør legges til grunn ved utforming av lekeplasser.

	Beskrivelse av lekeplastype:
Nærlekeplass (0-6 år)	Ligger nærmere enn ca. 100 meter fra inngangsdør Har sikt fra boligene Inneholder minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet) Har minst ett apparat som er funksjonsåpent.
Kvartalslekeplass (5-13 år)	Ligger nærmere enn ca. 300 meter fra bolig Inneholder minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (for eksempel balanse, klatring, ball-lek, i tillegg til fri lek) Bør inneholde areal egnet for ballspill dersom det ikke finnes tilsvarende innenfor en avstand på 500 m fra kvartalslekeplassen
Nærmiljøpark (10 år og oppover)	Ligger nærmere enn ca. 500 meter fra bolig Utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom, mulighet for ulike typer spill på f.eks. gressplen eller grusplass for spill, ball og skilek.

- c) Felles leke- og uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for allmennheten.
- d) De gunstigst beliggende og mest solfylte arealene på bakkeplan/lokk bør avsettes til felles leke- og uteoppholdsareal.
- e) Det bør skilles og skjermes fysisk mellom felles-, halvprivate- og private utearealer.
- f) Felles uteoppholdsareal bør gis variert opparbeiding og beplantes. Muligheten til å etablere trær og busker på deler av arealet skal vurderes. Lekeplassen bør være skjermet for dominerende vindretninger. Ved utforming av lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og store trær. Lekearealet bør søkes samlet fremfor å deles opp i flere mindre enheter. Lekeplasser bør ha en avstand til boliger på minst 5 meter. I eneboligområder skal fortrinnsvis utearealet som inngår i kravet være på terreng.
- g) Dersom kravene til lekeareal ikke fullt ut kan oppfylles på egen eiendom, kan kravet løses ved å bidra til etablering og/eller oppgradering av offentlige byrom, parker, skolegårder og/eller lekeplasser. Det forutsettes at det utarbeides en utbyggingsavtale, og at avstandskravene i tabellen over samt kvalitetskravene i §2-8 2) innfris.
- h) I en dispensasjonsvurdering skal kommunens vektlegge tilgang til offentlig lekeplass eller tilsvarende område av tilfredsstillende kvalitet innen tilfredsstillende avstand fra boligene. Kommunen kan ved behov stille som vilkår at utbygger skal bidra til opprusting av eksisterende lekeplass/park/byrom.

§ 2-9 Skilt og reklame (pbl § 11-9, pkt. 5):

- 1) Skilt og reklameinnretningene skal underordnes og tilpasses bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser, samt utforming og materialvalg.
- 2) Skilt og reklameinnretninger skal ha en utforming, format og farge som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter. Innretninger som bryter

bygningens silhuett (utenfor hjørner, over gesims, på takflater o.l.) tillates ikke. Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten/annen tilsvarende flate. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende i eller innenfor vindusflaten.

- 3) Innenfor sentrumssonen skal fasadeskilt bestå av frittstående bokstaver/symboler. Dersom det av grafisk hensyn må brukes bakgrunn, skal denne være nøytral mulig.
- 4) Fasadeskilt og uthengsskilt skal plasseres mellom 1 etg. og 2 etg./gesims.
- 5) Skilt/reklame skal ikke plasseres i frisiktsoner og på ledelinjer.
- 6) En virksomhet kan ha ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr. fasade.
- 7) Ved tiltak som omfatter skilt og/eller reklameinnretninger på eller ved bygninger med flere virksomheter skal det utarbeides en skiltplan – dvs. en oversikt som viser innretningenes plassering, utforming, størrelse, materialbruk, belysning etc. Dette gjelder også frittstående skilt og reklameinnretninger (pylon o.l.). Frittstående skilt uten direkte tilknytning (maks avstand 4m) til virksomheten tillates ikke i sentrumssonen.
- 8) Følgende skilt og reklameinnretninger tillates ikke:
 - Plassering av skilt og reklameinnretninger på stolper, lysmaster o.l.
 - Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk for å påkalle oppmerksomhet
 - Lyskasser med tekst på gjennomlyst frontplate
 - Reklame på skoler, kirker, bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi
 - Sammenhengene bånd på fasade eller gesims med skilt, reklamebudskap eller logofarge
 - Uthengsskilt som går over flere etasjer

Retningslinje a-g) – Ikke juridisk bindende:

- a) Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt.
- b) Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, gatebukker, transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangementer.
- c) Ved arrangementer kan det tillates flaggstenger i et begrenset omfang på stenger eller stolper som er scerskilt satt opp til dette formålet, dersom det er i tråd med arrangementsveilederen.
- d) Minsteavstand for innretninger som henger ut over fortau skal være min. 2,5 meter fra bakkeplanet og min 1 meter fra kantstein.
- e) Skilt og reklame skal fjernes når virksomheten opphører/flytter.
- f) Reklame på markiser tillates ikke (logo/firmanavn tillates)
- g) Det er Statens vegvesen og fylkeskommunen som skal godkjenne skilt som retter seg mot henholdsvis riksvei og fylkesvei.

§ 2-10 Byggeforbud (pbl § 1-8)

- 1) I områder der byggegrense mot sjø eller vassdrag er vist på arealplankartet, gjelder forbud mot tiltak fra vannkant/elvbredd til byggegrensen, jf. pbl § 1-8 2. ledd.

- 2) Der byggegrense ikke er fastsatt på arealplankartet gjelder det forbud mot tiltak fra vannkant/elvbredd til 100-metergrensa for følgende vassdrag:
 - Numedalslågen
 - Farrisvannet

Der byggegrense ikke er vist på arealplankartet langs andre vassdrag, er det forbud mot tiltak i en sone på 50 meter fra vannkant/elvbredd på hver side av bekker og elver, jf. pbl § 1-8 5. ledd.

- 3) Forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl § 1-8 4. ledd.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Der det ønskes plassert en driftsenhet på en landbrukseiendom innenfor 100-metersbeltet langs sjøen skal det vurderes om det finnes alternative lokaliseringer utenfor 100-metersbeltet.

§ 2-11 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (pbl § 11-9, pkt. 6)

1) Landskap:

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Åsprofiler, bekkeløp, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom.

Tiltak som bryter med historiske elementer og funksjon tillates ikke.

Byens og øvrige enkeltbyggs historiefortellende egenskaper som byplanelement og som forbindelse mellom viktige byfunksjoner skal legges til grunn ved alle tiltak. Viktige historiske detaljer skal fortrinnsvis bevares eller rekonstrueres.

2) Bevaring av stier/tråkk:

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser) sikres.

3) Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon:

Hule eiketrær slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, skal bevares.

4) Terrengarbeider:

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.

Terrengarbeider ved plassering av tiltak:

Alle byggetiltak skal tilpasses tomtens naturlige terreng. Det tillates ikke større terrenginngrep som vil virke ødeleggende for tomtens naturlige topografi.

Sprenging/oppfylling/utgraving for å plassere bygninger som er tilpasset tomtens topografi, er tillatt.

5) I områder hvor det er påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier, skal disse sikres.

6) Buffersone:

I reguleringsplaner skal det innenfor områder avsatt til utbyggingsformål, avsettes et område på minimum 15 meter som skal fungere som buffersone mellom byggegrense og skog og minimum 10 meter mellom byggegrense og dyrka/dyrkbar mark. Kravet til bredden på buffersonen kan reduseres dersom annen form for hensiktsmessig buffer er til stede (eksempelvis høydeforskjell, beplantning, hekk, gjerder osv.).

Retningslinje a-b) - Ikke juridisk bindende:

- a) Store edelløvtrær/varmekjære lauvtrær, eksempelvis eik, bøk, alm, ask, lind, lønn og svartor, samt furu, og store solitærtrær bør bevares. Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 150 cm, målt 1,3 meter over terreng.

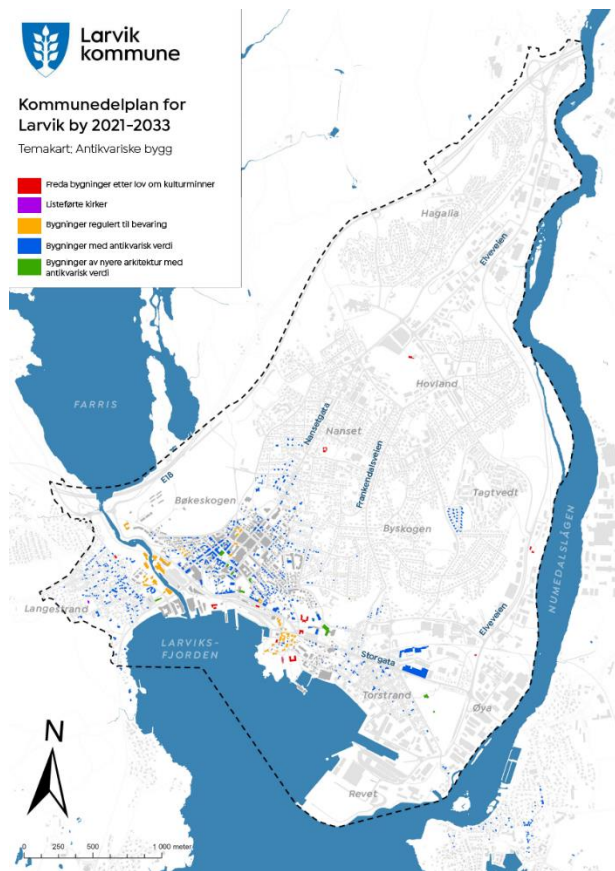
Bevaring av trær innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsvirksomhet innenfor en omkrets som tilsvarer kronens største utstrekning skal ikke forekomme.

Retningslinjen gjelder ikke for svartelistede trær, disse bør felles. Retningslinjen om bevaring av store trær gjelder for alle arealformål, unntatt i LNF-områder og naturvernområder i grønnstrukturområder. Vern av store trær i naturvernområdene skjer gjennom de enkelte verneforskriftene.

Ved en byggesøknad eller søknad om dispensasjon må det foretas en vurdering av om treet/trærne kan felles eller utsettes for inngrep i krone eller rotsone.

- b) Bestemmelsens hensikt er bl.a. å unngå terrenginngrep for å plassere hustyper/bygningsutforming som passer på flat mark i skrånende tomter. I tillegg er bestemmelsen ment å hindre bortsprenging av fjellknauser for plassering av tiltak, når dette kan unngås på tomten. Bestemmelsen er ikke til hinder for en naturlig utbygging av tomter i kupert terreng eller terrenginngrep for å oppnå f.eks. gode parkeringsløsninger og uteareal.

§ 2-12 Krav til bevaring av bygninger og kulturmiljø (pbl § 11-9, pkt. 7)



Temakart Antikvariske bygg

Bygg med antikvarisk verdi er avmerket på temakart Antikvariske bygg.

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer, verneverdige bygninger og fredete bygninger og anlegg skal ivaretas i plan- og byggesaker. Nyere tids kulturminner som veier, steingjerder, hustuffer, alleer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner med mer skal bevares.

Bygg med antikvarisk verdi skal bevares. Bevaringsverdige objekter og anlegg på eiendommer med bygg med antikvarisk skal bevares. Eiendommer bebygd med bygg med antikvarisk verdi, tillatelse ikke delt og kan ikke fortettes.

Eksisterende bygningslementer på bygg med antikvarisk verdi tillates ikke fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved utbedring og vedlikehold av bygg og anlegg med antikvarisk verdi skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, takteking m.m., i størst mulig grad bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

Ved brann eller annen større skade på bygg med antikvarisk verdi, tillates det oppført nye bygninger med lik, plassering, fotavtrykk, volum og utforming som tidligere bebyggelse.

Tilbygg eller andre tiltak på eller ved antikvarisk bygg kan tillates dersom det kan dokumenteres at det bevaringsverdige anleggets verneverdi ikke forringes. Nytt tiltak skal underordne seg den eksisterende bygningen eller anlegget med hensyn til plassering, volum og utforming. Takform, materialbruk, farge, vindusplassering og -form samt terrenginngrep skal harmonisere med den eksisterende bygningen.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med høy bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

§ 2-13 Miljøoppfølging og overvåking (pbl § 11-9, pkt. 8)

- 1) Ved planlegging og byggesaksbehandling skal siste tilgjengelige kunnskap om naturfarer som ekstrem nedbør, skred, flom, stormflo, havnivåstigning, bølgepåvirkning osv. benyttes.
- 2) Ved utarbeiding av reguleringsplaner og i byggesaker i sjø- og elvenære områder skal ny bebyggelse plasseres slik at den er sikret mot flom. Det skal tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Overkant gulv 1. etg. og teknisk infrastruktur i bygningen skal ikke settes lavere enn en kotehøyde på 2,5 m eller den til enhver tid gjeldende høydereferanse fra NVE. Valg av lavere kotehøyde skal begrunnes av fagkyndig og dokumenteres.

3) Kvikkleire:

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt.

- 4) Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller ved planlegging av støyende anlegg eller virksomhet skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442. Grenseverdiene og kvalitetskravene i T-1442 skal legges til grunn.

Utrednings- og kvalitetskravene skal også gjelde i enkeltsaker i uregulerte områder.

- 5) Det er ikke tillatt å oppføre antenne og mobilmaster nærmere lekeplasser, idrettsanlegg, skoler og barnehager eller i boligbebyggelse og andre byggeområder med varig opphold enn 70 meter. Antenner og trafokiosker skal ikke plasseres i grønnstrukturområder, ved eller på fredede eller bevaringsverdige bygninger og områder.

Før oppføring av ny eller utvidelse av eksisterende mast skal det utarbeides en samlet plan for utbygging av antennemaster og tilhørende tekniske anlegg. Planen skal vise omfang og plassering av planlagte anlegg, sett i forhold til eksisterende anlegg. Alle nye plasseringer av anlegg skal visualiseres med illustrasjoner av nær- og fjernvirkning og dekningsgraden dokumenteres. Dette gjelder også utskifting av eksisterende master.

- 6) I alle plansaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

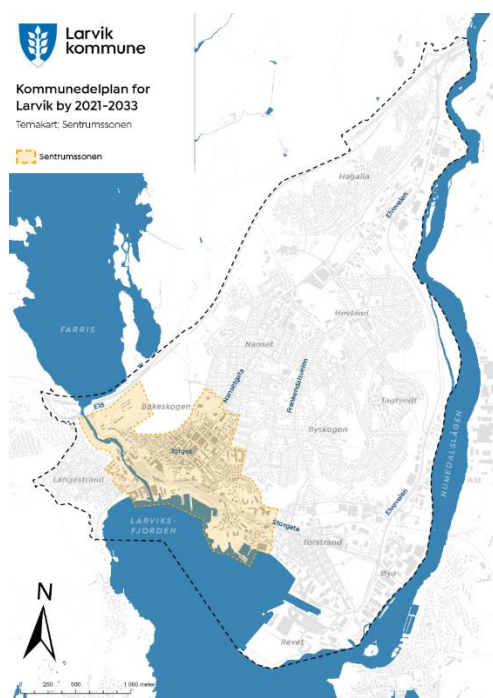
I reguleringsplanen skal det innarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Retningslinje a-f)- Ikke juridisk bindende:

- a) Antennemaster bør stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskiftning av eksisterende master bør være hovedregel framfor nyanlegg.
- b) Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg bør gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses bybilde, landskap og eksisterende arkitektur best mulig slik at eksponering mot omgivelsene reduseres. Teknisk rom plasseres så vidt det er mulig i eksisterende bygninger.
- c) I nye utbyggingsområder bør eksisterende og nye høyspentledninger legges som jordkabel.
- d) Gjennom framtidige reguleringer skal det søkes å fjerne virksomhet som kan være til fare eller sjenanse for omkringliggende boligområder.
- e) I siste tilgjengelige kunnskap om naturfarer skal datasettet om ekstrem nedbør, skred, flom, stormflo og havnivåstigning i rapport fra NGI «Lardal og Larvik kommuner - tilpasning til Klimaendringer», datert 15.04.2016 inngå.
- f) Matjordplan skal utformes i tråd med Veileder til matjordplan, sist revidert nov. 2019, som er utarbeidet av Vestfold og Telemark fylkeskommune som en oppfølging av retningslinje 2.1.2 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3-1 Bestemmelsessone sentrum (Sentrumssonen) (pbl § 11-9)



Temakart Sentrumssonen

- 1) Innenfor bestemmelsessone sentrum (sentrumssonen) gjelder egne krav til parkering og uteoppholdsareal, se §§ 2-7 og 2-8.
- 2) Nye bygg, gater og byrom skal utformes med høy kvalitet. I bygg med krav om besøksintensiv virksomhet i 1. etasje skal fasaden i 1. etasje mot offentlig fortau, gate og/eller byrom utformes med en åpen karakter med en stor overvekt av vindus- og dørflater. Forretninger, serveringssteder og servicefunksjoner skal ha hovedinngang mot gate. I bygg med besøksintensiv virksomhet i 1. etasje tillates ikke foliering eller tildekking av mer enn 1/3 av vindusflaten pr. vindu i 1. etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom.
- 3) Det tillates ikke garasjeanlegg i 1. etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom og uteoppholdsarealer.
- 4) For forretninger, service- og/eller serveringssteder kan gatesalg og uteservering tillates inntil 2 meter ut fra fasaden dersom krav om fortau/gangsbredde på minimum 2 meter, areal for kollektivholdeplass, varelevering og utrykning er ivarettatt. Andre løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.

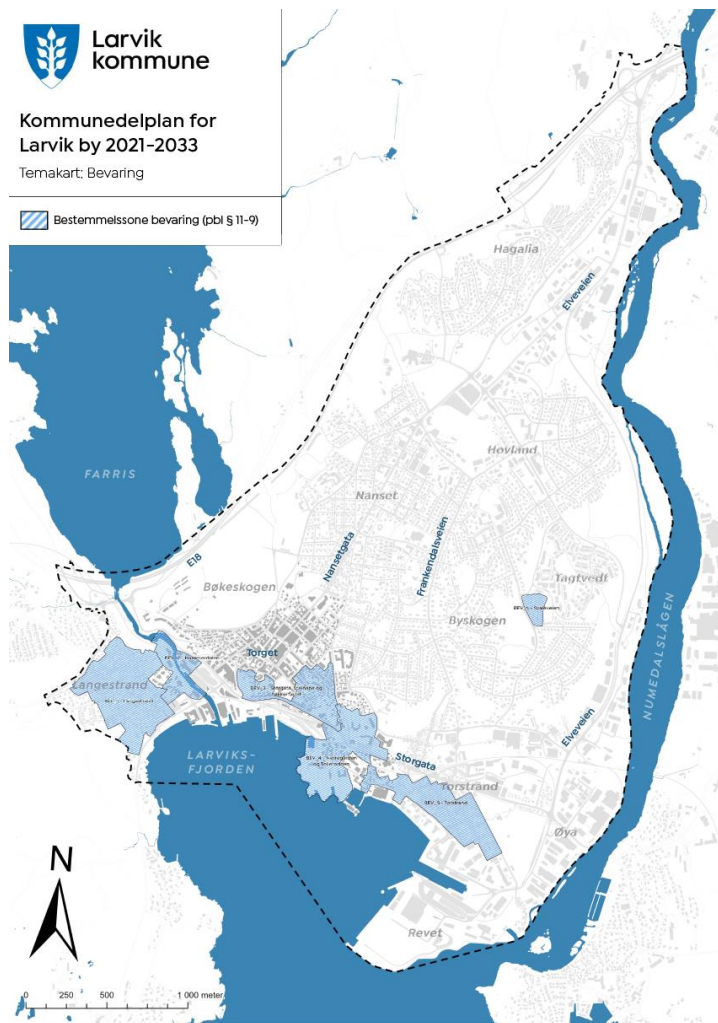
Frittstående gatesalg og serveringsarealer skal plasseres med hensyn til tilgjengelighet for fotgjengere og syklist, kollektivholdeplasser, varelevering og utrykning.

- 5) I Bøkelia skal Nedre Bøkeligate, som er traséen til gamle Sørlandske hovedvei, med brostein, høye murer og smijernsgelendre bevares. Dette gjelder også Treschowsgate. Nedenfor Nedre Bøkeligate skal eventuelle nye bygninger utformes i mur, og ovenfor Nedre Bøkeligate skal eventuelle nye bygninger utformes i tre.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

- a) Utviklinga av Larvik sentrum skal bidra til å nå kommunens bærekraftsmål, og til å gjøre det enklere for flere å leve miljøvennlig i hverdagen. Handels- og servicetilbud, kontor og offentlige arbeidsplasser skal som hovedregel lokaliseres i sentrumssonen, og det skal tilrettelegges for etablering av flere besøksintensive virksomheter. Det er et mål å utvikle flere boliger i sentrumssonen, slik at flere har gangavstand til butikk- og tjenestetilbud, arbeidsplasser og sosiale møteplasser fra egen bolig. Sentrumssonen avgrenser «10-minuttersbyen», som tar utgangspunkt i at det er maksimalt ti minutters gangavstand til sentrumskjernen rundt Torget. For sentrumssonen gjelder det egne krav til parkering og uteoppholdsarealer.
- b) Sentrumsstrategien, datert 21.01.21, skal være retningsgivende og legges til grunn for utviklinga av sentrumssonen.
- c) Formingsveileder for Larvik sentrum, datert 02.09.2011, skal være retningsgivende for utforming i sentrumssonen.
- d) De antikvariske verdiene i Bøkelia bør vurderes sikret gjennom en egen reguleringsplan.

§ 3-2 Bestemmelssone bevaring (pbl § 11-9)



Temakart Bevaring

1) Fellesbestemmelser for bestemmelssonene for bevaring:

Bygg med antikvarisk verdi er avmerket på temakartet *Antikvariske bygg*.

Bygg med antikvarisk verdi utgjør sammen med hager med vegetasjon, trapper, murer, gjerdet, porter på eiendommene, og gateløp, et helhetlig kulturmiljø som skal bevares.

Bygg med antikvarisk verdi skal bevares. Bevaringsverdige objekter og anlegg på eiendommer med bygg med antikvarisk skal bevares. Eiendommer bebygd med bygg med antikvarisk verdi, tillates ikke delt og kan ikke fortettes.

På bygg med antikvarisk verdi tillates ikke eksisterende bygningselementer fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved utbedring og vedlikehold av bygg og anlegg med antikvarisk verdi skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler som vinduer, dører, fasadematerialer, takteking m.m. i størst mulig grad bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Tilbakeføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom eksisterende elementer med bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges.

Ved brann eller annen større skade på bygg med antikvarisk verdi, tillates det oppført nye bygninger med lik plassering, fotavtrykk, volum og utforming som tidligere bebyggelse.

Tilbygg eller andre tiltak på bygg med antikvarisk verdi kan tillates dersom det kan dokumenteres at det bevaringsverdige anleggets verneverdi ikke forringes. Nytt tiltak skal underordne seg den eksisterende bygningen eller anlegget med hensyn til plassering, volum og utforming. Takform, materialbruk, farge, vindusplassering og -form samt terrenginngrep skal harmonisere med den eksisterende bygningen.

- 2) Tilbygg/påbygg eller nye tiltak på bygg/eiendommer uten antikvarisk verdi innenfor sonene skal utformes og plasseres slik at det ikke forringer kulturmiljøets verneverdi, og skal tilpasses kulturmiljøets gjennomgående bygningsvolum, takform, materialbruk, vindusplassering og -form samt plassering av byggelinje mot gateløp.

Nye utomhusanlegg, trapper, støttemurer og gjerder skal gis en utforming og ha en materialbruk som er tilpasset og harmoniserer med områdets karakter. Det skal legges stor vekt på å bevare eksisterende terreng og tomtens naturlige topografi.

- 3) Utfyllende krav for de enkelte bevaringsområdene merket BEV_ 1-6 på plankartet:

BEV_1- Langestrand

Kulturmiljøet på Langestrand har historie tilbake til 1600-tallet og minner om industrisamfunnet og arbeidernes historie. Gateløp og plasser inngår som en del av det helhetlige kulturmiljøet og skal bevares. Gatebelegg som er særpreget for området skal bevares.

BEV_2- Hammerdalen

Kulturmiljøet Hammerdalen viser industrihistorie. Eksisterende bygninger, veier/stier, terreng, murer, rester av anlegg på land og i elva, tekniske installasjoner og sammenhengen mellom disse elementene utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer områdets industrielle historie og skal bevares.

Konstruksjoner, kulturlag og gjenstander under bakken fra tidlig jernverkshistorie skal sikres som kilde for kunnskap og opplevelse. Tiltak i grunnen kan tillates dersom det kan dokumenteres at verneverdige kulturlag, historiske spor og gjenstander ikke går tapt.

BEV_3- Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet

Området har historie tilbake til grevskapet og kjøpstaden på 1600-tallet.

Patrisierbebyggelsen langs Storgata med tilhørende terrasserte hager, og de "hengende hagene" skal bevares. Byggelinjen mot Storgata skal videreføres.

Den visuelle opplevelsen av Bøkkerfjellet fra sjøfronten skal ivaretas. Bøkkerfjellet kan utvikles som sentrumspark med tilhørende funksjoner inkludert heis som forbindelse til Sanden/Indre havn.

BEV_ 4 - Herregården og Tollerodden

Eksisterende bygninger, parkanlegg, hager med vegetasjon, landskapsformasjoner, trapper, murer, gjerder, porter, gateløp og småbåthavna Skottebrygga utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer grevskapshistorien og den maritime historien tilbake til 1600-tallet, og skal bevares. Larvik kirke og Herregården skal være området dominerende og monumentale bygninger.

BEV_ 5- Torstrand

Eksisterende bygninger, gateløp og hage utgjør et helhetlig kulturmiljø som skal bevares.

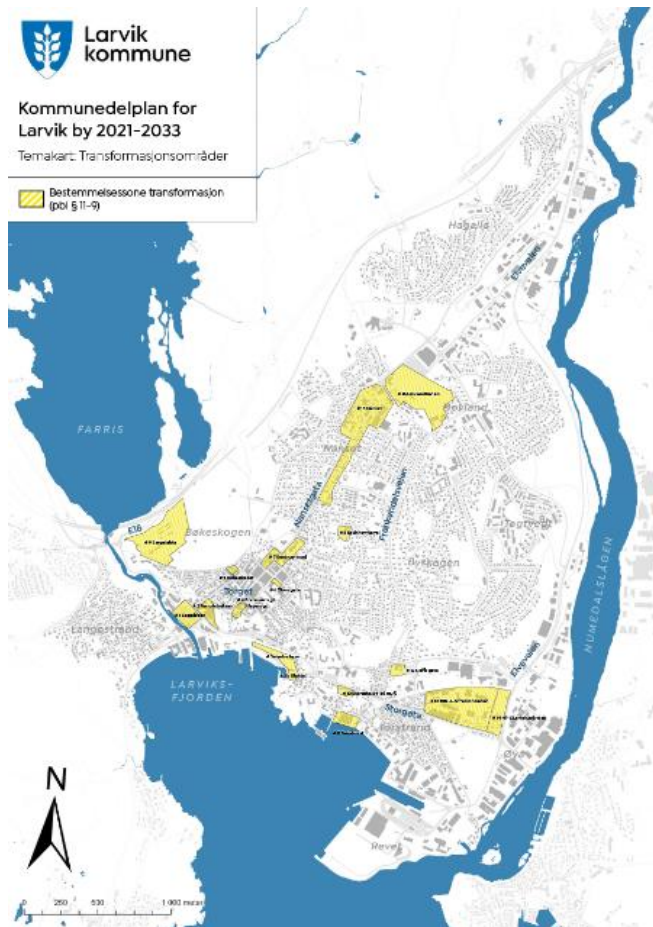
BEV_ 6 – Svaleveien

Det helhetlige kulturmiljøet med trehus, gateløp og hager er eksempel på et boligområde planlagt under ett fra 1970-tallet. Arkitektur og bebyggelsesstruktur har høy kvalitet og er tidstypisk, og skal bevares. Bygningene har enkle former og knappe detaljer som er sårbare for inngrep og ombygging. Det helhetlige preget må tas hensyn til ved vedlikehold og oppgradering.

Retningslinje a-b) – Ikke juridisk bindende:

- a) Bestemmelsessoner for bevaring omfatter sammenhengende, helhetlige kulturmiljøer med nasjonal og/eller regional verneverdi som skal bevares, og hvor det kun tillates et minimum av endringer. Tiltak innenfor sonene skal vurderes strengt, og tiltak som bidrar til å svekke områdenes særpreg skal avslås. Nye tiltak innenfor disse sonene skal på en harmonisk måte opprettholde områdenes bygnings- og byplanmessige karakter.
- b) Innenfor område BEV_ 4 Herregården og Tollerodden skal kart T2-2 Eksisterende strukturer og Verdikart T3-1 i Kulturhistorisk stedsanalyse for Tollerodden-Herregården (DIVE), datert april 2020, benyttes som veiledende i plan- og byggesaker inntil ny reguleringsplan for området foreligger.

§ 3-3 Bestemmelsessone transformasjon (pbl § 11-9)



Temakart Transformasjonsområder

- 1) Fellesbestemmelse for bestemmelsessonene for transformasjon
Innenfor sonene kan det fortettes.

Ved plassering av ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges stor vekt på å bevare eksisterende terreng og vegetasjon, og bebyggelsen skal tilpasses tomtens naturlige topografi. Vesentlige terrenginngrep i form av sprengningsarbeider eller masseuttak for å oppnå høyere utnyttelse eller mønehøyde tillates ikke.

Byggetiltak skal utformes og plasseres med hensyn til tiliggende bebyggelse og omgivelser, og skal videreføre eksisterende kvartalsstruktur og gateløp. Det skal foretas en individuell konkret vurdering av landskap, terreng, siktlinjer, bebyggelsesstruktur, volum, takform, materialbruk og fasadeuttrykk i forhold til hva som kan tillates ved utforming av nye tiltak.

Bebyggelsen skal søkes utformet som bymessig kvartalsbebyggelse. Med kvartalsbebyggelse menes her kvartaler hvor bygninger som hovedregel ligger vegg i vegg med byggelinje langs fortau, danner en tydelig gatestruktur og med gårdsrom/uteoppholdsareal i midten.

Sammenhengende bygningsvolumer skal utformes slik at bygningene for minimum hver 40. meter oppleves som oppbrutt i fasade og gesims, gjennom variasjon i antall etasjer, detaljering i fasaden, material- og fargebruk.

Det tillates ikke bilparkering på tak eller i bygningenes letasje mot offentlig fortau, gate eller byrom samt uteoppholdsarealer. I nye utbyggingsprosjekter skal parkering søkes lagt til parkeringskjeller.

Bøkeskogen skal være byens paraply, som skal sees fra Indre havn. Siktlinjer fra Bøkeskogen mot fjorden skal bevares. Siktlinjer mot sjøen skal opprettholdes.

Byggeskikk og estetikk skal være viktige momenter i tillatelser. Den bestående arkitekturen følges ved utbygging.

Det skal ikke bygges med flatt tak på et område hvor majoriteten av hus har saltak, for at områdets identitet skal bevares.

2) Utfyllende krav til bebyggelse, byrom og prosess for områder avsatt til bestemmelsessone transformasjon

Angivelsene av byggehøyder er retningslinjer, og ikke juridisk bindende. Dersom ikke annet er oppgitt skal mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Områder og navn	Formål	Maksimal tillatt mønehøyde	Utfyllende krav til bebyggelse, byrom og prosess
# 1 Saggården (Saggården-kvartal 47, 48, 49, 50)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	Kvartal 47(nærmest Mølla): Kvartal 47(nærmest Mølla): 22 meter Kvartal 49: 19 meter Kvartal 48 og 50 16 meter	Området kan realiseres uten ny reguleringsplan, og med økt utnyttelse som angitt. Krav til lek- og uteoppholdsareal for boliger skal vurderes ut ifra samla antall boliger innenfor området. Utformingen av ny bebyggelse skal ivareta og bidra til å tydeliggjøre kulturminnene knyttet til industrihistorien i Hammerdalen, også i og langs elva. Plasseringen av ny bebyggelse skal sikre gangforbindelse langs Farriselva. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter. Arealene langs Farriselva skal utformes med en grønn parkmessig karakter. Det skal sikres gangpassasje under nordøstre ende av brua over Stavernsveien. Det skal sikres en gangforbindelse gjennom området fra Storgata til Farriselva i forlengelsen av Kongegata. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter.

<p># 2 Farris-fabrikken</p> <p>(Farrisfabrikken-Kvartal 36)</p>	<p>Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15</p>	<p>13 meter, 16 meter og 19 meter med en variasjon i høyde innen kvartalet.</p> <p>Mønehøyder skal måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde på delen av gatestrekningen det nye bygget ligger inntil.</p>	<p>For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla.</p> <p>Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan.</p> <p>Den høyeste bebyggelsen skal ligge langs Storgata og den laveste langs Bøkkerveien og Berggata.</p> <p>For å skape god tilgjengelighet mellom sentrumskjernen og Hammerdalen skal det sikres en gangforbindelse gjennom kvartalet fra Bøkkerveien til Storgata i forlengelsen av Bredochs gate. Forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 8 meter.</p> <p>Bygg med antikvarisk verdi som skal bevares innenfor området er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse avklares i reguleringsplan.</p>
<p># 3a Indre havn</p>	<p>Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15</p>	<p>12 meter</p>	<p>Endelig utforming og linjeføring for vei gjennom området og fordeling av funksjoner avklares gjennom reguleringsplan.</p> <p>Plasseringen av ny bebyggelse skal ivareta siktlinjene mot fjorden fra Bøkkerbakken, Romberggata, Schultzes gate og Prinsegata.</p> <p>Bebyggelsen lengst øst i området skal ha ha maksimal mønehøyde på kote + 15, og en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet ved Skottebrygga og Tollerodden. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.</p> <p>Nye plankryssinger kan ikke etableres i samme vertikalnivå som jernbanesporene</p>
<p># 3b – Skotte-brygga</p>	<p>Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15</p>	<p>Maksimal mønehøyde kote +15.</p>	<p>Det tillates en forsiktig utvikling innenfor området basert på bryggebebyggelsen som lå her tidligere. Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet ved Skottebrygga og Tollerodden, og skal ha en variasjon i</p>

			mønehøyde. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.
# 4 Brannvaktsgt./ Feyers gt.	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	14 meter. Ventilasjonsanlegg er tillatt i tillegg.	Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende verneverdig bebyggelse.
# 5 Bøkestredet (Kvartal 16)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	14 meter. Ventilasjonsanlegg er tillatt i tillegg.	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Det kan være aktuelt at reguleringsplanen vil omfatte flere eiendommer. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan.
# 6 Olavs gate (Kvartal 15)	Bolig	14 meter. Ventilasjonsanlegg er tillatt i tillegg.	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Bebyggelsen skal orienteres langs Olavs gate. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at det gamle eiketreet som vokser på naboeiendommen, gbnr 3020/989, ivaretas.
# 7 Sentrum nord (kvartal 3, 4, 7 og 64)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	14 meter. Ventilasjonsanlegg er tillatt i tillegg.	For å sikre en helhetlig utvikling skal det før transformasjon av bebyggelsen i hvert enkelt kvartal utarbeides reguleringsplan for hele kvartalet. Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan. I kvartal 64 og 4 skal den laveste bebyggelsen i hovedsak legges langs Haraldsgate. Innenfor kvartal 64 skal det sikres en gang- og sykkelforbindelse mellom Nansetgata og Haraldsgate, som en forlengelse av Eriks gate. Bygg med antikvarisk verdi som skal bevares innenfor området er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle

			endringer på disse må avklares i reguleringsplan.
# 8 Sachnowitz vei	Bolig	9 meter	<p>For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla.</p> <p>Bebyggelsen skal utformes og plasseres med hensyn til nærområdets sm�huskarakter.</p>
# 9 Bergeløkka	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15 og bolig	13-22 meter, dvs. at bebyggelsen skal ha en en variasjon i høyder fra 4-7 etasjer innenfor området.	<p>Det skal utarbeides planprogram med prinsipplan for området.</p> <p>Det kan igangsettes detaljregulering av delområder parallelt med arbeidet med overordna prinsipplan, såframt dette er i tråd med hovedgrepet for prinsipplanen.</p> <p>Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom prinsipplanen.</p> <p>Områdets eksponerte beliggenhet som innfallsport til Larvik by, boligområdet Bøkelia og verneområdet for Bøkeskogen skal tas hensyn til i den videre planleggingen.</p> <p>Landskapsvirkning skal tillegges stor vekt ved plassering av ny bebyggelse.</p> <p>Innenfor området skal det etableres en sentral kvartalslekeplass og nærmiljøpark som skal ha naturlige tilknytningspunkter til eksisterende stinett i Bøkeskogen.</p>
# 10 Storgata 84-86 mfl.	Bolig	12 meter	<p>For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla.</p> <p>Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand.</p> <p>Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.</p>
# 11 Bakehuset	Bolig	12 meter	<p>For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla. Reguleringsplanen skal omfatte tilbakeføring av strand langs sjøfronten, slik at Karistranda og Smiestranda kobles sammen, samt strandpromenade langs sjøfronten.</p>

			<p>Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand.</p> <p>Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.</p>
# 12 Hoff's gate (Gamle handelsskolen)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	12 meter	For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides reguleringsplan for hele området samla.
# 13 BN7-L - Alfred Andersen	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15	12 meter, 15 meter og 18 meter med en variasjon i høyder innenfor området.	<p>Området kan ikke detaljreguleres før planprogram med prinsipplan som også inkluderer N7-L Lerkelundveien foreligger.</p> <p>Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom prinsipplan.</p> <p>Det skal etableres kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor området.</p> <p>Det skal sikres gang-/og sykkelforbindelser over eiendommen som knytter området til omkringliggende by.</p> <p>Bygg med antikvarisk verdi som skal bevares innenfor området er avmerket på temakart for antikvariske bygg. Handlingsrommet for eventuelle endringer på disse avklares i reguleringsplan.</p> <p>Det skal tas vare på bygninger/elementer av industrihistorisk verdi</p>
# 14 N7-L Lerkelundveien	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15		Området kan ikke detaljreguleres før planprogram for ny overordna plan som også inkluderer BN7-L Alfred Andersen foreligger.
# 15 Nanset	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, se § 3-15 og bolig	9 meter, 12 meter og 15 meter med en variasjon i høyde innen hvert kvartal.	<p>For å sikre en helhetlig og kvartalsvis utvikling skal det før transformasjon av bebyggelsen i hvert enkelt kvartal utarbeides reguleringsplan for hele kvartalet.</p> <p>Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan.</p>

			I kvartalene som ligger inntil Karen Sundts vei skal den laveste bebyggelsen i hovedsak legges øst i kvartalene, av hensyn til småhusbebyggelsen. Dette gjelder ikke de tre nordligste kvartalene i området.
# 16 Hovland-banen	Bolig	12 meter, 15 meter og 18 meter, med en variasjon i høyde innenfor området.	<p>For å sikre en helhetlig utvikling skal det utarbeides et overordna plangrep som avklarer utviklingsprinsipper for hele området samla, f.eks. planprogram med prinsipplan, før området kan reguleres.</p> <p>Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom overordna plangrep.</p> <p>Ved utarbeiding av overordna plangrep kan det fremmes til vurdering mindre, lokale tilbud til servering og tjenesteyting. Det tillates ikke slike etableringer utover det som kan betjene boliger innenfor transformasjonsområdet.</p> <p>På delen av området som ligger nærmest den fredede hovedbygningen på Hovland gård skal ny bebyggelse tilpasses denne.</p> <p>Det skal sikres gang-/og sykkelforbindelser over eiendommen fra Yttersøveien til Frøystadveien og fra Nansetgata til Frankendalsveien.</p> <p>Det skal etableres kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor området.</p>

Retningslinje a-c) – Ikke juridisk bindende:

- a) Transformasjonssonene er sentralt beliggende områder som er dårlig utnyttet og/eller har en bruk som ikke lenger er ønsket. Transformasjon kan beskrives som omforming og forvandling av eksisterende bebyggelse og/eller arealer innenfor den utbygde delen av byen til en høyere utnyttelse og/eller med nye funksjoner.
- b) Undersbo gård tillates flyttet. Flytting krever godkjenning etter kulturminneloven.
- c) Det må forventes en ombygging av Øyakrysset, det må derfor settes av tilstrekkelig med areal til dette i framtidige reguleringsplaner.

§ 3-4 Bestemmelsessone Eplehagebyen (HAG_1)

Nye tiltak skal samsvare eller underordnes eksisterende bebyggelse - dvs. høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, farge- og materialbruk.

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg i villaområder skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket, som skal beskrive hvordan man ivaretar eksisterende og ønsket estetikk.

Det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
- Form, karakter, volum og gateløp
- Fasadeuttrykk

Struktur, utearealer og gatebilde skal opprettholdes i disse områdene. Fradeling og fortetting er som hovedregel ikke ønskelig.

Boform til flermannsbolig kan vurderes såfremt særpreget på boligen ikke utfordres.

§ 3-5 Bestemmelsessone Enhetlig bebyggelsesstruktur (ENH_1)

Nye tiltak skal tilpasse/videreføre den enhetlige bebyggelsesstrukturen i området, dvs. volum, takform, materialbruk og fargebruk.

§ 3-6 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr. 2)

1) Utnyttelsesgrad og høyder

På tomter med frittliggende småhusbebyggelse dvs. enebolig og tomannsbolig, og konsentrert småhusbebyggelse dvs. småhus sammenbygd i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan tillates inntil 35 %-BYA pr. byggetomt.

Det tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Dette gjelder ikke for områder avsatt til bestemmelsesområde transformasjon.

Fortetting skal skje med kvalitet. Innebygd trappehus/heis bør tillates, jf. livsløpsboliger med heis

2) Boligtyper

I nærområder dominert av frittliggende småhusbebyggelse, dvs. eneboliger og tomannsboliger, skal nye boliger bygges som enebolig eventuelt med sekundærleilighet, eller tomannsbolig. Dette gjelder ikke for områder avsatt til bestemmelsesområde transformasjon.

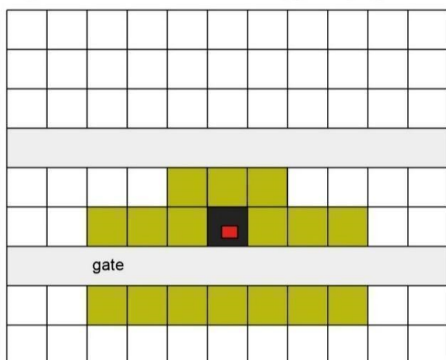
3) Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

Der ny bebyggelse plasseres mot vei, og eksisterende bebyggelse i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden videreføres, så lenge det ikke er i strid med avstandskravene i § 4. Dersom ny bebyggelse ikke er plassert mot vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer samt hensyn til bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon være førende for plasseringen av den nye bebyggelsen.

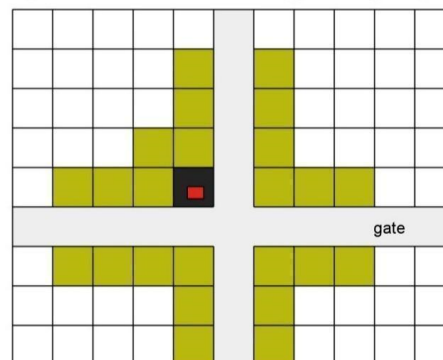
4) Utforming av bebyggelse

I nærområder med ensartet bebyggelse skal utformingen av ny bebyggelse ta utgangspunkt i nærområdets dominerende takform, bygningsvolum (høyde, lengde, bredde), materialbruk og detaljering i fasader.

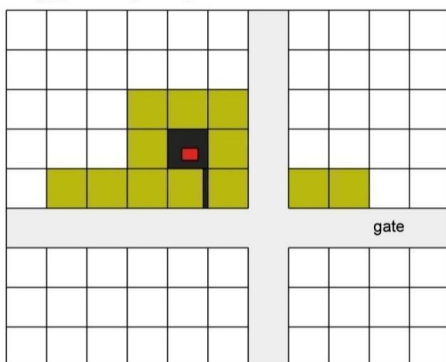
Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs gate



Figur B: Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss



Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate



Tegnforklaring:

-  Eiendom med byggetiltak
-  Eiendom som inngår i nærområdet

5) Krav til antall boenheter ved regulering i spesifikke områder:

Navn/område:	Antall boenheter:
B17 Frostvedt, gbnr. 2004/1 og 2004/123	2-4 boenheter pr. daa.
B19 Hagalia vestre del, gbnr. 2009/339	2-4 boenheter pr. daa.
B36 Nordbylia, gbnr. 2005/10 og 2008/127	4 boenheter pr. daa.
B37 Nordbylia, gbnr. 2008/127	1 boenheter pr. daa.
B38 Nordbylia, gbnr. 2008/127	1-2 boenheter pr. daa.
K4 Ulåsveien 18, gbnr. 3020/2362	1-3 boenheter pr. daa. Bystien over område K4 skal opprettholdes.
B8 Jerpeveien, gbnr. 2011/46	1 boenhet

6) Beregning av antall boenheter ved regulering:

Tettheten skal beregnes ut fra brutto regulert tomteareal.

Retningslinje a-d) – Ikke juridisk bindende:

- a) Minste tomtestørrelse for frittliggende småhusbebyggelse er 600 m². Kravet gjelder for både avgivertomt og ny tomt. Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset terrenget (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende og ny bebyggelse. Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.
- b) Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figurene A, B og C over. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.
- c) For at nærområdet skal defineres som dominert av frittliggende småhusbebyggelse skal minimum $\frac{3}{4}$ av bebyggelsen i nærområdet (til tomten som skal bebygges) bestå av eneboliger, eventuelt med sekundærleilighet eller tomannsboliger.
- d) For at bebyggelsen skal defineres som ensartet må minst $\frac{3}{4}$ av bebyggelsen innenfor det definerte nærområdet ha ensartet utforming.

§ 3-7 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1 og pbl § 11-10 nr.1 og 2)

- 1) I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, bevertning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og/eller boligbebyggelse. Mindre håndverksbedrifter tilknyttet eget utsalg kan tillates såfremt det ikke medfører vesentlig sjenanse for omgivelsene. I 1.etasje skal det etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting.
- 2) Nye bygg skal videreføre kvartalsstrukturen med byggelinje mot fortau. Sammenhengende bygningsvolum skal utformes slik at bygningen for minimum hver 40. meter oppleves som oppbrutt i fasade og gesims gjennom variasjon i antall etasjer, detaljering i fasaden, material- og fargebruk. I 1. etasje mot offentlig fortau, gate og/eller byrom skal utformes med en åpen karakter med en stor overvekt av vindus- og dørflater. Forretninger, serveringssteder og servicefunksjoner skal ha hovedinngang mot gate. Det tillates ikke bilparkering i 1. etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom samt uteoppholdsarealer.
- 3) Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og servering langs fasadene skal utformes med høy kvalitet, underordnes og tilpasses bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, materialer og farger.

§ 3-8 Kjøpesenter (pbl § 11-10 nr. 2)

- 1) Kjøpesenter tillates innenfor sentrumssonen.
- 2) Nordbyen kjøpesenter tillates ikke utvidet.

§ 3-9 Forretning og andre områder for handel (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

For følgende områder avsatt til forretning er det kun tillatt med etablering av plasskrevende varegrupper.

Faret:

I planperioden 2021-2033 kan 40.000 m²-BRA av eksisterende/ny bygningsmasse disponeres til plasskrevende varer. Før området kan bygges ut må det utarbeides en områdeplan for hele området. Utnyttelsesgraden skal være høyest mulig.

Torsvang (N2-L og N6-L):

Skal inkluderes i områdeplan for Faret, og inkluderes i de nye arealene på maksimalt 40.000 m²-BRA til plasskrevende varegrupper.

Det må foreligge en trafikkanalyse før det kan tas stilling til om næringsområdet skal få adkomst fra Fv. 3002 eller fra Faret.

Øya:

I planperioden 2021-2033 kan plasskrevende varegrupper kun etableres innenfor eksisterende bygningsmasse på eiendom som i dag disponeres til plasskrevende varegrupper. Ved eventuelle nybygg må tilsvarende bygningsmasse disponert til plasskrevende varegrupper på eiendommen, saneres.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Plasskrevende varegrupper defineres tilsvarende som i rikspolitisk bestemmelse: salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner/anleggsmaskiner, trelast og andre byggevarer, salg fra planteskole/hagesentre med delvis egen produksjon, samt salg av fritidsbåter.

§ 3-10 Offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-10 nr. 2 og 4, jf. pbl § 11-7 nr.1 pbl § 11-7 nr. 1)

Arealene skal være til offentlig formål. I områdene kan det oppføres bygninger og anlegg for undervisning, barnehage, institusjon, kirke/og annen religionsutøvelse, forsamlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting.

§ 3-11 Næringsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 6, § 11-10 nr.1 og 2, jf. pbl § 11-7 nr.1)

Utnyttelsesgraden i uregulerte næringsområder kan være inntil 70 %-BRA.

§ 3-12 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 2)

Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebane og lignende.

§ 3-13 Uteoppholdsareal (pbl § 11-10 nr. 2 og 3)

Innenfor områder avsatt til uteoppholdsareal er formålet å sikre tilstrekkelig fellesareal for lek og opphold for alle aldre i tilknytning til boligbebyggelsen. Områdene skal lokaliseres og utformes slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle, jf. T-5/99.

§ 3-14 Grav- og urnelund (pbl § 11-10 nr. 2)

Anleggenes symbolske, arkitektoniske og kulturelle verdi skal ivaretas.

§ 3-15 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-10 nr. 1 og 2)

Tillatte formål i nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål er bestemt gjennom stadfestet reguleringsplan eller i uregulert område begrenset til lovlig etablert arealbruk og omfang.

For arealer med fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål er følgende formål tillatt:

Navn på område	Tillatte formål
# 1 Saggården (Saggården-kvartal 47, 48, 49, 50)	Kvartal 47 og 49: næring, tjenesteyting og forretninger. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke. Kvartal 48 og 50 (kvartalene mot Farriselva): næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke bolig i 1.etasje mot Farriselva.
# 2 Farrisfabrikken (Farrisfabrikken- Kvartal 36V og 36Ø)	Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke. Inntil 40% av samla BRA i området kan utvikles til bolig. Mot ny gangforbindelse gjennom kvartalet(i forlengelsen av Bredochsgate), mot Kongegata og Storgata skal det etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i 1.etasje.
# 3a Indre havn	Næring og tjenesteyting, vei og bane. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet i 1.etasje mot sjøen.
# 3b Skottebrygga	Næring, tjenesteyting og forretning. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke. Det skal etableres besøksintensiv virksomhet i 1.etasje mot sjøen.

# 4 Brannvaktsgt./Feyers gt.	<p>Næring, tjenesteyting og forretninger. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke.</p> <p>Det skal etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i l.etasje.</p>
# 5 Bøkestredet (Kvartal 16)	<p>Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri, lager og bensinstasjon tillates ikke.</p> <p>Det skal etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i l.etasje mot Nygata.</p>
# 7 Sentrum nord (Kvartal 3, 4, 7 og 64)	<p>Næring, tjenesteyting, forretninger og bolig. Næringsformålene industri og lager tillates ikke.</p> <p>Det skal etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i l.etasje mot Olavs gate.</p>
# 9 Bergeløkka	<p>Næring, tjenesteyting og bolig. Næringsformålene lager og bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke servering/bevertning o.l. utover det som kan betjene arbeidsplasser og boliger innenfor transformasjonsområdet.</p> <p>Mengdefordelingen av BRA mellom formålene avklares gjennom planprogram med prinsipplan for Bergeløkka, men det forutsettes en høy andel næring og tjenesteyting.</p> <p>Det tillates ikke utviklet bolig mot E18.</p>
Vadskjæret	<p>Næring og tjenesteyting. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det skal være publikumsretta virksomhet i l. etasje. Bebyggelsen skal ha en utforming og materialbruk som er tilpasset kulturmiljøet på Tollerodden. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.</p>
# 12 Hoff's gate (Gamle handelsskolen)	<p>Bolig, kontor, offentlig og privat tjenesteyting. Offentlig og privat tjenesteyting omfatter her virksomhet knyttet til idrett som innkvartering, stevnekontor ol. og forsamlingslokale/annen religionsutøvelse. Det kan utvikles inntil 200 m²-BRA til religionsutøvelse.</p>
# 13 BN7-L Alfred Andersen	<p>Bolig, næring, tjenesteyting og forretning. Bensinstasjon tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet. Minimum 50 % av samla BRA i området skal utvikles som bolig.</p> <p>Det tillates en utvikling med stor variasjon, men det kreves grundige prosesser i den videre planleggingen i forhold til type virksomhet. Det kan åpnes for ulike kombinasjoner, men det må særlig vurderes hva som er hensiktsmessig å kombinere med boligutvikling.</p>
# 14 N7-L Lerkelundveien	<p>Næring og havnerelatert virksomhet.</p>

	<p>Det kan ikke etableres nye boenheter innenfor området.</p> <p>Det er ikke planens hensikt å hindre mindre tilbygg og påbygg av eksisterende boligbebyggelse samt frittliggende boder og garasjer som ikke skal benyttes til beboelse. Dette gjelder også rivning og oppføring etter brann.</p>
<p>Nanset N1, N2 og N4</p> <p>(Del av transformasjonsområde # 15 Nanset)</p>	<p>Næring, bolig, tjenesteyting, forretning og bevertning. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet.</p> <p>Det tillates ikke bolig i bygningenes 1.etasje.</p>
<p>Hovland N3</p> <p>(Del av transformasjonsområde # 16 Hovlandbanen)</p>	<p>Næring, bolig, tjenesteyting, forretning og bevertning. Næringsformålene industri og lager tillates ikke. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet.</p>
<p>Frankendalsveien 91 og 93:</p>	<p>Bolig og næring.</p>
<p>Gamle Kongevei 43-47:</p>	<p>Bolig og næring.</p>
<p>Skiringsalsgata 35 og Lågaveien 11 (Sikatomta):</p>	<p>Næring, offentlig og privat tjenesteyting og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jernbane).</p>
<p>Kanalgata 1, 3, 4, 5, og 7 og Niels Juels gate 1,3 og 7</p>	<p>Havn og industri- havnerelatert virksomhet</p>

Retningslinje - ikke juridisk bindende

Maksimal tillatt mønehøyde i det kombinerte bebyggelses- og anleggsformålet på Vadskjeret er c+ 10 meter.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

- 1) Ved anleggelse eller omlegging av veier skal fare og risiko for omkringliggende boligbebyggelse, offentlige formål og eventuelle drikkevannskilder være vurdert. Det skal iverksettes tiltak der dette er nødvendig.

Frisiktsoner i uregulerte områder skal ivaretas.

- 2) Byggegrense langs fylkesvei:

Byggegrense langs fylkesvei skal følge eksisterende byggelinje.

- 3) Byggegrense mot kommunale veier

Bygninger/byggverk kan tillates plassert i en avstand av minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei. Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m², samla bruksareal mindre enn 50 m², byggehøyde på maks 5 meter, og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert i en avstand av minst 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet minst 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

- 4) Byggegrense mot jernbanen er 30 m fra nærmeste spors midtlinje.

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende:

- a) Ved dispensasjonsbehandling skal kommunen legge til grunn Vestfold og Telemark fylkeskommunes retningslinjer for avkjørsler langs fylkesvei, jf. temakart Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveier.
- b) Søknad om avkjørsel til fylkesvei behandles etter Vegloven. Fylkeskommunen er myndighet.
- c) Søknad om avkjørsel til kommunal vei behandles etter Vegloven. Kommunen er myndighet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur – Naturområder

Områdene som er avsatt som grønnstruktur – naturområder skal beholdes i sin naturlige tilstand, slik at naturverdiene ivaretas på best mulig måte. Områdene skal sikres som grønne lunger og nærturområder i byene. Det er ikke lov med varige inngrep, men vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

Tilgangen til naturområdene fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

Grønnstruktur – Turdrag

Områdene som er avsatt som grønnstruktur - Turdrag skal beholdes og sikres for ferdsel, slik at turdrag og forbindelseslinjer til andre grønnstrukturområder opprettholdes og eventuelt forbedres.

Tilgangen til turdrag fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

Grønnstruktur – Friområder

Områdene som er avsatt som grønnstruktur – Friområder skal beholdes og sikres til allmenn bruk, opphold og lek.

Tilgangen til friområdene fra omkringliggende byggeområder skal ikke vanskeliggjøres ved eventuelle tiltak.

Vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

Grønnstruktur – Parker

Områder som er avsatt til grønnstruktur – Park er offentlige parker og kvartalslekeplasser. I en park kan arealet opparbeides og i høy grad tilrettelegges. Det kan for eksempel opparbeides stier og utsiktspunkter, grillplass og benker og bord.

Badeparken skal være en grønn lunge og et parkanlegg med eventuelt nytt bibliotek eller annen offentlig virksomhet.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Driftsbygninger til bruk i landbruk kan ha inntil 12 meter mønehøyde og inntil 10 meter gesimshøyde.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 7-1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 11-11 nr. 3 og 4, jf. 11-7 nr. 6)

- 1) Det tillates bygge- og anleggstiltak som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel, enklere tilrettelegging for friluftsliv. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv, viktige landskapstrekk og drikkevannsbeskyttelse.
- 2) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller i sjøen.
- 3) Utfylling, mudring og uttak av masser i sjø og langs vassdrag er ikke tillatt med mindre det er for å utbedre en farled.
- 4) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- 5) Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det i en bredde av 10 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

Retningslinje a-d) - Ikke juridisk bindende:

- a) Det kan vurderes nye brygger og andre innretninger i friluftsområde i sjø når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel etter friluftsløven forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.
- b) Ved nyanlegg av brygger og moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning og mudderdannelse konsekvensutredes.
- c) Påfylling/etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø, vil være tiltak etter pbl § 1-6. Slike tiltak vil i de fleste tilfeller i strandsonen i Larvik kommune være å anse som vesentlige terrenginngrep, som ikke kan gjennomføres uten etter søknad.
- d) Ved søknadspåttige tiltak jf. pbl § 1-6 i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget.

§ 7-2 Friluftsområde i sjø og Drikkevann (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)

- 1) I områder avsatt til friluftsområde i sjø og i drikkevannskildene er varig oppankring av båter/husbåter/flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.
- 2) Oppankring av båter/husbåter er kun tillatt inntil 3 døgn.
- 3) Badebøyer kan bare legges ut i sjøen og i drikkevannskildene utenfor offentlige badestrender/badeplasser.

Utsetting/etablering av offentlige badeflåter, stupebrett, badetrapper og andre badeinstallasjoner kan bare skje i områder som er avskjermet med badebøyer. Det skal være tilstrekkelig dybde, og egnede grunn- og strømningsforhold til at den tiltenkte aktiviteten kan utøves trygt.

- 4) Det er ikke tillatt med moringer.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Badebøyer kan bare legges ut i sjø etter tillatelse fra Kystverket, jf. Havne- og farvannsloven § 10.

§ 7-3 Småbåthavner (Pbl. § 11-11 nr. 3, jf. 11-7 nr. 6)

- 1) Utvidelse av eksisterende småbåthavner og etablering av nye småbåthavner kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land, og antall båtplasser.

Behov for teknisk infrastruktur som tilførselsveier, parkeringsplasser og båtopplagsplasser m.m. må vurderes. Ved regulering av småbåthavner skal det redregjøres for ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet. Vurderingene skal legges til grunn ved utforming av småbåthavner.

- 2) Førstegangsmudring tillates ikke. Vedlikeholdsmudring innenfor et område avsatt til småbåthavn kan tillates. Før tillatelse til vedlikeholdsmudring kan gis må det dokumenteres at det foreligger en lovlig førstegangsmudring, og at den nåværende miljøtilstanden i området fortsatt er forringet sammenlignet med den opprinnelige naturtilstanden. Vedlikeholdsmudring tillates ikke dersom det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.
- 3) Ved regulering av nye anlegg, utvidelser av brygger og moloer eller mudring skal landskapsendring, biologisk mangfold, gyte- og oppvekstsvilkår for fisk, endring av strømningsmønster, vannutskifting, sandforflytning, og mudderdannelse konsekvensutredes.

Retningslinje a-c) - Ikke juridisk bindende:

- a) Ved anleggelse av nye småbåthavner skal eksisterende brygger og moringer innenfor foreslått reguleringsplan fjernes/saneres samtidig. Det er ikke tillatt med båter på svai i områder der det etableres nye småbåthavner eller ved utvidelse av eksisterende småbåthavner.
- b) Konsekvensene av vedlikeholdsmudringen belyses i søknaden, blant annet om tiltaket er bærekraftig og om det medfører skade eller ulemper for viktige samfunnsinteresser.
- c) Ved etablering av parkering til småbåthavner skal det om mulig også tilrettelegges for parkering til rekreasjons- og friluftsmål.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

- 1) Sikring av nedslagsfelt drikkevann – H110_1 (Farris)

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021 med tiltaksprogram etter vannforskriften, legges til grunn for Numedalslågen og Siljanvassdraget (inkl. Farrisvannet).

Byggetiltak innenfor 100-metersgrensa for Farrisvannet, er ikke tillatt.

Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

Innenfor drikkevannskildens nedslagsfelt skal alle nye tiltak vurderes av søker i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

Utslippstillatelse skal ikke medføre en kjemisk eller bakteriologisk merbelastning til drikkevannskilden.

Sikringsplan for drikkevann oppdateres.

2) Sikring av injeksjonsområde for Farriskilden - H120_1 (Farriskilden):

For alle tiltak i grunnen innenfor restriksjonsområdet for «Farriskilden» som kan påvirke grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk, grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

§ 8-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Naturfare

- 1.1) Ved vurdering av fare for ekstrem nedbør, skred, ras, flom, stormflo og havnivåstigning og andre naturfarer skal oppdaterte data benyttes. I tillegg skal rapport fra NGI "Lardal og Larvik kommuner - tilpasning til Klimaendringer", datert 15.04.2016 benyttes.
- 1.2) I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse, jf. TEK 17.
- 1.3) Tillatelse til bygge- eller anleggstiltak i områder med naturfare forutsetter at nødvendige tiltak for å sikre mot skade og ulykker fra kvikkleire og andre naturfarer er iverksatt.
- 1.4) I områder hvor det er påvist naturfare, f.eks. kvikkleire, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes. Det skal foretas undersøkelser både av selve tomten hvor det er søkt om bygge- eller anleggstiltak og av området rundt som kan bli påvirket.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

- 1.5) Tiltakshaver har ansvaret for oppfølging og gjennomføring av undersøkelser knyttet til naturfare. Sikkerheten knyttet til bygge- og anleggstiltak skal til enhver tid være ivaretatt.

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

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410_1.

Ny bygningsmasse innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i Hammerdalen skal bygges ut med vannbåren varme, slik at det er mulig å knytte det til eksisterende fjernvarmeanlegg.

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

Retningslinjer – Ikke juridisk bindende:

Grønnstruktur- H540_1

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

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

§ 8-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

- 1) Båndlegging for regulering – trasé for Inter City - Dagsone - H710_1
Området er båndlagt til Jernbane og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.
- 2) Båndlegging for regulering – trasé for Inter City - Tunnelsonen - H710_2
Området er båndlagt til Jernbanetunnel og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak i grunnen som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket. Energibrønner og andre brønner, vesentlige terrenginngrep eller andre tiltak i strid med formålet for båndleggingen er ikke tillatt.
- 3) Båndlegging for regulering – trase for tilknytning til havnespor - H710_3
Området er båndlagt til Jernbane og tilhørende teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.
- 4) Båndlegging for regulering – vei og ny bru over Lågen - H710_4
Området er båndlagt for regulering til vei og bru over Lågen etter pbl. § 11-7, pkt. 2, jf. pbl. § 11-8, pkt. d. Båndleggingen skal sikre at det ikke foretas tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av veitiltaket.
- 5) Båndlegging etter lov om kulturminner - H730_1.
Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i tråd med bestemmelsene i fredningsvedtaket/ fredningsforskriften, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø – kulturminner skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-12.
- 6) Båndlegging etter andre lover – H740_1.
Hensynssonen for Siljanvassdraget inkl. Farrisvannet er båndlagt etter RPR for vernede vassdrag. Innenfor området reguleres alle tiltak etter RPR for vernede vassdrag og gjeldende regionale plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken.

- 7) Hensynssone H910_1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 jf. liste i § 2-4 pkt.3 som gjelder forholdet mellom kommunedelplanen for Larvik by 2021-2033 og eldre reguleringsplaner.



**Larvik
kommune**

larvik.kommune.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rob Labo

Dato utført: 22.11.23 Side 1 av 2

Greveveien 27 Borettslag	Vår ref.: 18/8	Fødselsdato eier: 17.07.1945
Greveveien 27	Type: Borettslag	
3257 LARVIK	Eiere: Anne Grete Vasvik	
Organisasjonsnr: 952 825 518	Andelsnr: 8	

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 3 856

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Felleskostnader	3 697
Tilleggsytelser:	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 fellesutgifter

Neste endring: 01.01.2024	Tot. utg. i kr.: 4 003	
Fellesutgifter:	Felleskostnader	3 844
Tilleggsytelser:	Bredbånd	159

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	42 800	Gjeld siste årsoppg.:	44 535
Klient ajourf. lån:	518 707	Klient gj. s. årsoppg.:	539 695

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11436371, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22.11.2023: 3.87% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 22.11.2023: 518 707

Andel av saldo: 42 800

Første termin/første avdrag: 30.12.2003 (siste termin 30.12.2033)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anna Aalberg

Adresse: Grevevn 27

Postnr/-sted: 3257 LARVIK

Telefon: Mob.: 90536926

E-post: olea.aal@gmail.com

5: Restanse fellesutgifter pr. 22.11.2023

Utestående saldo: 3 856			
Fellesutgifter:	3 856	Restanse:	3 856
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

Annen formue:	47 047	Gjeld:	44 535	Andre inntekter:	4
		Utgifter:	612		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	9 000
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	00008

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1962

Gårds/bruksnr: 3020/2631

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1111

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rob Labo

Dato utkjørt: 22.11.23 Side 2 av 2

Greveveien 27 Borettslag	Vår ref.: 18/8	Fødselsdato eier: 17.07.1945
Greveveien 27	Type: Borettslag	
3257 LARVIK	Eiere: Anne Grete Vasvik	
Organisasjonsnr: 952 825 518		

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP0000562044

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1962	Første innflytting:	01.01.1983	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BOA	69		
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	018-002	P-rom	69
Ansiennitetsregler:	1 - intern forkjøp 2 - felles forkjøpsrett 2 - medlem Labo				

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:** _____

Anne Grete Vasvik
Andelseiers underskrift

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2023 for Greveveien 27 Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Greveveien 27 Borettslag:

mandag 18.03.2024 18:00 på fellesrommet

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

6 Vedtektsendring

7 Søknad om montering av varmpumpe - innmeldt av Simen Andre Fagervold

8 Slå sammen rom i kjeller - innmeldt sak av 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 møterefereent

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 styremedlemmer for 2 år

Wegar Ødegaard ble valgt for 1 år i 2023 og er i år på valg.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Else Ravndal, Magnus Westby Svensen og Torhild Utklev er på valg.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5. Godtgjørelse til styret

6. Vedtektsendring

Borettslagets vedtekter ble sist revidert i 2004. Det har siden den gang skjedd en del endringer i lovverket som nå foreslås tatt inn i vedtektene. Dette innebærer ingen endringer for borettslaget, da reglene som står i borettslagsloven vil gjelde uavhengig av om de er tatt inn i vedtektene, men det gir best oversikt om vedtektene i størst mulig grad gjenspeiler de reglene som gjelder. I tillegg foreslås noen endringer for å øke lesbarheten og tydeliggjøre forhold som det ofte kommer spørsmål om. Det tas også inn en bestemmelse om parkering. I utgangspunktet er dette noe styret har myndighet til å

beslutte, men det foreslås tatt inn i vedtektene for å sikre synlighet og for at reglene da ikke senere kan endres uten kvalifisert flertall på generalforsamlingen. Endringene fremgår av vedlagte utkast til nye vedtekter hvor det som er nytt er markert med gult, og det som tas ut/fjernes er strøket over.

Se vedlegg.

7. Søknad om montering av varmepumpe - innmeldt av Simen Andre Fagervold

Til: Generalforsamlingen i Grevevegen 27

Fra: Simen Andre Fagervold Larvik 12 Februar 2024

Søknad om montering av varmepumpe

På bakgrunn av avslag fra styret på søknad om å få montere varmepumpe. Søker jeg med dette generalforsamlingen om å få montere varmepumpe. Se vedlagt søknad og avslag.

På bakgrunn av avslaget som er gitt med begrunnelse av støy og sjenanse for øvrige beboere, mistenker jeg at styret har misforstått støymålingene. (se vedleg om støymåling)

49 db 1 meter i forkant av pumpen tilsvarer en vanlig samtale mellom to mennesker eller markedes mest stillegående oppvaskmaskin.

Pumpen vil i hovedsakelig brukes til oppvarming i kulede halvåret som vil være vinter halvåret.

Utedelen vil monterert inne på veranda på vegetativ med vibrasjon demping i teglstein som er døt mattrial.

Med velig hilsen

Simen Andre Fagervold

Se vedlegg

8. Slå sammen rom i kjeller - innmeldt sak av styret

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å endre på bygningsmassen i kjelleren ved at tørkerommet og rullerommet blir slått sammen til nytt møterom.

Informasjon fra styret for året 2023 Greveveien 27 Borettslag

Generelle opplysninger om Greveveien 27 Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 12 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952825518.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Anna Aalberg

Styremedlem, Wegar Ødegaard

Styremedlem, Siri Vollebekk

Varamedlem, Magnus Westby Svensen

Varamedlem, Torhild Utklev

Varamedlem, Else Ravndal

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: oleaaal@gmail.com eller telefon: 90536926

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt tre møter.

Saker som styret har arbeidet med

a) Vedlikehold av fellesarealer i kjelleren, dette var en konsekvens etter et tett kloakkrør

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

a) Nytt møterom i kjelleren

b) Innføring av betaling og faste parkeringsplasser på innsiden av gjerdet (etter ansiennitet)

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningkasko i IF Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringselskapet.

Boligomsetning

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

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett) for 2024. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Borettslagets styre foreslår at borettslagets overskudd overføres lagets annen egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2023 / 30.01.2024
Styret i Greveveien 27 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 regnskapskikk.

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	570 142	504 619	570 142	719 301
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	190 322	177 172	79 000	55 000
Avdrag langsiktig gjeld	-41 162	-111 649	-75 000	-40 000
B. Årets endring disponible midler	149 160	65 523	4 000	15 000
C. Disponible midler	719 301	570 142	574 142	734 301

Resultatregnskap 2023 for Greveveien 27 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		537 624	512 028	538 000	559 000
Andre driftsinntekter	1	25 296	25 996	26 000	26 000
Sum inntekter		562 920	538 024	564 000	585 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	3 878	3 878	4 000	4 000
Styrehonorar		27 500	27 500	29 000	29 000
Revisjonshonorar		5 694	4 674	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		35 520	32 880	35 000	38 000
Kontingent LABO / NBBL		4 800	4 782	5 000	5 000
Vedlikehold	3	8 907	15 216	72 000	72 000
Kabel-tv og bredbånd		23 328	61 211	64 000	70 000
Forsikring		26 726	24 565	27 000	29 000
Kommunale avgifter	4	155 701	130 454	167 000	187 000
Eiendomsskatt		10 992	0	0	23 000
Energi og strøm		11 187	12 695	14 000	12 000
Andre driftskostnader	5	44 237	35 632	45 000	35 000
Sum kostnader		358 469	353 486	467 000	510 000
Driftsresultat		204 451	184 538	97 000	75 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 260	48	1 000	3 000
Rentekostnader		16 389	7 414	19 000	23 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-14 129	-7 366	-18 000	-20 000
Årsresultat		190 322	177 172	79 000	55 000

Balanse pr 31.12.23 for Greveveien 27 Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	1 816 727	1 816 727
Påkostninger / tekniske anlegg	6	29 388	29 388
Sum anleggsmidler		1 846 115	1 846 115
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		99 145	50 054
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		672 599	574 816
Sum omløpsmidler		771 744	624 870
SUM EIENDELER		2 617 859	2 470 986

Balanse pr 31.12.23 for Greveveien 27 Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	7	1 767 361	1 767 361
Årets resultat	7	190 322	0
Sum opptjent egenkapital		1 958 883	1 768 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	498 534	539 696
Borettsinnskudd	9	108 000	108 000
Sum langsiktig gjeld		606 534	647 696
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 885	53 454
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		-1	0
Annen kortsiktig gjeld		10 558	1 275
Sum kortsiktig gjeld		52 443	54 729
Sum gjeld		658 977	702 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 617 859	2 470 986
Pantestillelser	10	606 534	647 696

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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

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
Andre inntekter	0	700
Strøm fellesareal	2 400	2 400
Bredbånd og tv-dekoder	22 896	22 896
Sum	25 296	25 996

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	3 878	3 878
Sum	3 878	3 878

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold innvendig	2 001	0
Vedlikehold VVS	0	6 915
Vedlikehold elektro	200	0
Vedlikehold uteanlegg	0	3 141
Vedlikehold malerarbeid	3 112	0
Vedlikehold glass/vinduer	0	2 656
Vedlikehold dører	3 595	2 504
Sum	8 907	15 216

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

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innkjøp av inventar og utstyr	1 199	0
Driftsmateriell	354	0
Snørydding/sandstrøing	27 438	5 558
Hage/plenklipping	11 367	6 357
Brannvarsling, sprinkling, dokument	1 150	20 223
Gaver, fradragsberettiget	400	0
Premie sikringsordning	572	554
Generalforsamling	0	672
Bank- og betalingsgebyr	1 758	2 270
Sum	44 237	35 632

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1960
Kostpris	536 000
Påkostninger før 1998	1 280 727
Påkostninger i 2001 - Porttelefon	29 388
Bokført verdi 31.12	1 846 115

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	1 200	1 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01	1 767 361	1 590 189
+/- Årets resultat	190 322	177 172
Sum egenkapital pr 31.12	1 958 883	1 768 561

Innskutt andelskapital består av 12 andeler pålydende kr. 100,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11436371
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2003
Rentesats:	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.12.2033
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	1 185 000
Lånesaldo 01.01:	539 696
Avdrag i perioden:	41 162
Lånesaldo 31.12:	498 534
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	276 879

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	50 131	150 393
	6	41 136	246 816
	3	33 775	101 325

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opprinnelig innskudd	108 000	108 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	108 000	108 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 606 534,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 1 846 115,-.

Resultat og balanse med noter for Greveveien 27 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Greveveien 27 Borettslag

Styreleder	Anna Aalberg (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Wegar Ødegaard (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Siri Vollebekk (sign.)	25.02.2024



Til generalforsamlingen i Greveveien 27 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Greveveien 27 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 rettviseende 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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 rettviseende bilde.

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

Sandefjord
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-2658469

IP: 81.166.xxx.xxx

2024-02-26 19:51:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PUA6M-EQABN-6UXXV-OAI7I-75TE6-4IEWF

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 originalen?

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>

Greveveien 27 borettslag – endring av vedtekter

Borettslagets vedtekter ble sist revidert i 2004. Det har siden den gang skjedd en del endringer i lovverket som nå foreslås tatt inn i vedtektene. Dette innebærer ingen endringer for borettslaget, da reglene som står i borettslagsloven vil gjelde uavhengig av om de er tatt inn i vedtektene, men det gir best oversikt om vedtektene i størst mulig grad gjenspeiler de reglene som gjelder. I tillegg foreslås noen endringer for å øke lesbarheten og tydeliggjøre forhold som det ofte kommer spørsmål om. Det tas også inn en bestemmelse om parkering. I utgangspunktet er dette noe styret har myndighet til å beslutte, men det foreslås tatt inn i vedtektene for å sikre synlighet og for at reglene da ikke senere kan endres uten kvalifisert flertall på generalforsamlingen.

Endringene fremgår av vedlagte utkast til nye vedtekter hvor det som er nytt er markert med gult, og det som tas ut/fjernes er strøket over.

Følgende endringer foreslås:

- Pkt. 1-3 Kommunikasjonskanaler
 - Ny bestemmelse i vedtektene som tar inn bestemmelsen i brl. § 1-6 som kom i 2021
- Pkt. 1-4
 - Flyttet fra pkt. 11-1
- Pkt. 1-5
 - Flyttet fra pkt. 11-2
- Pkt. 2-1 (4)
 - Tas ut, er flyttet inn i pkt. 1-4 (3) med noe endret ordlyd da det ikke lenger er vanlig at borettslaget deler ut fysiske vedtekter til nye andelseiere
- Pkt. 4-1 (3), 3. pkt
 - Tas inn en definisjon av fellesareal (definisjonen er tatt fra NBBLs nye standardvedtekter) for å synliggjøre hva som menes med fellesarealer og derved gjøre bestemmelsen enklere å forstå
- Pkt. 4-1 (4)
 - Ny første del for å få frem at andelseier må innhente styrets godkjenning for enhver ombygging og påbygning, ikke bare tiltak som er nødvendige for brukere med nedsatt funksjonsevne. Dette gjelder også i dag, men fordi dette ofte er grunnlag for konflikter og uklarheter anbefales at det synliggjøres i vedtektene. Det tas inn en henvisning til pkt. 8-3 (2) som setter grensen for styrets myndighet. Dette fordi de fleste nye tiltak, som f.eks. etablering av varmepumpe, må godkjennes av generalforsamlingen med 2/3-flertall.
 - Det ble på ekstraordinær generalforsamling 3. mars 1997 vedtatt at andelseierne kunne glasse inn sine balkonger. Alle kostnader knyttet til dette skulle dekkes av andelseierne selv. Det foreslås at dette synliggjøres i vedtektene og at det presiseres at styret gjennom vedtaket har fullmakt til å godkjenne innglassing. Godkjenning av styret i hvert enkelt tilfelle er viktig for å sikre borettslagets eiendom ved at styret kan stille krav til fagmessig utføring, dokumentasjon for godkjenning fra kommunen osv.

- Pkt. 4-3
 - Det foreslås tatt inn en bestemmelse om parkering. Borettslaget har begrenset med parkering og det er derfor viktig at bruken av disse reguleres på en måte som gir forutsigbarhet og som oppleves rettferdig. Ved å tildele plassene etter ansiennitet og med leie for bruk av plassene, sikres at et begrenset gode fordeles etter regler som er synlige for alle og at de som ikke får tilgang til plassene kompenseres ved at brukerne av plassene faktisk betaler borettslaget for den fordel de får. Gjennom leien dekker også brukerne kostnader til vedlikehold og drift av plassene.

- Pkt. 5-1 (4)
 - Det foreslås tatt inn en bestemmelse som gir andelseier vedlikeholdsansvar for egne tiltak, jf. pkt. 4-1 (4). Uten en slik vedtektsbestemmelse vil hovedregelen være at dette blir borettslagets ansvar, med mindre man husker å tinglyse eller vedtektsfeste vedlikeholdsplikten hver gang man gir en tillatelse til private tiltak. Formålet med de nye bestemmelsene er å sikre at ansvaret for vedlikehold og eventuell utskifting av tiltak den enkelte andelseier selv har etablert, tilligger den enkelte andelseier og ikke skal belastes fellesskapet. Bestemmelsen innebærer at både eksisterende og nye tiltak som ikke var del av opprinnelig bygningsmasse, vil være den enkeltes ansvar. I tillegg er det foreslått tatt inn en bestemmelse som sikrer at borettslaget heller ikke må ta kostnader knyttet til fjerning (varig eller midlertidig) av disse tiltakene dersom det skulle være nødvendig for å ivareta borettslagets interesser.

Endring av vedtektene krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Vedtekter

for Greveveien 27 borettslag org. nr. 952 825 518

tilknyttet **Larvik boligbyggelag**,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.11.1960, sist endret den

xxxx

Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Greveveien 27 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.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

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

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen, jf. pkt. 8-3 (2). Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

Generalforsamlingen godkjente i 1997 at samtlige andelseiere kunne glasse inn sine balkonger. Styret har derfor fullmakt til å godkjenne søknader om innglassing i samsvar med generalforsamlingens vedtak som blant annet innebærer at andelseier selv må bekoste innglassing, herunder eventuell søknad til kommunen.

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.~~

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

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

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

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

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

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

4-3 Parkering

(1) I borettslaget er det 5 parkeringsplasser på borettslagets fellesareal. Andelseier som ønsker parkeringsplass, kan melde fra til styret som setter andelseieren på en venteliste for parkeringsplass. Tildeling skjer etter ansiennitet i borettslaget. Andelseier som får tilbud, men ikke er interessert i plassen, mister sin ansiennitet, og må søke på nytt for å komme på ventelisten. For å beholde

tildelt parkeringsplass må denne brukes regelmessig av andelseier til parkering av bil. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg og det tillates ikke mer enn en plass per andel dersom det er andelseiere som står på venteliste.

(2) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert liste over hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.

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 karmen.

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

(4) Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for alle bygningsmessige oppføringer og installasjoner, herunder solskjerming og ladeboks til el-bil, i tilknytning til andelseierens bolig og arealer med eksklusiv bruksrett, som ikke var en del av standardleveransen fra utbyggeren. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftninger.

Andelseier må for egen regning fjerne eventuelle bygningsmessige oppføringer og installasjoner dersom det er påkrevd av hensyn til borettslagets interesser, for eksempel i forbindelse med nødvendig vedlikehold.

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

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

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

(8) 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 framtrædende 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 besluttet 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~~

~~Før 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)

Til: Styre i Grevevegen 27

Fra: Simen Andre Fagervold
2023

Larvik 16 Desember

Søknad om montering av varmepumpe

Bakgrunn: Slik den økonomiske situasjonen er pr i dag om det faktum at vi i langt større grad må ta i bruk ren energi for å møte fremtiden og det grønne skiftet ønsker vi og installere en luft til luft varmepumpe i vår boenhet.

Diskusjon: Jeg har forstått at det har fremkommet noen betenkeligheter ift støy. Således har jeg gjort omfattende undersøkelser i markedet for å identifisere den varmepumpen som har minst støysignatur. Se vedlegg.

Støy fra en slik varmepumpe i drift kan ytterligere skjermes ved valg av riktig materiale ved selve monteringen. Dette gjøres ved at enheten monteres på teglstein som er et dødt materiale. I tillegg til dette vil jeg ha vegg monterte vibrasjons dempende fester som reduserer vibrasjoner signaturen i vegg. Jeg har sett på selve plasseringen av enheten og identifisert den plasseringen som vil være mest ideell for de andre leilighetene. Det vil ikke lages ytterligere hull i vegg for gjennomføring av rør, her vil allerede montert lufteventil benyttes. Det vil være jeg som eier som vil ta vedlikeholdskostnaden på denne enheten, således vil det ikke tilfalle sameiet noen utgift.

Konklusjon: Sett under ett har jeg ved valg av pumpe og de tiltak jeg har beskrevet gjort det ytterste for å i hensyn tas de betenkeligheter naboer kan ha ift støy. Det kan til sammenlikning nevnes at en oppvaskmaskin har en støysignatur på 36 dB. Om det skulle vise seg at det kan dokumenteres høy og sjenerende støy er jeg villig til å foreta justeringer og i ytterste konsekvens demontere enheten i sin helhet.

Om dere har noen spørsmål til dette vennligst ta kontakt med undertegnede.

Mvh

Simen Andre Fagervold

Simen Fagervold
Greveveien 27
3257 Larvik

Varmepumpe

Viser til din søknad om innstallering av varmepumpe av 16. desember 2023.
Styret i borettslaget behandlet søknaden i styremøte 30. januar 2024 og fattet følgende enstemmig vedtak:

Det gis ikke tillatelse til og montere varmepumpe.

Begrunnelse av vedtaket er støy og sjenanse for øvrige beboere selv om det i søknaden blir pekt på at valg av pumpe er/blir valgt den med minst støynivå i dette tilfelle.
Det tilføyes at vi senere kan få nye søknader fra andre som kanskje ikke velger den med minst støynivå og de fleste soverom og terrasser vender mot samme side.

Det er ikke kommet noen direktiver fra Labo eller i borettsloven om at det **må** gis tillatelse til montering av varmepumper av miljøhensyn eller grønt skifte.
Alle leilighetene i borettslaget har mulighet til vedfyring og det kan monteres panelovner.

Larvik 1. februar 2024

På vegne av Borettslaget Greveveien 27

Anna Aalberg

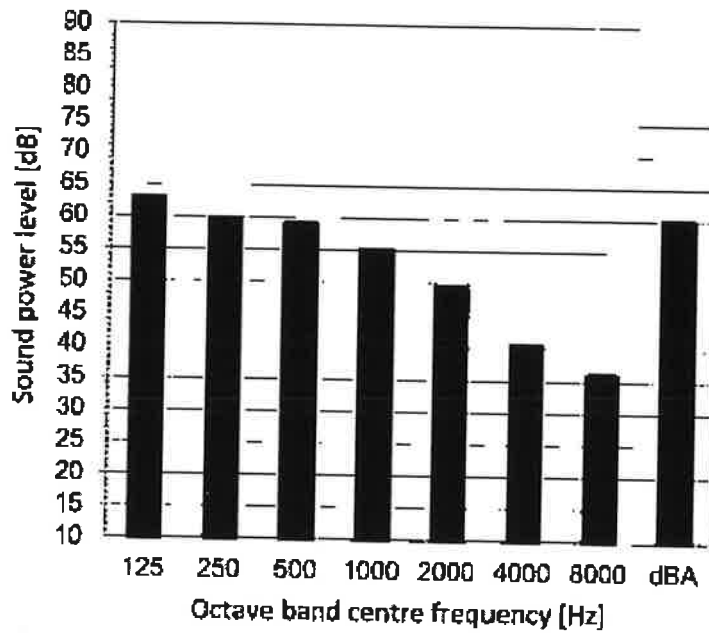
9 Sound data

9 - 1 Sound Power Spectrum

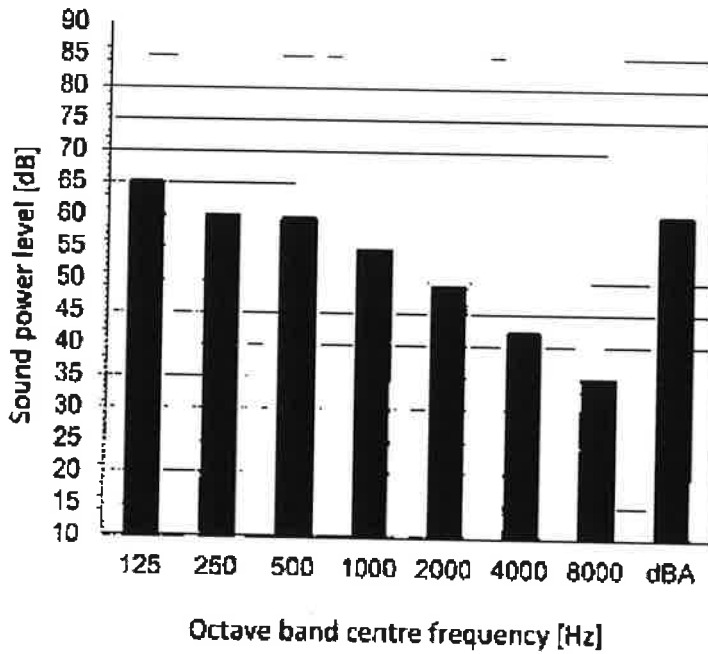
9

RXTM-A

Cooling mode



Heating mode



■ Fan speed: High

Notes

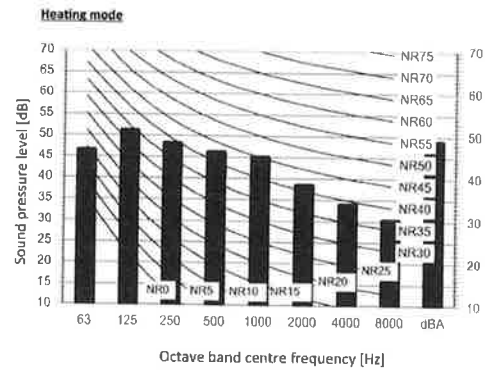
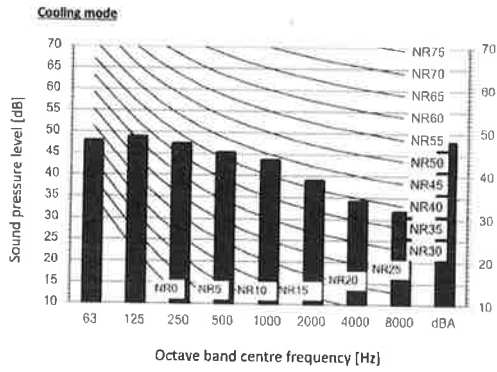
1. dBA = A-weighted sound power level (A scale according to IEC).
2. Reference acoustic power 0 dB = 10^{-12} W/m².
3. Measured according to ISO 3744

40147893

9 Sound data

9 - 2 Sound Pressure Spectrum

RXTM-A



Cooling
Total dB

A	B
dBA	48

Heating
Total dB

A	B
dBA	49

Legend

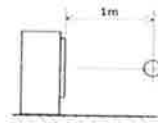
dBA = A-weighted sound pressure level (A scale according to IEC).

- A Scale
- B Fan speed: High

Notes

1. Operating conditions: power source 220-240 V 50 Hz; JIS standard
2. Background noise already taken into account.
3. Operating noise varies depending on operation and ambient conditions.
4. The operation noise measuring method is in accordance with JISC9612.
5. Measuring location: anechoic chamber

Location of microphone



4D147892

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Greveveien 27 Borettslag mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 10
Antall fullmakter: 1
Antall stemmeberettigede: 9

Fra Labo: 0

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Anna Aalberg

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Siri Vollebekk

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Magnus Westby Svensen

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

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

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Wegar Ødegaard ble valgt for 1 år i 2023 og er i år på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt Wegar Ødegaard for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Else Ravndal, Magnus Westby Svensen og Torhild Utklev er på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble valgt Magnus Westby Svensen for 1 år

Til varamedlem ble valgt Torhild Utklev for 1 år

Til varamedlem ble valgt Else Ravndahl for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Wegar Ødegaard, med Torhild Utklev som vara.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr 30 500,- i honorar.

Leder Anna Aalberg: 11 000,-

Styremedlem Wegar Ødegaard: 5000,-

Styremedlem Siri Vollebekk: 5000,-

Varamedlem Torhild Utklev: 1500,-

Varamedlem Magnus Westby Svensen: 1500,-

Varamedlem Else Ravndahl: 1500,-

Honorar for vedlikehold av blomsterkasser til Torhild Utklev: 2000,-

Honorar for maling av gulv i kjeller til Wegar Ødegaard: 3000,-

6. Vedtektsendring

Borettslagets vedtekter ble sist revidert i 2004. Det har siden den gang skjedd en del endringer i lovverket som nå foreslås tatt inn i vedtektene. Dette innebærer ingen endringer for borettslaget, da reglene som står i borettslagsloven vil gjelde uavhengig av om de er tatt inn i vedtektene, men det gir best oversikt om vedtektene i størst mulig grad gjenspeiler de reglene som gjelder. I tillegg foreslås noen endringer for å øke lesbarheten og tydeliggjøre forhold som det ofte kommer spørsmål om. Det tas også inn en bestemmelse om parkering. I utgangspunktet er dette noe styret har myndighet til å beslutte, men det foreslås tatt inn i vedtektene for å sikre synlighet og for at reglene da ikke senere kan endres uten kvalifisert flertall på generalforsamlingen.

Endringene fremgår av vedlagte utkast til nye vedtekter hvor det som er nytt er markert med

gult, og det som tas ut/fjernes er strøket over.

Se vedlegg.

Vedtak:

Endring i vedtektene er godkjent.

7. Søknad om montering av varmepumpe - innmeldt av Simen Andre Fagervold

Til: Generalforsamlingen i Grevevegen 27

Fra: Simen Andre Fagervold Larvik 12 Februar 2024

Søknad om montering av varmepumpe

På bakgrunn av avslag fra styret på søknad om å få montere varmepumpe. Søker jeg med dette generalforsamlingen om å få montere varmepumpe. Se vedlagt søknad og avslag.

På bakgrunn av avslaget som er gitt med begrunnelse av støy og sjenanse for øvrige beboere, mistenker jeg at styret har misforstått støymålingene. (se vedleg om støymåling) 49 db 1 meter i forkant av pumpen tilsvarer en vanlig samtale mellom to mennesker eller markedes mest stillegående oppvaskmaskin.

Pumpen vil i hovedsakelig brukes til oppvarming i kulede halvåret som vil være vinter halvåret.

Utdelen vil monterert inne på veranda på vegetativ med vibrasjon demping i teglstein som er død mattrial.

Med velig hilsen

Simen Andre Fagervold

Se vedlegg

Vedtak:

Søknaden ble avslått. 1 stemte for, 8 mot.

8. Slå sammen rom i kjeller - innmeldt sak av styret

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å endre på bygningsmassen i kjelleren ved at tørkerommet og rullerommet blir slått sammen til nytt møterom.

Vedtak:

Enstemmig godkjent.

Protokoll for Greveveien 27 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Aalberg (sign.)	22.03.2024
Sekretær	Siri Vollebekk (sign.)	22.03.2024
Protokollvitne	Magnus Westby Svensen (sign.)	25.03.2024

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2022 for Greveveien 27 Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Greveveien 27 Borettslag:

onsdag 12.04.2023 18:00 på møterommet

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2023.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall fullmakter:

Antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtetreferent

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

Anna Aalberg ble valgt for 2 år i 2021 og er i år på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Siri Vollebekk ble valgt for 2 år i 2021 og er i år på valg.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Simen Andre Fagervold, Else Ravndal og Torhild Utklev er på valg.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2022 Greveveien 27 Borettslag

Generelle opplysninger om Greveveien 27 Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 12 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952825518.

Borettslaget har ingen vaktmester/renholder ansatt.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Anna Aalberg
Styremedlem, Wegar Ødegaard
Styremedlem, Siri Vollebekk
Varamedlem, Else Ravndal
Varamedlem, Torhild Utklev
Varamedlem, Simen Andre Fagervold

Styrets primær oppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: oleaaal@gmail.com eller telefon: 90536926

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Branntilsyn
- b) Avfallshåndtering
- c) Avinstallering av Sivilforsvarets varslingsanlegg

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2022 har det blitt omsatt 1 bolig i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

Andelseier har mulighet til å leie ut hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året. Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre i en lengre periode enn dette. Lengre utleie krever styrets samtykke og godkjenning av leietaker. 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 registrert deg på MinSide? MinSide er et sted du må registrere deg for å få informasjon om din bolig og ditt medlemskap. Borettslaget, LABO og samfunnet ellers, ønsker å bli mest mulig digitale. Det vil komme mer og mer informasjon på MinSide som er publisert enten av borettslaget du bor i eller LABO. 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. For å få logget deg på første gang, må du 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 2023. 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, 31.12.2022 / 27.02.2023
Styret i Greveveien 27 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	504 619	640 433	504 619	570 142
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	177 172	-56 568	97 000	79 000
Avdrag langsiktig gjeld	-111 649	-79 246	-78 000	-75 000
B. Årets endring disponible midler	65 523	-135 814	19 000	4 000
C. Disponible midler	570 142	504 619	523 619	574 142

Resultatregnskap 2022 for Greveveien 27 Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		512 028	512 028	512 000	538 000
Andre driftsinntekter	1	25 996	17 356	26 000	26 000
Sum inntekter		538 024	529 384	538 000	564 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	3 878	3 878	4 000	4 000
Styrehonorar		27 500	27 500	28 000	29 000
Revisjonshonorar		4 674	4 518	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		32 880	32 880	34 000	35 000
Kontingent LABO / NBBL		4 782	4 782	5 000	5 000
Vedlikehold	3	15 216	241 541	72 000	72 000
Kabel-tv og bredbånd		61 211	57 885	60 000	64 000
Forsikring		24 565	22 871	25 000	27 000
Kommunale avgifter	4	130 454	128 588	132 000	167 000
Energi og strøm		12 695	12 467	12 000	14 000
Andre driftskostnader	5	35 632	43 416	55 000	45 000
Sum kostnader		353 486	580 326	432 000	467 000
Driftsresultat		184 538	-50 942	106 000	97 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		48	61	0	1 000
Rentekostnader		7 414	5 687	9 000	19 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-7 366	-5 626	-9 000	-18 000
Årsresultat		177 172	-56 568	97 000	79 000

Balanse pr 31.12.22 for Greveveien 27 Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	1 816 727	1 816 727
Påkostninger / tekniske anlegg	6	29 388	29 388
Sum anleggsmidler		1 846 115	1 846 115
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		50 054	85 776
Andre fordringer		0	38 220
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		574 816	474 394
Sum omløpsmidler		624 870	598 390
SUM EIENDELER		2 470 986	2 444 505

Balanse pr 31.12.22 for Greveveien 27 Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.22	Regnskap pr. 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	7	1 590 189	1 590 189
Årets resultat	7	177 172	0
Sum opptjent egenkapital		1 768 561	1 591 389
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	539 696	651 345
Borettsinnskudd	9	108 000	108 000
Sum langsiktig gjeld		647 696	759 345
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 454	92 371
Annen kortsiktig gjeld		1 275	1 400
Sum kortsiktig gjeld		54 729	93 771
Sum gjeld		702 425	853 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 470 986	2 444 505
Pantestillelser	10	647 696	759 345

Larvik, 31.12.2022

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Andre inntekter	700	700
Strøm fellesareal	2 400	2 400
Bredbånd og tv-dekoder	22 896	14 256
Sum	25 996	17 356

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Arbeidsgiveravgift	3 878	3 878
Sum	3 878	3 878

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Vedlikehold innvendig	0	848
Vedlikehold VVS	6 915	0
Vedlikehold uteanlegg	3 141	44 588
Vedlikehold glass/vinduer	2 656	189 061
Vedlikehold murerarbeid	0	5 200
Vedlikehold dører	2 504	1 845
Sum	15 216	241 541

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 2022-12	Regnskap 2021-12
Opprydding / bortkjøring av søppel	0	3 081
Snørydding/sandstrøing	5 558	22 945
Hage/plenklipping	6 357	14 629
Brannvarsling, sprinkling, dokument	20 223	0
Premie sikringsordning	554	550
Generalforsamling	672	0
Bank- og betalingsgebyr	2 270	2 211
Sum	35 632	43 416

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1960
Kostpris	536 000
Påkostninger før 1998	1 280 727
Påkostninger i 2001 - Porttelefon	29 388
Bokført verdi 31.12	1 846 115

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Innskutt andelskapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01	1 590 189	1 646 757
+/- Årets resultat	177 172	-56 568
Sum egenkapital pr 31.12	1 768 561	1 591 389

Innskutt andelskapital består av 12 andeler pålydende kr. 100,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	11436371 6	11436371
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1998	2003
Rentesats:	1.732 %	1.732 %
Beregnet innfridd:	13.12.2022	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	1 185 000
Lånesaldo 01.01:	66 592	584 753
Avdrag i perioden:	66 592	45 057
Lånesaldo 31.12:	0	539 696
Saldo 5 år frem i tid:	0	314 502

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	54 271	162 813
	6	44 532	267 192
	3	36 564	109 692

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opprinnelig innskudd	108 000	108 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	108 000	108 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 647 696,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 1 846 115,-.

Resultat og balanse med noter for Greveveien 27 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Greveveien 27 Borettslag

Styreleder	Anna Aalberg (sign.)	07.03.2023
Styremedlem	Siri Vollebekk (sign.)	03.03.2023
Styremedlem	Wegar Ødegaard (sign.)	03.03.2023



Til generalforsamlingen i Greveveien 27 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Greveveien 27 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Offices in:

skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Sandefjord, 9. mars 2023
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

On behalf of: KPMG AS

Serial number: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-09 11:05:31 UTC



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

How to verify the originality of this document

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Greveveien 27 Borettslag onsdag 12.04.2023 kl. 18:00 - møterommet .

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede:8
Antall fullmakter:0
Antall stemmeberettigede:7

Fra Labo:0

Vedtak:

Godkjent.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt:Anna Aalberg

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt:Anna Aalberg

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt:Magnus Westby Svensen

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

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

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Anna Aalberg ble valgt for 2 år i 2021 og er i år på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:
Til styreleder ble valgt Anna Aalberg for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Siri Vollebekk ble valgt for 2 år i 2021 og er i år på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt Siri Vollebekk for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Simen Andre Fagervold, Else Ravndal og Torhild Utklev er på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble valgt Magnus Westby Svensen for 1 år

Til varamedlem ble valgt Torhild Utklev for 1 år

Til varamedlem ble valgt Else Ravndal for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Wegar Ødegaard, med Magnus Westby Svensen som vara.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret fikk kr. 27500 i honorar.

Leder Anna Aalberg kr 11000,

Styremedlem Siri Vollebekk kr 5000,

Styremedlem Wegar Ødegaard kr 5000

Varamedlem Torhild Utklev kr. 1500

varamedlem Else Ravndal kr. 1500

Varamedlem Simen Fagervold kr. 1500

Blomsterstell Torhild Utklev kr 2000

Protokoll for Greveveien 27 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Aalberg (sign.)	13.04.2023
Sekretær	Anna Aalberg (sign.)	13.04.2023
Protokollvitne	Magnus Westby Svensen (sign.)	20.04.2023

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2021 for Greveveien 27 Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Greveveien 27 Borettslag:

torsdag 07.04.2022 18:00 på Eget møterom

Til behandling:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av møterefereent
- 1.3 Valg av to til å signere protokollen
- 1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

- 4.1 Valg av styremedlemmer
- 4.2 Valg av varamedlemmer
- 4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2022.

Tilstede:

Fullmakter:

Antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.1 Valg av møteleder

Møteleder velges.

1.2 Valg av møterefereent

Møterefereent velges.

1.3 Valg av to til å signere protokollen

To velges til å signere protokollen.

Det er kun personer som har opprettet bruker på MinSide som kan velges til å signere protokollen, da dette gjøres elektronisk.

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Dette informasjonsskrivet er en gjennomgang/oversikt over hva styret har jobbet med foregående år og videre planer for dette år. Det er også generell informasjon om lagets drift og økonomi.

Forslag til vedtak: Tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Årsregnskapet viser selskapets inntekter og utgifter samt årsresultat for foregående år. Budsjett for inneværende år fremkommer også.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

Det skal velges representanter til styret. Som oftest er det kun deler av styret som skal velges på nytt, dette for å opprettholde en rullering av styrets sammensetning.

4.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for 2 år.

Ole-Bjørn Rustad er på valg.

4.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for 1 år.

Simen Andre Fagervold, Torhild Utklev og Wegard Ødegaard er på valg.

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Delegat til LABOs generalforsamling vil få innkalling samt saksdokumenter tilsendt pr post. LABOs generalforsamling avholdes ca medio mai måned hvert år.

5. Godtgjørelse til styret

Styret kan motta honorar for den jobben de gjør i vervet. Honoraret bestemmes og utbetales etterskuddsvis.

Informasjon fra styret for året 2021 Greveveien 27 Borettslag

Generelle opplysninger om Greveveien 27 Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 12 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952825518.

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Anna Aalberg
Styremedlem, Ole-Bjørn Rustad
Styremedlem, Siri Vollebekk
Varamedlem, Wegar Ødegaard
Varamedlem, Torhild Utklev
Varamedlem, Simen Andre Fagervold

Styrets primær oppgaver

Det er styret som leder borettslaget. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på generalforsamlingen og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø. Å drifte borettslaget innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og avholde styremøter. Styret kan nås på e-post: olea.aal@gmail.com eller telefon: 90536926

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter.

Saker som styret har arbeidet med

- a) Oppsigelse av avtale med Boservice om plenklipp, vedlikehold av hekk og snørydding og inngåelse av avtale med Pers vedlikehold om overtakelse av de samme oppgavene. Ny avtale aktiv fra 1. august.
- b) Fjerning av hekk og gammelt gjerde og oppsetting av nytt gjerde.
- c) Utbedring og maling av alle vinduer på fronten

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 2021 har det ikke blitt omsatt noen boliger i borettslaget.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

Andelseier har mulighet til å leie ut hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året. Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre i en lengre periode enn dette. Lengre utleie krever styrets samtykke og godkjenning av leietaker. 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.

MinSide

Har du registrert deg på MinSide? MinSide er et sted du må registrere deg for å få informasjon om din bolig og ditt medlemskap. Borettslaget, LABO og samfunnet ellers, ønsker å bli mest mulig digitale. Det vil komme mer og mer informasjon på MinSide som er publisert enten av borettslaget du bor i eller LABO. 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. For å få logget deg på første gang, må du 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 2022. Tallene er vist som en egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2021 / 7.3.2022
Styret i Greveveien 27 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	640 433	514 918	640 433	504 619
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-56 568	201 766	-65 000	97 000
Avdrag langsiktig gjeld	-79 246	-76 250	-78 000	-78 000
B. Årets endring disponible midler	-135 814	125 515	-143 000	19 000
C. Disponible midler	504 619	640 433	497 433	523 619

Resultatregnskap 2021 for Greveveien 27 Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		512 028	512 028	512 000	512 000
Andre driftsinntekter	1	17 356	17 356	17 000	26 000
Sum inntekter		529 384	529 384	529 000	538 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	3 878	2 677	4 000	4 000
Styrehonorar		27 500	26 500	27 000	28 000
Revisjonshonorar		4 518	4 440	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		32 880	32 334	33 000	34 000
Kontingent LABO / NBBL		4 782	4 764	5 000	5 000
Vedlikehold	3	241 541	9 625	230 000	72 000
Kabel-tv og bredbånd		57 885	55 896	59 000	60 000
Forsikring		22 871	21 060	23 000	25 000
Kommunale avgifter	4	128 588	121 937	134 000	132 000
Energi og strøm		12 467	8 888	11 000	12 000
Andre driftskostnader	5	43 416	28 374	55 000	55 000
Sum kostnader		580 326	316 494	586 000	432 000
Driftsresultat		-50 942	212 890	-57 000	106 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		61	1 328	1 000	0
Rentekostnader		5 687	12 452	9 000	9 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-5 626	-11 123	-8 000	-9 000
Årsresultat		-56 568	201 766	-65 000	97 000

Balanse pr 31.12.21 for Greveveien 27 Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.21	Regnskap pr. 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	1 816 727	1 816 727
Påkostninger / tekniske anlegg	6	29 388	29 388
Sum anleggsmidler		1 846 115	1 846 115
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		85 776	37 127
Andre fordringer		38 220	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		474 394	641 269
Sum omløpsmidler		598 390	678 396
SUM EIENDELER		2 444 505	2 524 511

Balanse pr 31.12.21 for Greveveien 27 Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.21	Regnskap pr. 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	7	1 646 757	1 646 757
Årets resultat	7	-56 568	0
Sum opptjent egenkapital		1 591 389	1 647 957
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	651 345	730 591
Borettsinnskudd	9	108 000	108 000
Sum langsiktig gjeld		759 345	838 591
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 371	37 127
Annen kortsiktig gjeld		1 400	836
Sum kortsiktig gjeld		93 771	37 963
Sum gjeld		853 116	876 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 444 505	2 524 511
Pantestillelser	10	759 345	838 591

Larvik, 31.12.2021

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Andre inntekter	700	700
Strøm fellesareal	2 400	2 400
Bredbånd og tv-dekoder	14 256	14 256
Sum	17 356	17 356

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Arbeidsgiveravgift	3 878	3 737
Annet lønnstilskudd, redusert arb.giv.avg	0	-1 060
Sum	3 878	2 677

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Vedlikehold innvendig	848	1 719
Vedlikehold elektro	0	1 884
Vedlikehold uteanlegg	44 588	0
Vedlikehold glass/vinduer	189 061	0
Vedlikehold murerarbeid	5 200	0
Vedlikehold dører	1 845	3 848
Vedlikehold ventilasjon	0	2 175
Sum	241 541	9 625

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 2021	Regnskap 2020
Opprydding / bortkjøring av søppel	3 081	1 603
Snørydding/sandstrøing	22 945	2 020
Hage/plenklipping	14 629	19 899
Vedlikehold brannvarsling, sprinkling, dokument	0	300
Vaktmestertjenester	0	1 786
Premie sikringsordning	550	554
Bank- og betalingsgebyr	2 211	2 212
Sum	43 416	28 374

Note 6 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1960
Kostpris	536 000
Påkostninger før 1998	1 280 727
Påkostninger i 2001 - Porttelefon	29 388
Bokført verdi 31.12	1 846 115

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

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Innskutt andelskapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital pr. 01.01	1 646 757	1 444 991
+/- Årets resultat	-56 568	201 766
Sum egenkapital pr 31.12	1 591 389	1 647 957

Innskutt andelskapital består av 12 andeler pålydende kr. 100,-.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	11436371 6	11436371
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1998	2003
Rentesats:	0.719 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	30.12.2023	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	1 185 000
Lånesaldo 01.01:	99 506	631 085
Avdrag i perioden:	32 914	46 332
Lånesaldo 31.12:	66 592	584 753
Saldo 5 år frem i tid:	0	348 722

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	65 498	196 494
	6	53 745	322 470
	3	44 128	132 384

Note 9 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Opprinnelig innskudd	108 000	108 000
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	108 000	108 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 759 345,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 1 846 115,-.

Resultat og balanse med noter for Greveveien 27 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Greveveien 27 Borettslag

Styreleder	Anna Aalberg (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Siri Vollebekk (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Ole-Bjørn Rustad (sign.)	09.03.2022



Til generalforsamlingen i 18 Greveveien 27 brl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert 18 Greveveien 27 brls årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Offices in:

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 9. mars 2022
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Lars Egill Olavesen

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-03-09 17:32:57 UTC



Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-03-09 17:32:57 UTC



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 originalen?

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/validate>

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Greveveien 27 Borettslag torsdag 07.04.2022 kl. 18:00 - Eget møterom.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møteleder velges.

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Anna Aalberg

1.2 Valg av møterefereent

Møterefereent velges.

Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Siri Vollebekk

1.3 Valg av to til å signere protokollen

To velges til å signere protokollen.

Det er kun personer som har opprettet bruker på MinSide som kan velges til å signere protokollen, da dette gjøres elektronisk.

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Simen Fagervold og Inger Lise Vedeld

1.4 Godkjenne innkalling og sakslisten

Vedtak:

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

2. Informasjon fra styret

Dette informasjonsskrivet er en gjennomgang/oversikt over hva styret har jobbet med foregående år og videre planer for dette år. Det er også generell informasjon om lagets drift og økonomi.

Vedtak:

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

3. Årsregnskap

Årsregnskapet viser selskapets inntekter og utgifter samt årsresultat for foregående år. Budsjett for inneværende år fremkommer også.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent. Overskuddet overføres lagets egenkapital.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for 2 år.
Ole-Bjørn Rustad er på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til styremedlem ble valgt Wegard Ødegaard for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for 1 år.
Simen Andre Fagervold, Torhild Utklev og Wegard Ødegaard er på valg.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok følgende valg:

Til varamedlem ble valgt Simen Fagervold for 1 år

Til varamedlem ble valgt Torhild Utklev for 1 år

Til varamedlem ble valgt Else Ravndal for 1 år

4.3 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Delegat til LABOs generalforsamling vil få innkalling samt saksdokumenter tilsendt pr post. LABOs generalforsamling avholdes ca medio mai måned hvert år.

Vedtak:

Delegert til LABOs generalforsamling ble valgt Ole-Bjørn Rustad, med Wegard Ødegaard som vara.

5. Godtgjørelse til styret

Styret kan motta honorar for den jobben de gjør i vervet. Honoraret bestemmes og utbetales etterskuddsvis.

Vedtak:

Styret fikk kr. i honorar.

Anna Aalberg: kr 11 000,-
Ole-Bjørn Rustad: kr 5000,-
Siri Vollebekk: kr 5000,-

Varamedlem:

kr 1500,- på hver: Simen Andre Fagervold, Torhild Utklev og Wegard Ødegaard

For blomsterstell:

Torhild Utklev kr 2000,-

Protokoll for Greveveien 27 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Aalberg (sign.)	11.04.2022
Sekretær	Siri Vollebekk (sign.)	11.04.2022
Protokollvitne	Simen Andre Fagervold (sign.)	19.04.2022
Protokollvitne	Inger-Lise Klaastad Vedeld (sign.)	20.04.2022



LABO Informasjon fra Larvik Boligbyggelag som forretningsfører

Forkjøpsrett borettslag

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

Siste frist for innlevering av annonsemateriell er: **Onsdag kl. 1300.**

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

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på:

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

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

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

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

Medlemskap og godkjenning

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

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

Oversikt over gebyrer:

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

Det er innført mva på gebyrene fra 01.01.15.

Megler får tilsendt faktura fra Larvik Boligbyggelag.

NB!

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Larvik Boligbyggelag

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

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS		Oppdragsnr.	36-23-0588
Adresse	Greveveien 27			
Postnr.	3257	Sted	Larvik	
Er det dødsbo?	Nei <input type="radio"/>	Ja <input checked="" type="radio"/>	Avdødes navn	Anne-Grethe Vasvik
Salg ved fullmakt?	Nei <input type="radio"/>	Ja <input checked="" type="radio"/>	Navn hjemmelshaver	Anne-Grethe Vasviks dødsbo
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	-	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Nei <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/>
I hvilket forsikringselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If, Polise SP0000562044		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Anne-Grethe Vasviks dødsbo		Etternavn	v/Kreftforeningen
Selger 2 Fornavn			Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar:
3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar:
4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar:

Initialer selger:

UF

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

Side 1 av 4

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Kommentar:
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja Kommentar:
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentar:
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
 Nei kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentar:
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentar:
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentar:
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar:
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar:
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentar:
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentar:
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.
 Nei Ja
- 20.1. Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar:
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
 Nei Ja Kommentar:
- 21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar:

Initialer selger:

VF

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Side 2 av 4

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Kommentar:
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
 Nei Ja Kommentar:
24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
 Nei Ja Kommentar:
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler?)
 Nei Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Kommentar:
27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?
 Nei Ja Kommentar:
28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Kommentar:

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakyndig eller annen fagkyndig.

Initialer selger:

VF

Initialer kjøper (ved oppgjørsopplag):

Side 3 av 4

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

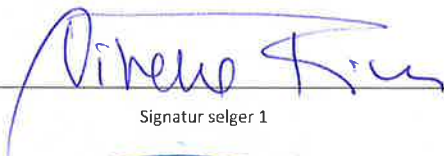
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundlg, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: buysure.no/anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen her: Brosjyre boligselgerforsikring
---	---

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Dato: 28.05.2024 Sted: Oslo


Signatur selger 1

Signatur selger 2





Skatteetaten

Dato
31.05.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SANDVIKA EIENDOMSMEGLING AS
Kinoveien 9A
1337 SANDVIKA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3909 LARVIK

Organisasjonsnr 952 825 518 Andelsnr 8

Eiendommens adresse:

Greveveien 27, 3257 LARVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

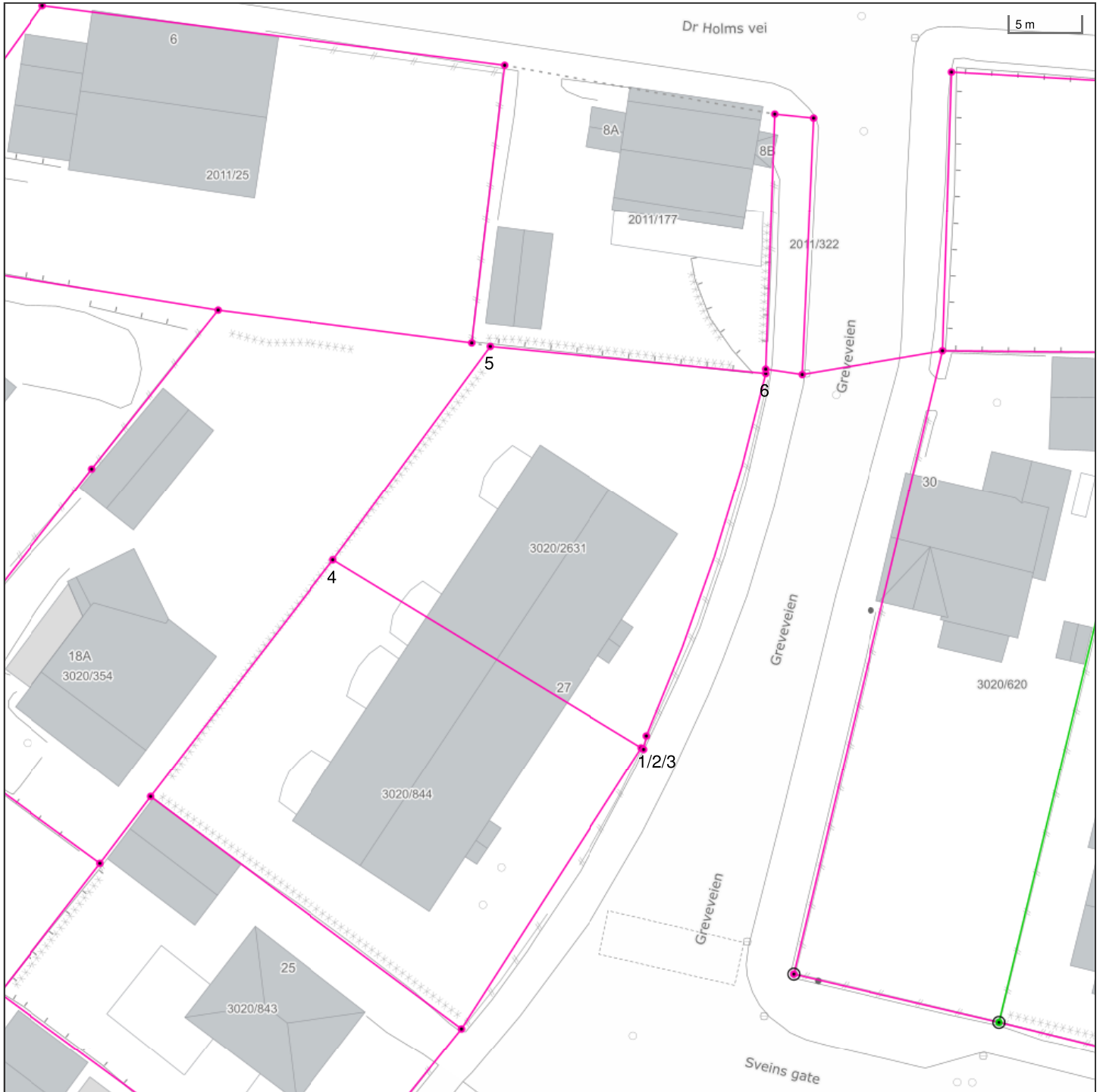
Som primærbolig: kr 634 196
Som sekundærbolig: kr 2 409 944

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Eiendomskart for eiendom 3805 - 3020/2631//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

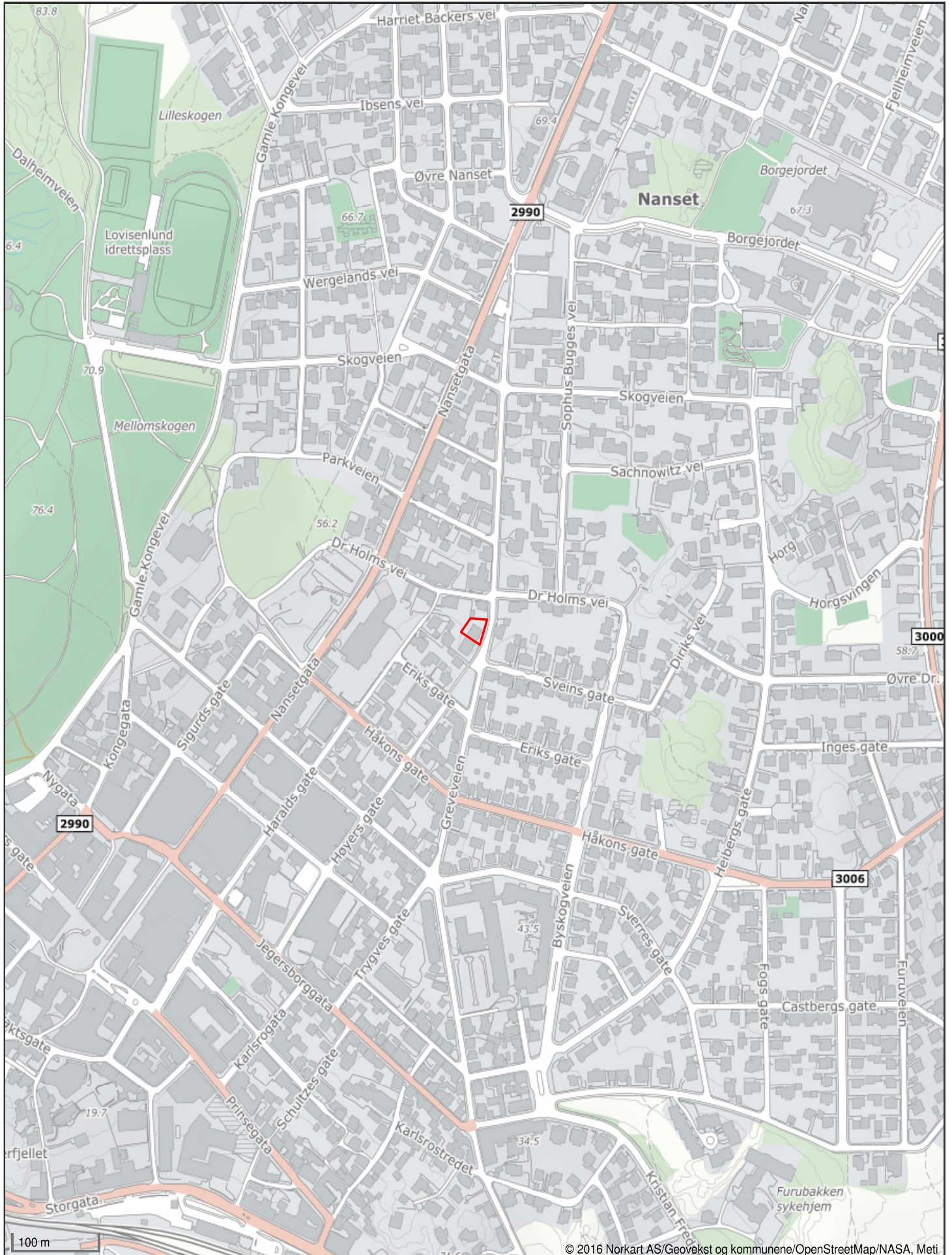
-----	Eiendomsgrense - omtvistet	—————	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt	
.....	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	—————	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	⊠	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	●	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
-----		—————	Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	●	Grensepunkt - uten klassifisering	●	●	Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	512,10 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546782,39	Øst 559381,86

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546760,69	559387,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	26,89	149,64
2	6546759,74	559387,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,97	
3	6546759,84	559387,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,20	
4	6546772,74	559365,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,43	
5	6546787,93	559375,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,66	
6	6546786,33	559395,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,49	

Oversiktskart for eiendom 3805 - 3020/2631//





Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2631	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Greveveien 27, 3257 LARVIK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201811
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/6581/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20Kommunedelplan%20Larvik%20by%202021-2033.pdf
Delarealer	Delareal 457 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 55 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 477 m ² BestemmelseOmrådenavn HAG_1 KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg
	Delareal 512 m ² BestemmelseOmrådenavn Sentrumssone KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

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

Dersom hele eller deler av eiendommen ligger innenfor båndleggingskorridoren angitt kommuneplanen er det begrenset handlingsrom for eiendommen. Områdene er båndlagt i påvente av vedtatt reguleringsplan for InterCity gjennom Larvik. Båndleggingen skal sikre at det ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.

H710_1 (Dagsone) innebærer at tiltak utover enkle byggesaker som mindre påbygg, fasadeendringer osv. ikke tillates.

H710_2 (Tunnelsone) innebærer at større tiltak på bakkenivå, som større og mindre byggesaker, reguleringsplaner, omregulering mm. kan tillates så lenge dette ikke medfører store terrenginngrep. Energibrønner er ikke tillatt.

Hvorvidt et tiltak kan tillates, eller om det bidrar til å vanskeliggjøre planarbeid og gjennomføring av jernbanetiltaket, vurderes av Larvik kommune i hver enkelt sak.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner 2021-2033

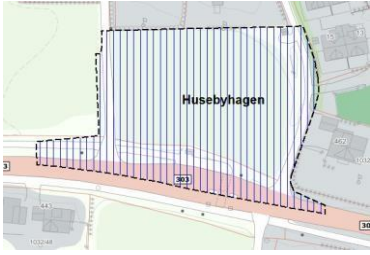
Nye kommuneplaner ble egengodkjent av kommunestyret 6. oktober 2021. På grunn av innsigelser er enkelte områder fortsatt ikke godkjent. Det ble også vedtatt endringer i bestemmelser og retningslinjer som gjør at deler av bestemmelsene må ut på ny høring. Planområder og paragrafer som er unntatt egengodkjenning er markert i plankartet og bestemmelsene. Planrapporten som leveres vil også angi slike områder.

Hensynsoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Vi henviser 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 skraver. 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



Høringsforlag



Vedtatt plan

Sist revidert 03.11.2021



Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 3020/2631
Adresse: Greveveien 27
Dato: 22.11.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktflate	



©Norkart 2023

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



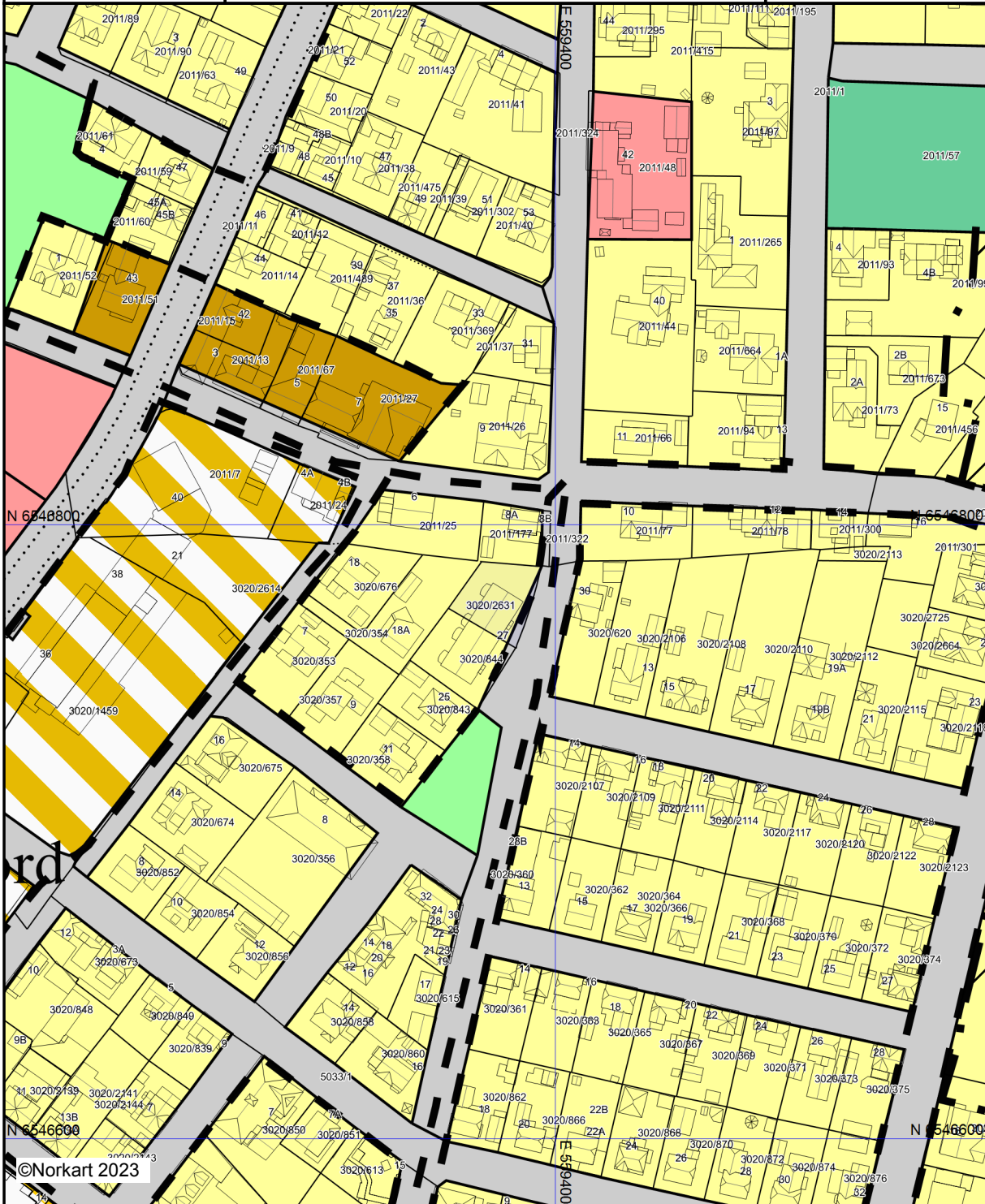
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/2631
Adresse: Greveveien 27
Dato: 22.11.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32

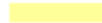








©Norkart 2023

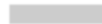
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

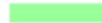
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig



Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Veg - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Park - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde




Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

-  Bestemmelseområde


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/2631
Adresse: Greveveien 27
Dato: 22.11.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32






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

Tegnforklaring

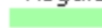

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning
-  Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Anlegg for lek



Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Bensinstasjon/vegserviceanlegg
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø


Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3020/2631
Adresse: Greveveien 27
Dato: 22.11.2023
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

|A|bc| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

 Planens begrensning

Bygningsmessige anlegg


 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Grunnmur

 Takoverbygg


 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

Eiendomsskatt i Larvik kommune - orientering

Bakgrunn

Kommunestyret i Larvik har ifm behandlingen av sak 176/22 "Strategidokument 2023-2026", vedtatt å innføre eiendomsskatt i Larvik kommune.

For eiendomsskatteåret 2023 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf. eiendomsskattelova § 3 første ledd bokstav g.

Eiendomsskatt skal betales av den som er registrert som eier av eiendommen. Skatten betales uavhengig av om det er leilighet eller enebolig. Dersom du leier bolig er det eieren som betaler skatten.

Eiendomsskatten er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn.

Gjennomføring

Alle fritidseiendommer og landbrukseiendommer (ikke næringsdelen) skal takseres i løpet av våren 2023.

For utskrivning av skatt på boligeiendommer benytter kommunen skatteetatens formuesgrunnlag for de boliger hvor dette er beregnet. Det er generelt godt samsvar mellom Skatteetatens boligverdi og markedsverdien. Undersøkelser viser at det kun skiller noen få prosent på landsbasis. For enkelte boliger kan skillet mellom skatteetatens boligverdi og markedsverdien være større. Den enkelte boligeien kan ta dette opp med skatteetaten.

I Larvik kommune har ca 2/3-deler av boligene en boligverdi mellom 2 og 4 mill kr. Boligverdien er oppgitt i selvangivelse / skatteoppgjør.

Innkrevning

Eiendomsskattelova fastsetter at formuesgrunnlaget skal reduseres med 30% før skatt skrives ut. Kommunestyret i Larvik har i tillegg fastsatt et bunnfradrag på 750 000 kr.

Eksempel 1:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 2 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	2 000 000 kr.
Frdrag med 30% iht loven	- 600 000 kr.

<u>Kommunalt vedtatt bunnfradrag</u>	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	650 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 650 kr i 2023, 1 300 kr i 2024, 1 950 kr i 2025 og 2 600 kr i 2026.

Eksempel 2:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 4 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	4 000 000 kr.
Frdrag med 30% iht loven	- 1 200 000 kr.
<u>Kommunalt vedtatt bunnfradrag</u>	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	2 050 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 2 050 kr i 2023, 4 100 kr i 2024, 6 150 kr i 2025 og 8 200 kr i 2026.

I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) 4 ganger i året. I 2023 vil dette ikke være mulig og skatten vil derfor dette året bli innkrevd i termin 3 og termin 4.

Dersom noen mener skattegrunnlaget for en boligeiendom er feil, må dette tas opp med skatteetaten. De takseringer som gjøres i kommunal regi kan påklages til en klagenemnd.

Kommunen vil fortløpende orientere om gjennomføring av taksering og utskriving av eiendomsskatten. Følg med på kommunens hjemmesider.



Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2631	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Greveveien 27, 3257 LARVIK								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

Andre opplysninger

--

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	3805 3020/2631		
Utskriftsdato	22.11.2023	Antall datasett	2

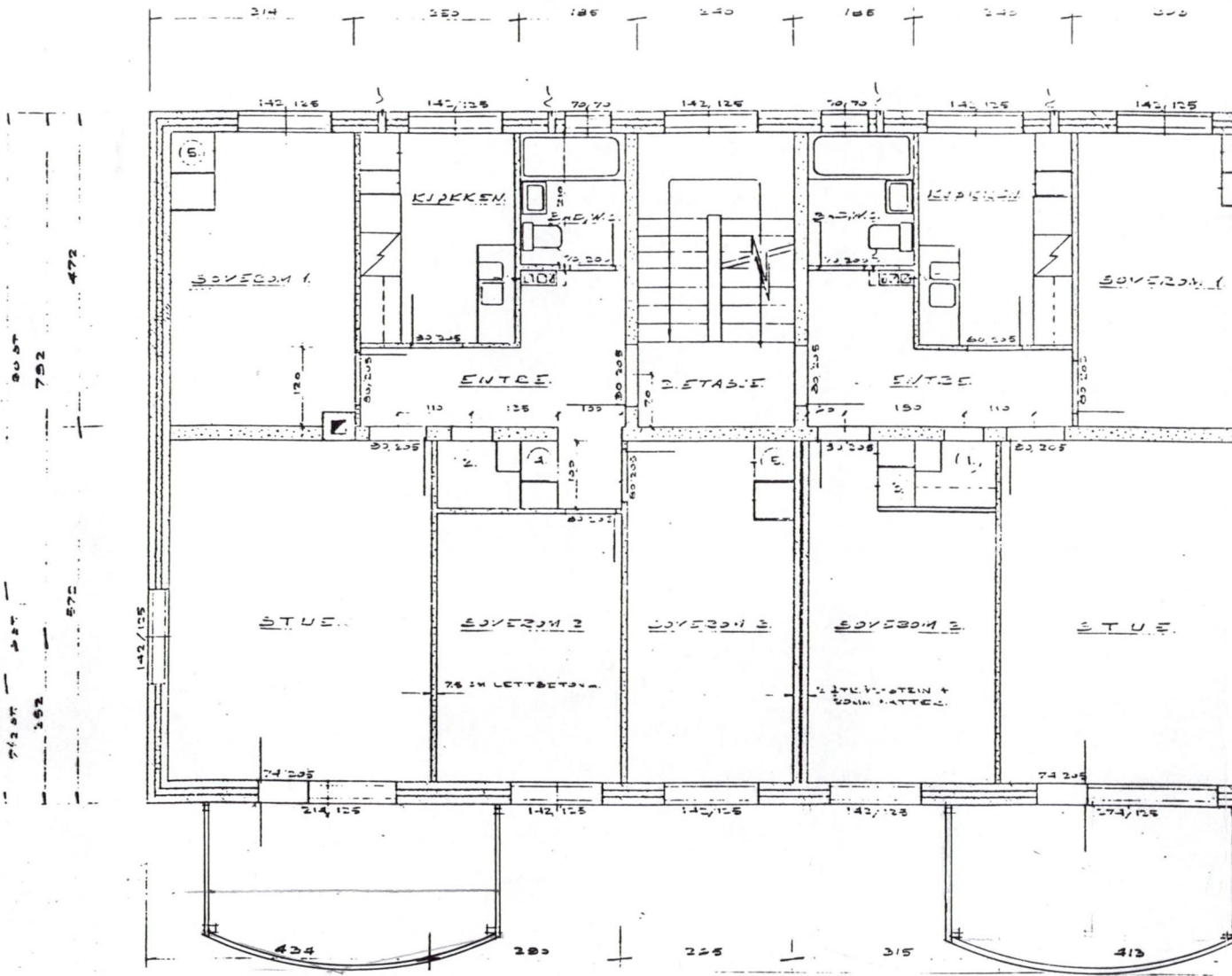
0 Berørte datasett

Ingen datasett

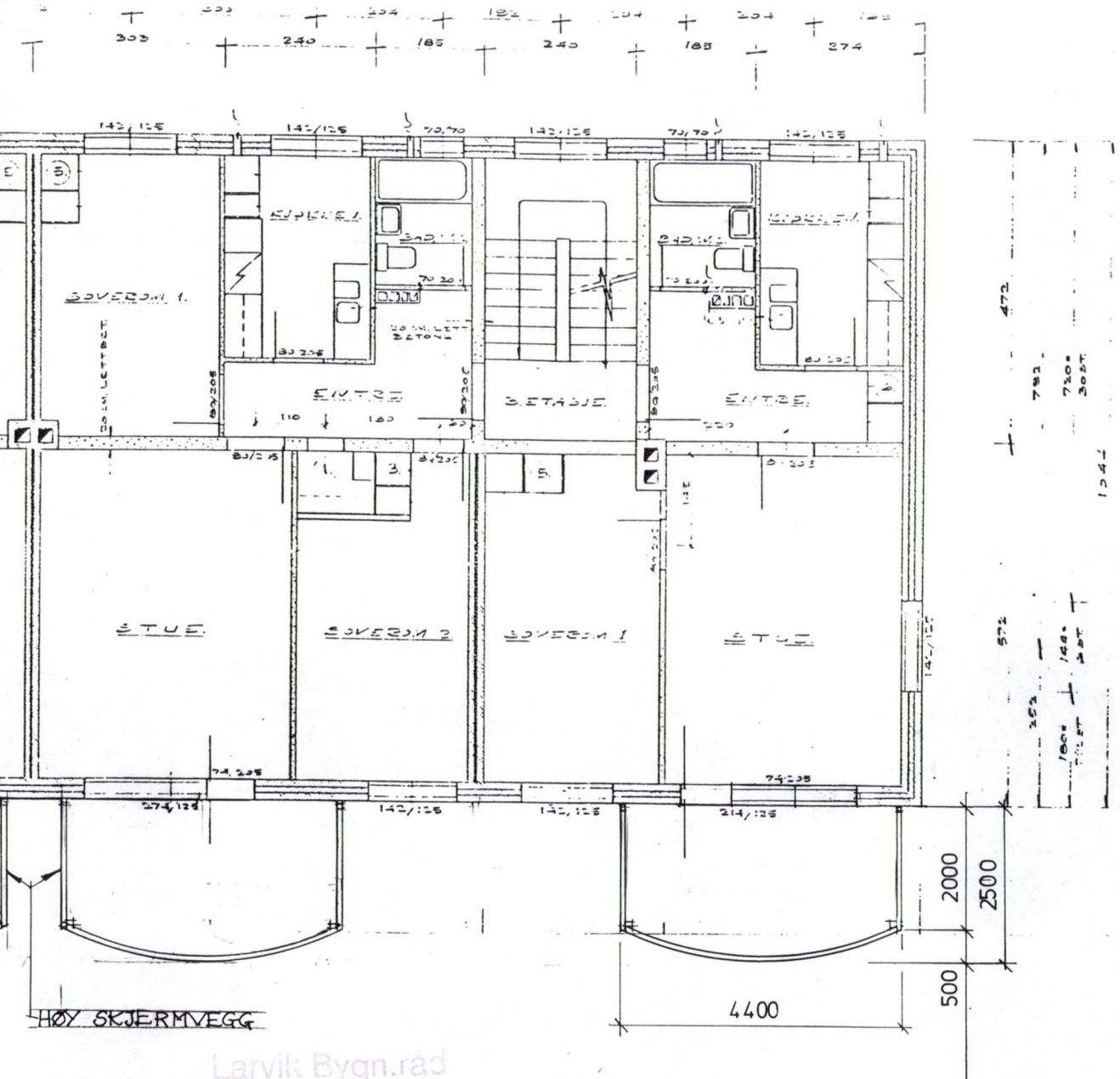
2 Sjekkede, ikke berørte datasett

Kvikkleire

Statens vegvesens kvikkleiredata



Eks $2,2 \times 1,3 = 3m^2$



Larvik Bygn.råd

№ 2471 / 1996

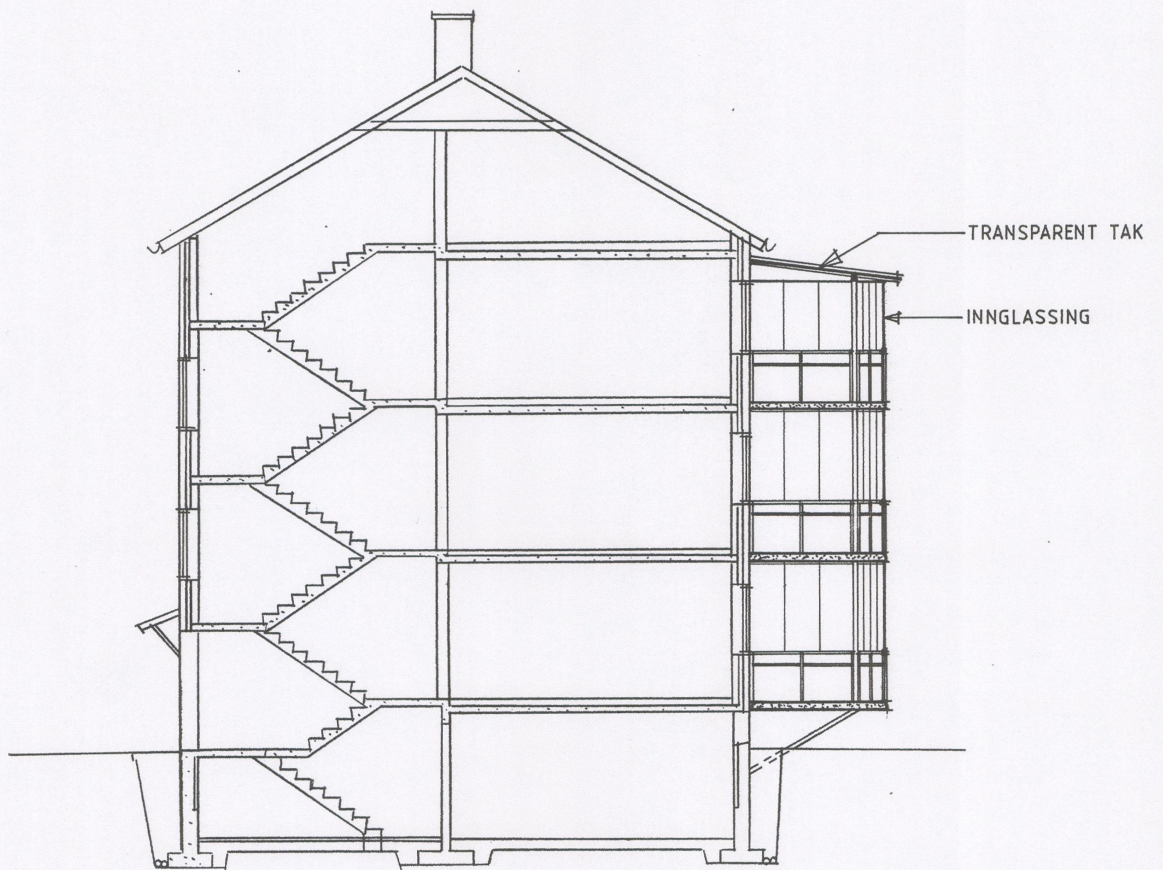
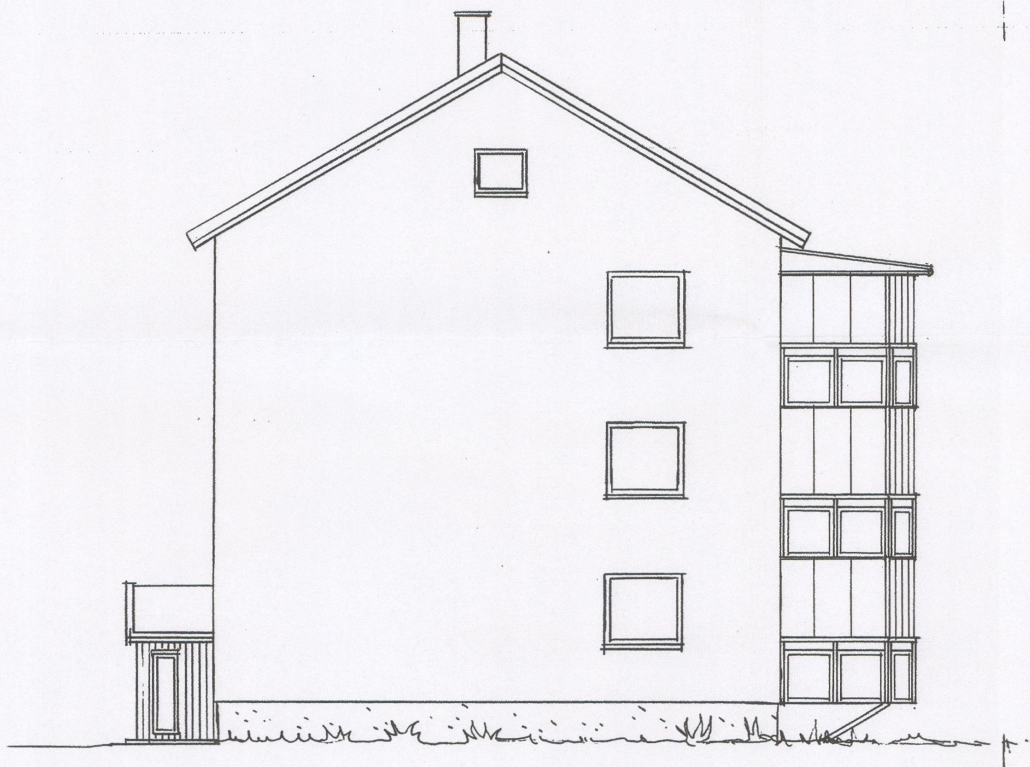
$$2,0 \times 4,4 + \frac{4,4 \times 0,5}{2} =$$

$$8,8 + 1,1 = 10 \text{ m}^2$$

LARVIK KOMMUNE

20 MAI 1996


NYE BALKONGER PLAN GREVEVN. 27	Sak nr. 96.16
	Dato: 08.05.96
BERG & KRONEN SIVILARKITEKTER MNAL	Sign:
	1:100
Brannvaktsgt. 21, 3256 Larvik. Tlf. 33 18 25 69. Fax 33 18 28 67	Målestokk
	05
	Tegning nr.

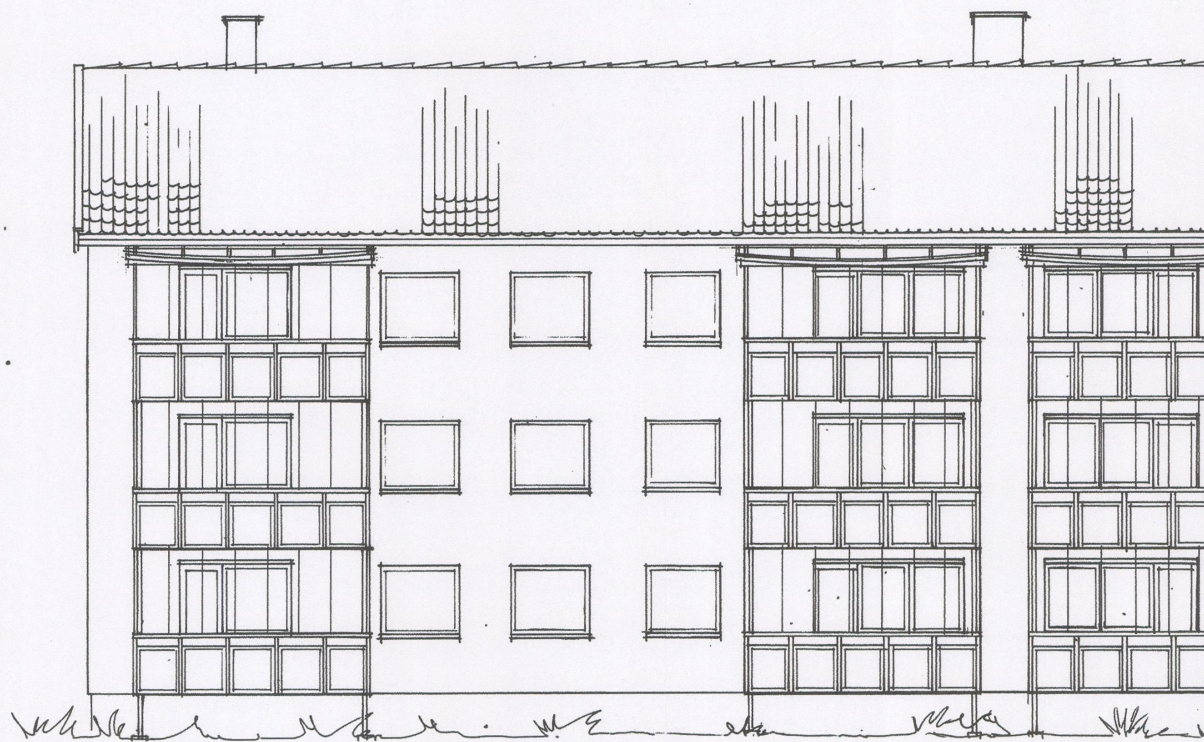
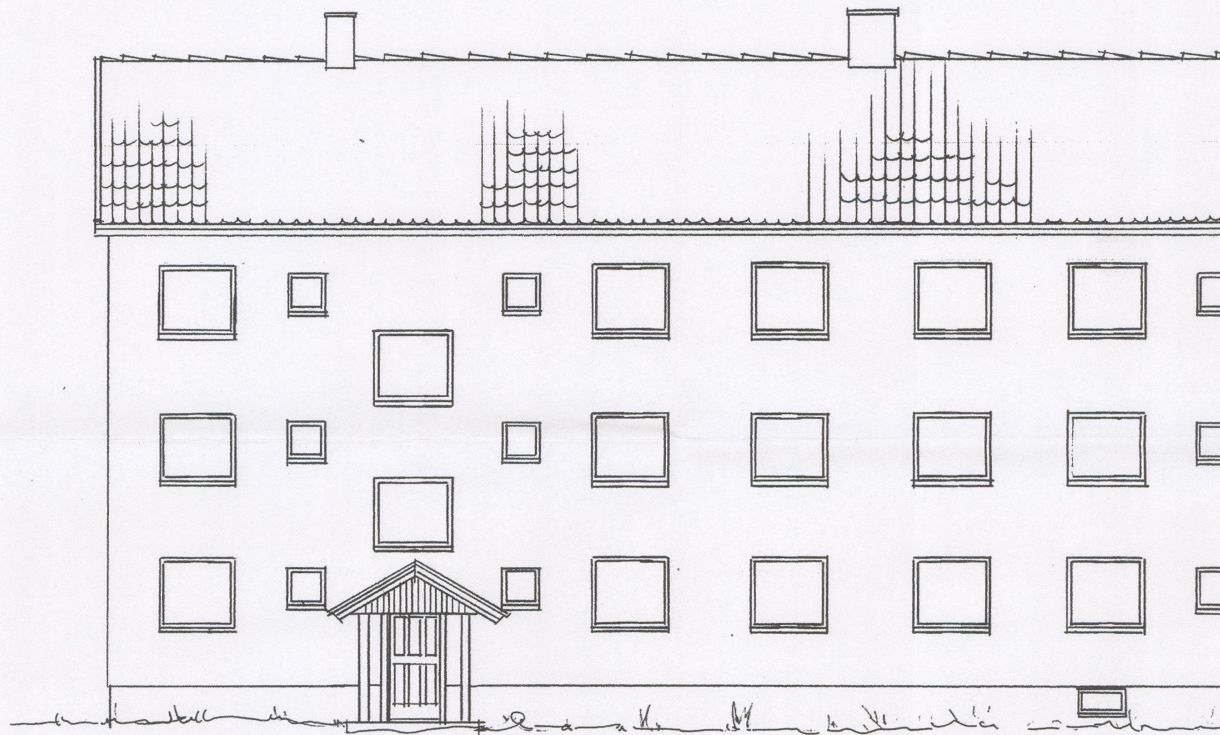


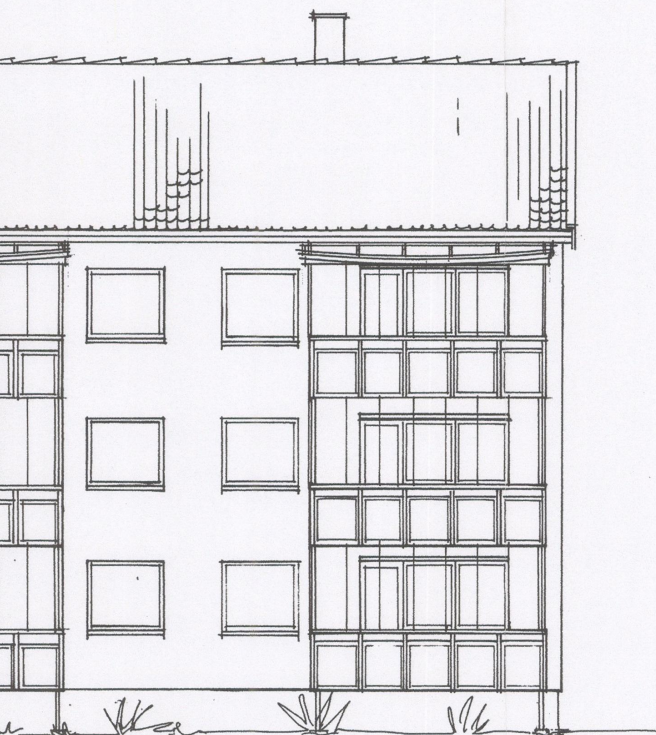


1996 / 2471
 PLANUTVALGET I LARVIK

LARVIK KOMMUNE
 23 JAN 1997


A	15.10.96	INNGLASSING. TAK.	A.B.
REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
NYE BALKONGER, SNITT GREVEVN. 27			Sak nr. 96.16 Dato: 08.05.96 Sign:
 BERG & KRONEN SIVILARKITEKTER MNAL		1:100 Målestokk	03 Tegning nr.
Brannvaktgt. 21, 3256 Larvik. Tlf. 33 18 25 69. Fax 33 18 28 67			

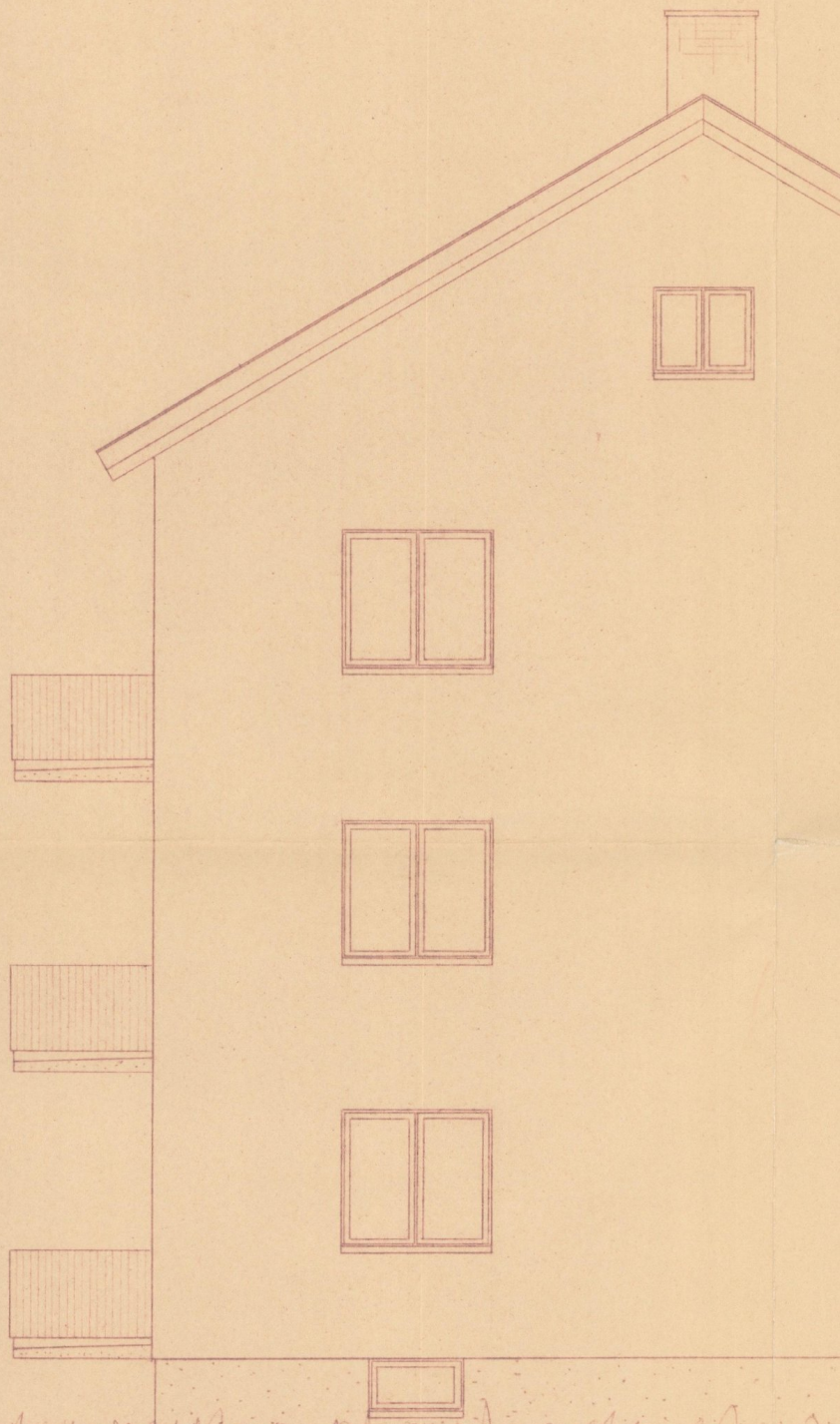




PLANUTVALGET I LARVIK
1996 / 2471

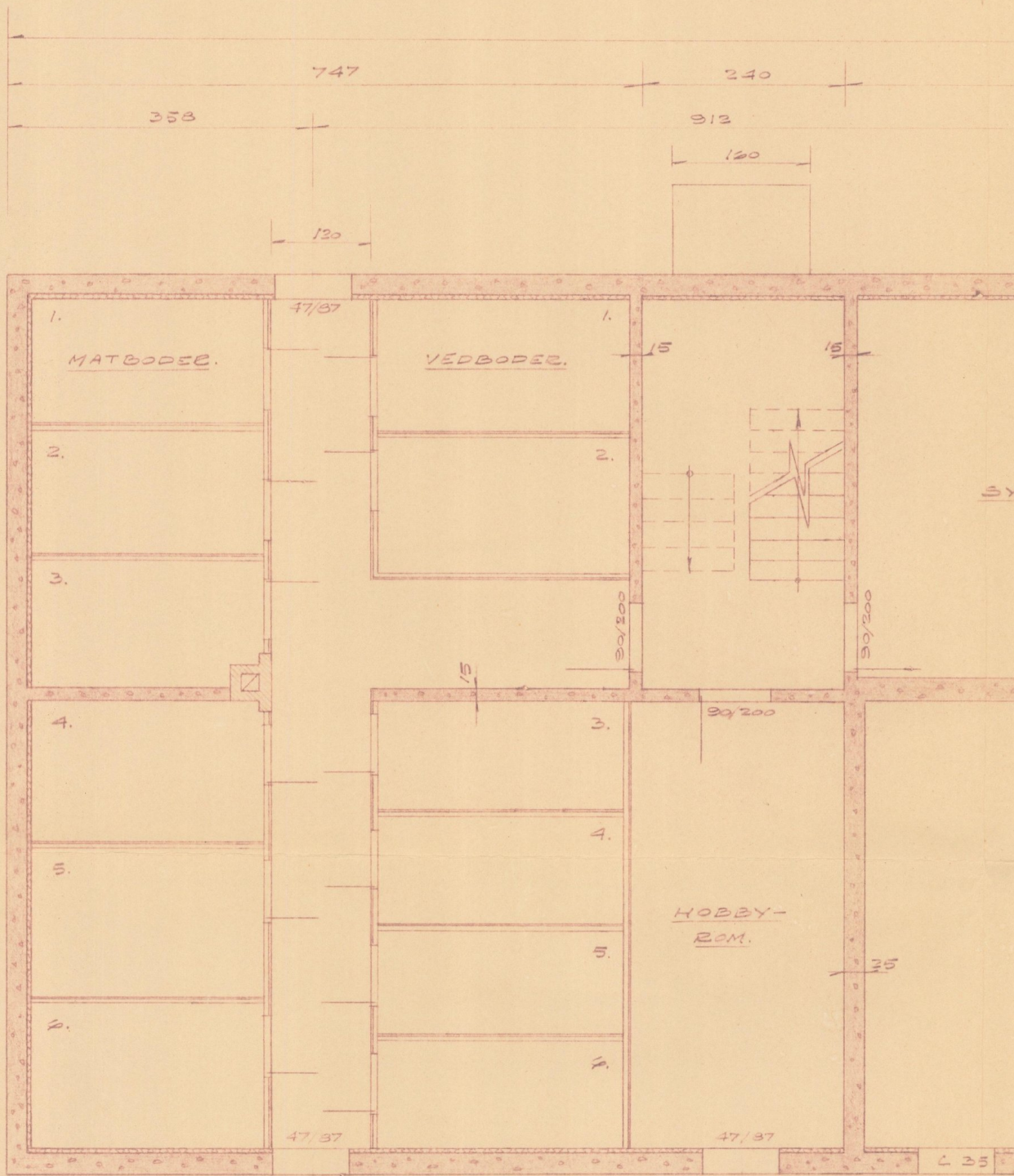
LARVIK KOMMUNE
23 JAN. 1997

A	15.10.96	INNGLOSSING. TAK.	A.B.
REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
NYE BALKONGER GREVEVN. 27			Sak nr. 96.16 Dato: 08.05.96 Sign:
		1:100	04
Brannvaktsgt. 21, 3256 Larvik. Tlf. 33 18 25 69, Fax 33 18 28 67		Målestokk	Tegning nr.



GAVLFASADER.

MÅL 1:50



3140

728

728

340

1870

120

47/87

25

15

15

15

KLEB, BARNEVOGNER.

MAT-

BODEE.

TAVLE-
ROM.

90/200

90/200

25

D12

VEDBODEE.

VEDBODEE.

90/200

1.

4.

2.

5.

3.

2.

MATBOD.

MATBOD.

VASKE-
ROM.

25

SPLS. VENTIL.

47/87

47/87

950

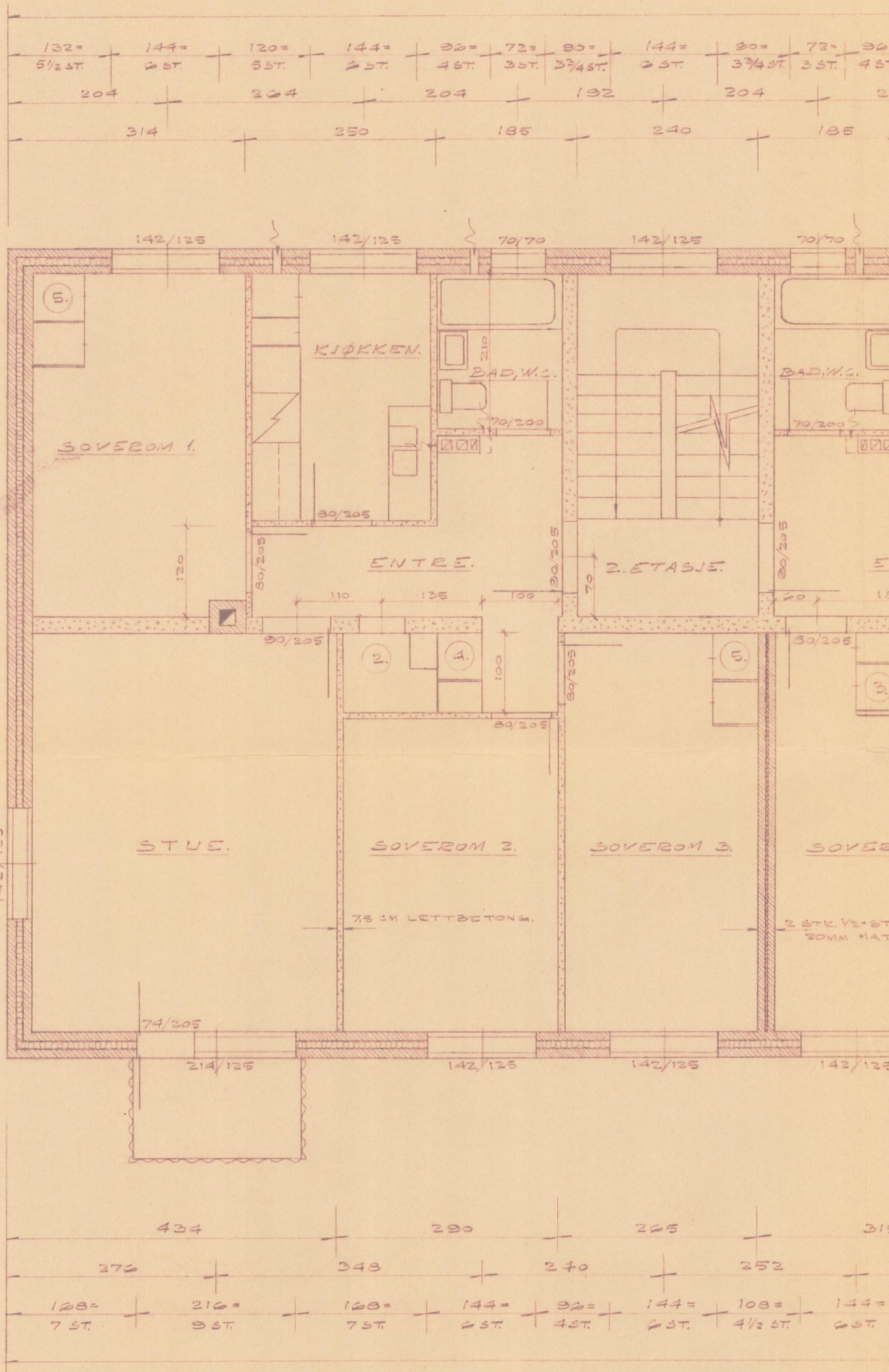
505

728

728

KJELLERPLAN.

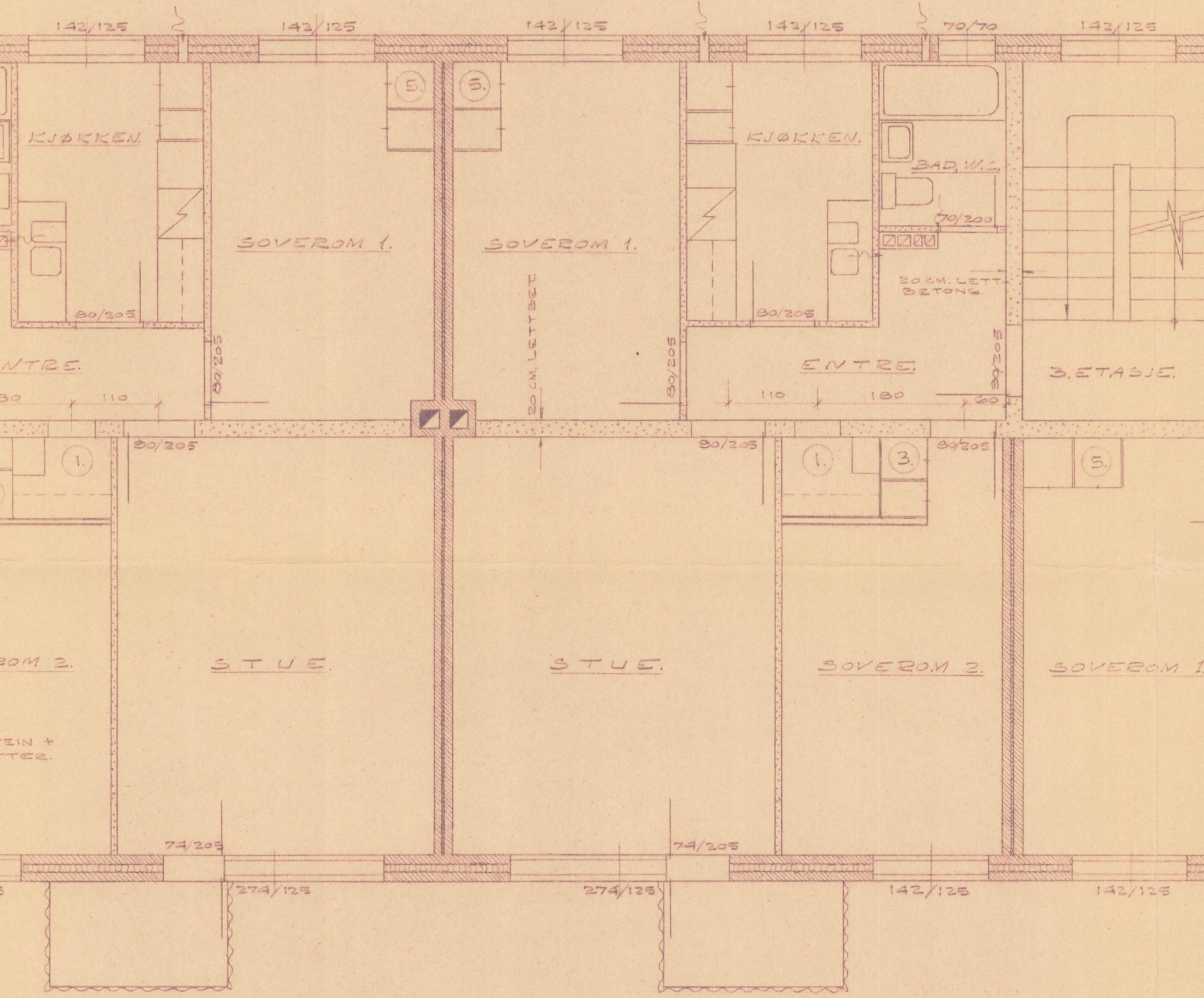
MÅL 1:30



104A

3144

144=	144=	144=	128=	144=	152=	144=	82=	72=	90=	144=
2 ST.	2 ST.	2 ST.	7 ST.	2 ST.	2 1/2 ST.	2 ST.	4 ST.	3 ST.	3 1/4 ST.	2 ST.
340	388	303	312	303	300	240	204	185	240	



390	413	432	413	390	315	288
180=	272=	152=	372=	180=	144=	108=
7 1/2 ST.	11 1/2 ST.	2 1/2 ST.	11 1/2 ST.	7 1/2 ST.	2 ST.	4 1/2 ST.

3144

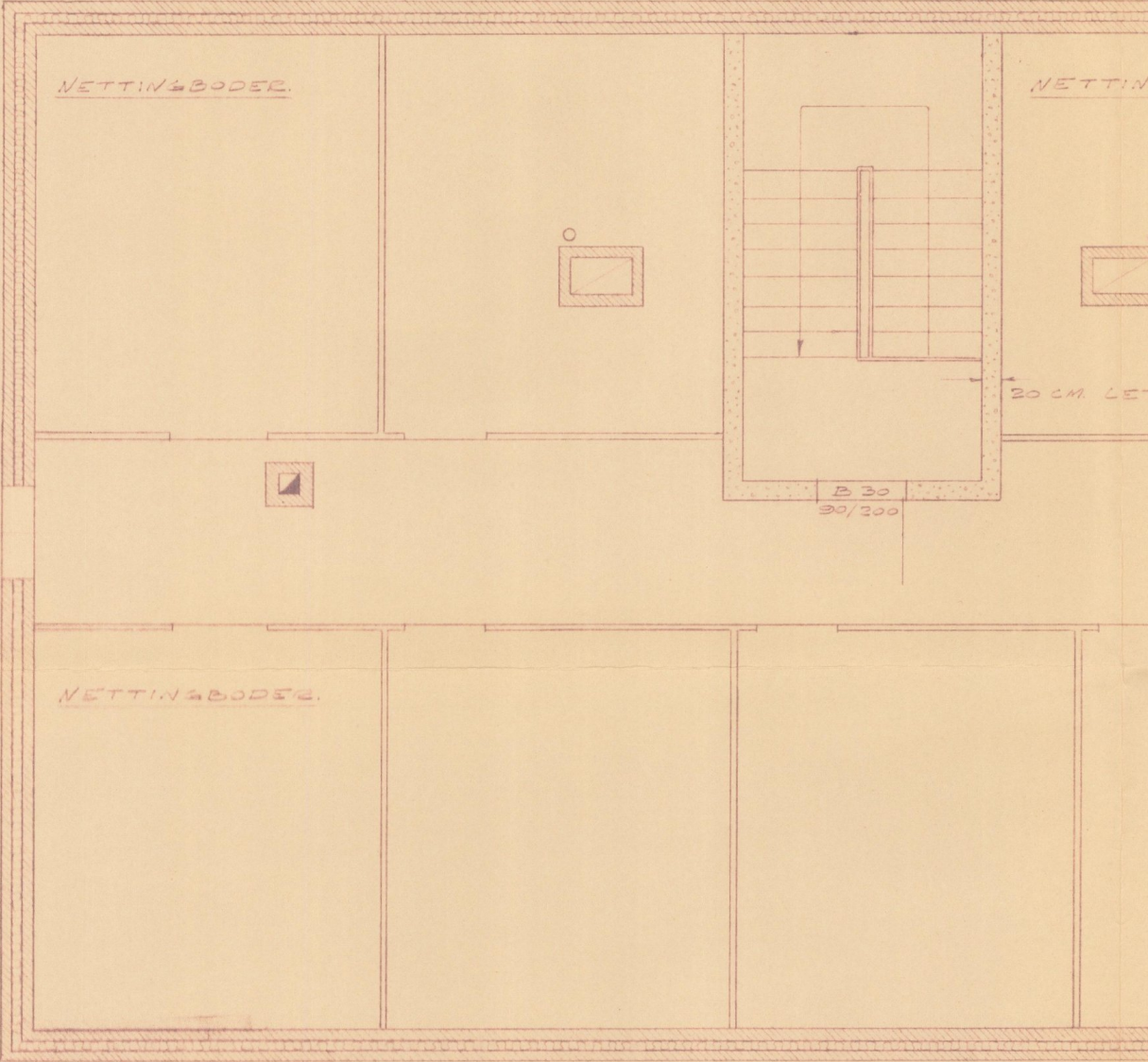
PLAN AV 2. OG 3. ETASJE.

MÅL 1:50

743

240

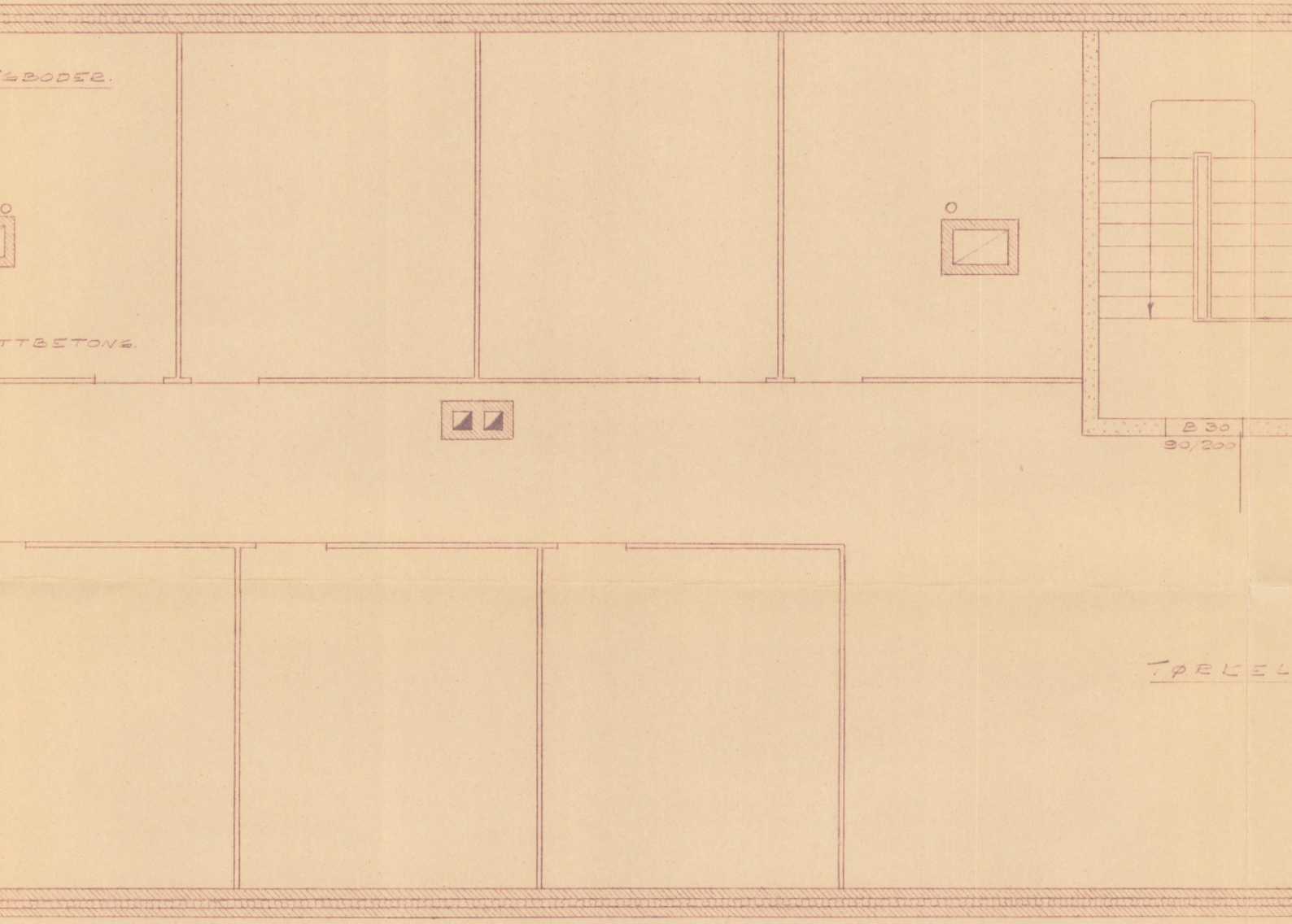
1044
474
19341
512
96
4.7
94/30



3144

145

240

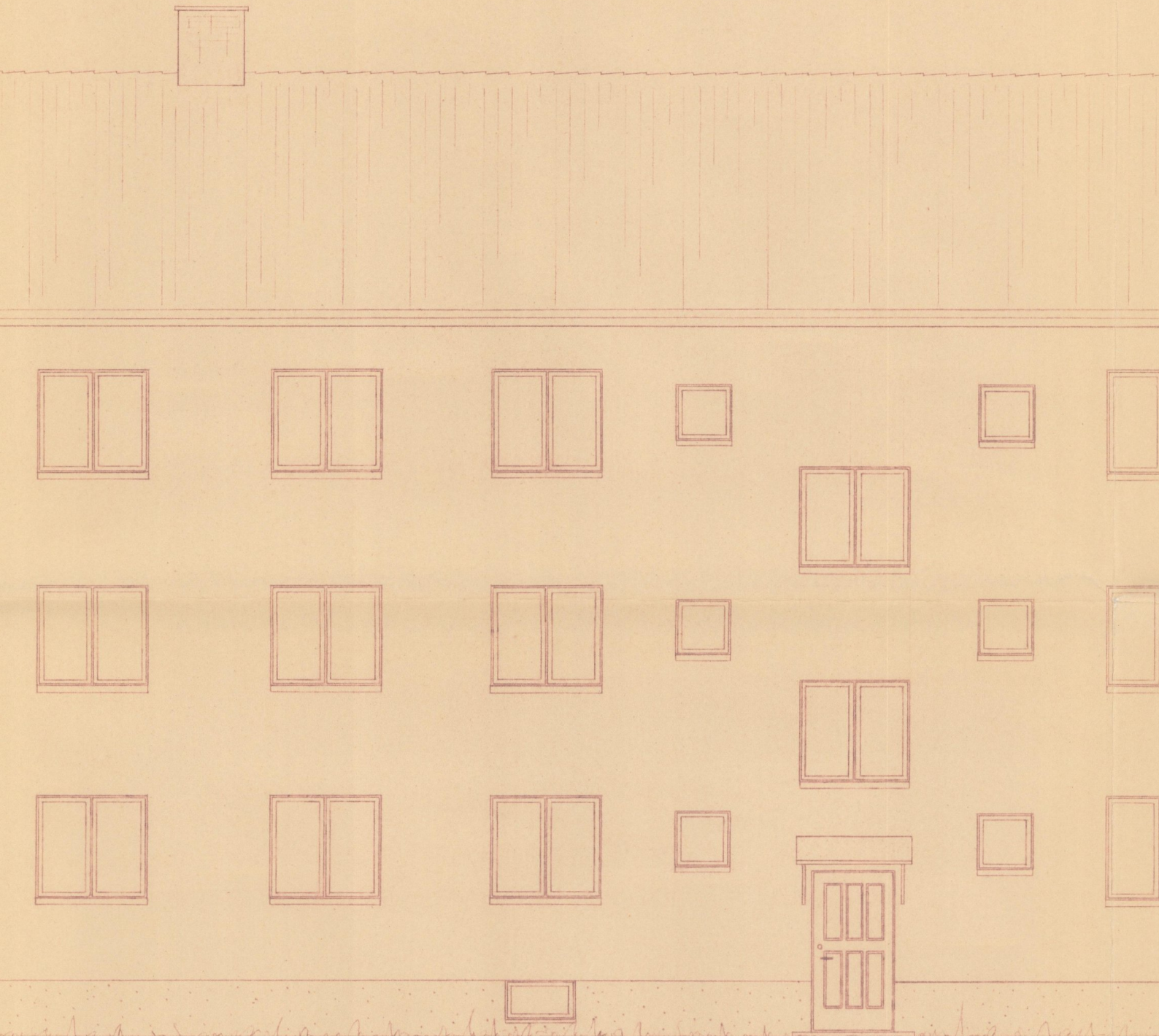


LOFTPLAN.

MÅL 1:50

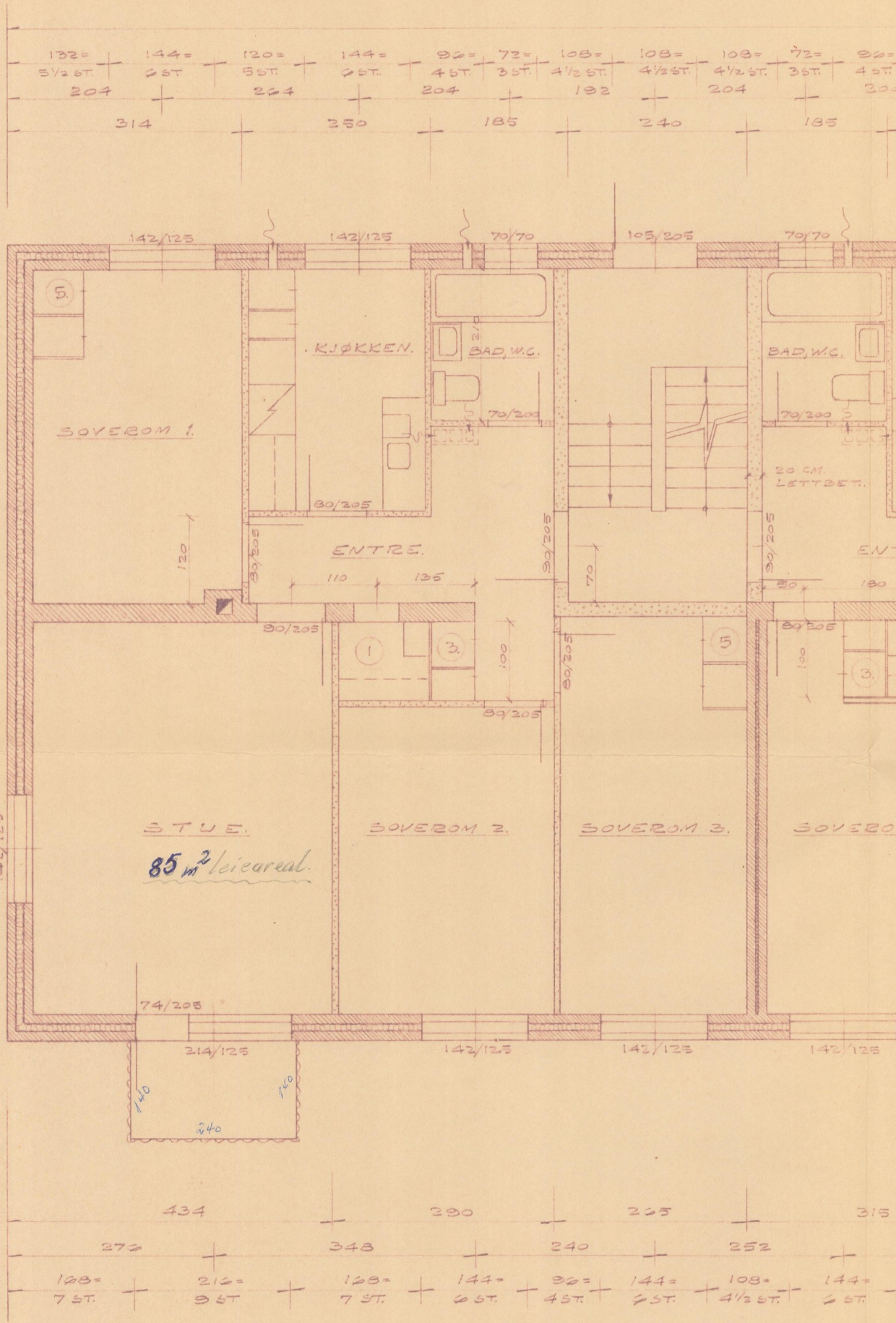


Handwritten text in red ink, likely a title or description, located below the drawing. The text is partially obscured and difficult to read.



LANGFASADE MED INNGANGSPARTI.

MÅL 1:50

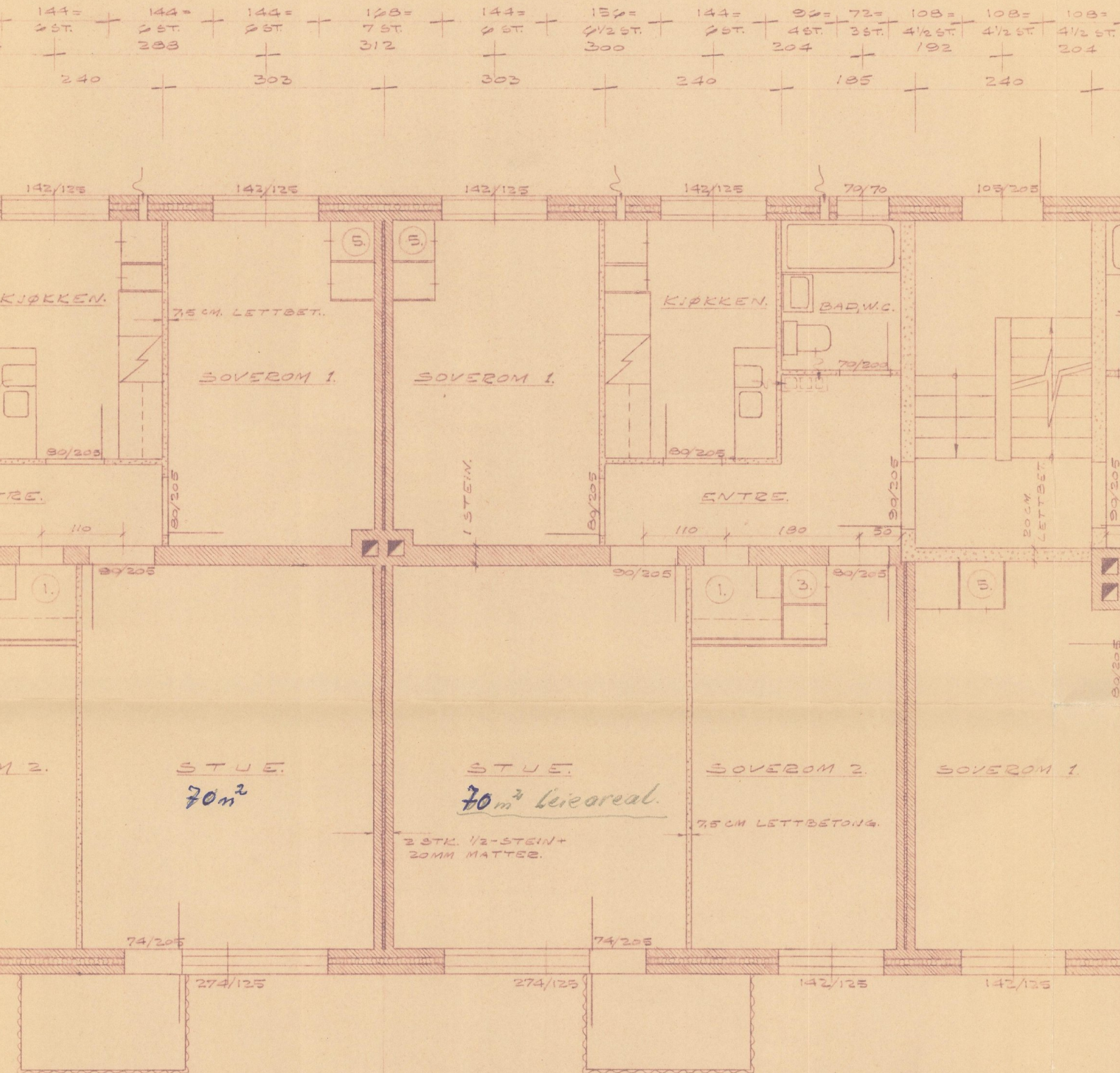


1044

180 = 7 1/2 ST.
144 = 6 ST.
720 = 30 ST.

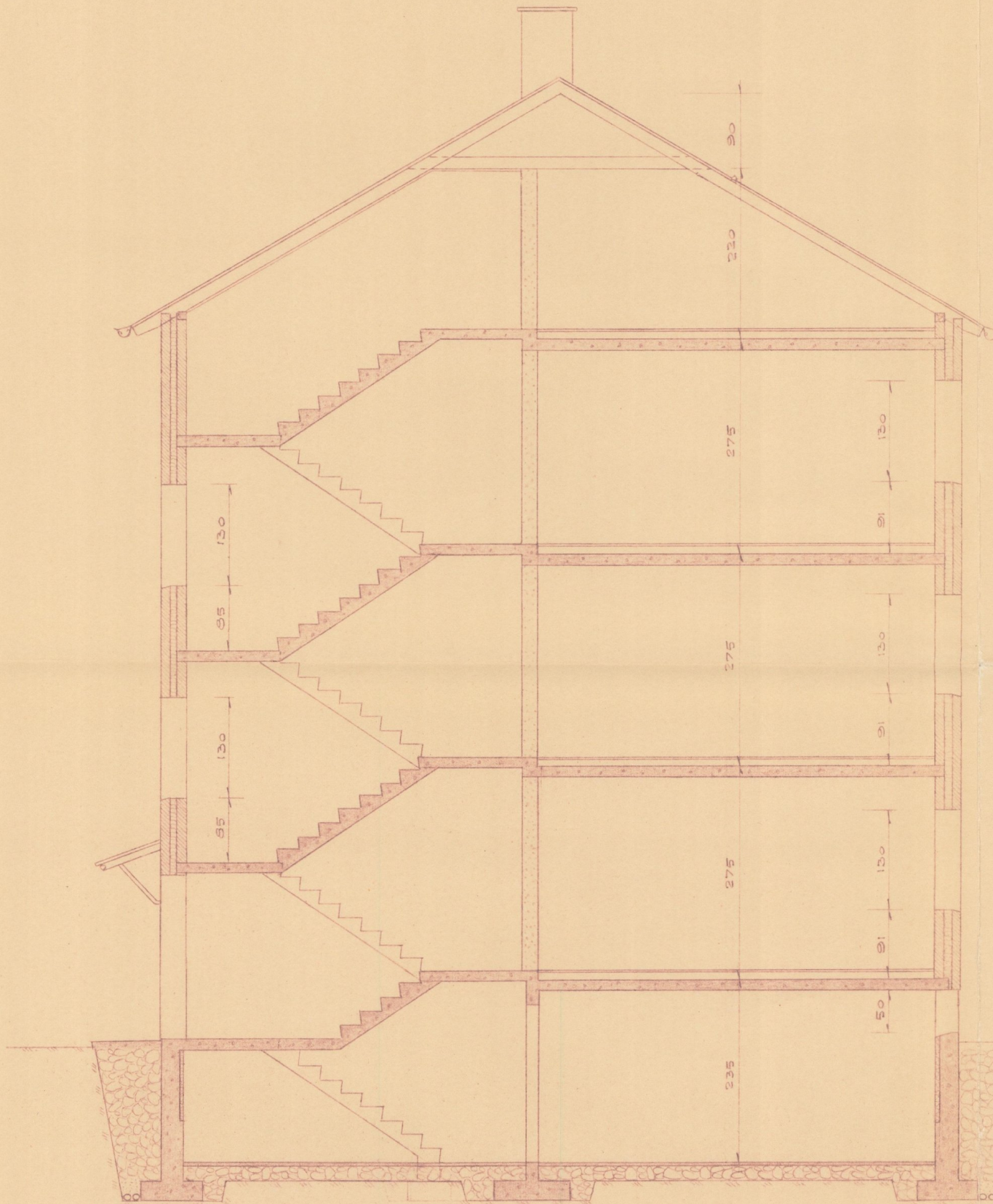
180
180
180
540

3144



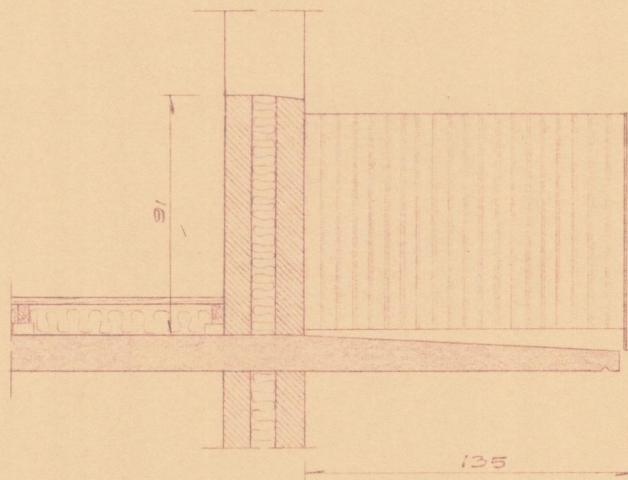
PLAN AV 1. ETASJE.

MÅL 1:50



SNITT.

MÅL 1:50



BALKONG.
MÅL 1:30

ALLE MÅL ER MURMÅL.

Larvik
Bygn. råd
Nr. 8/61

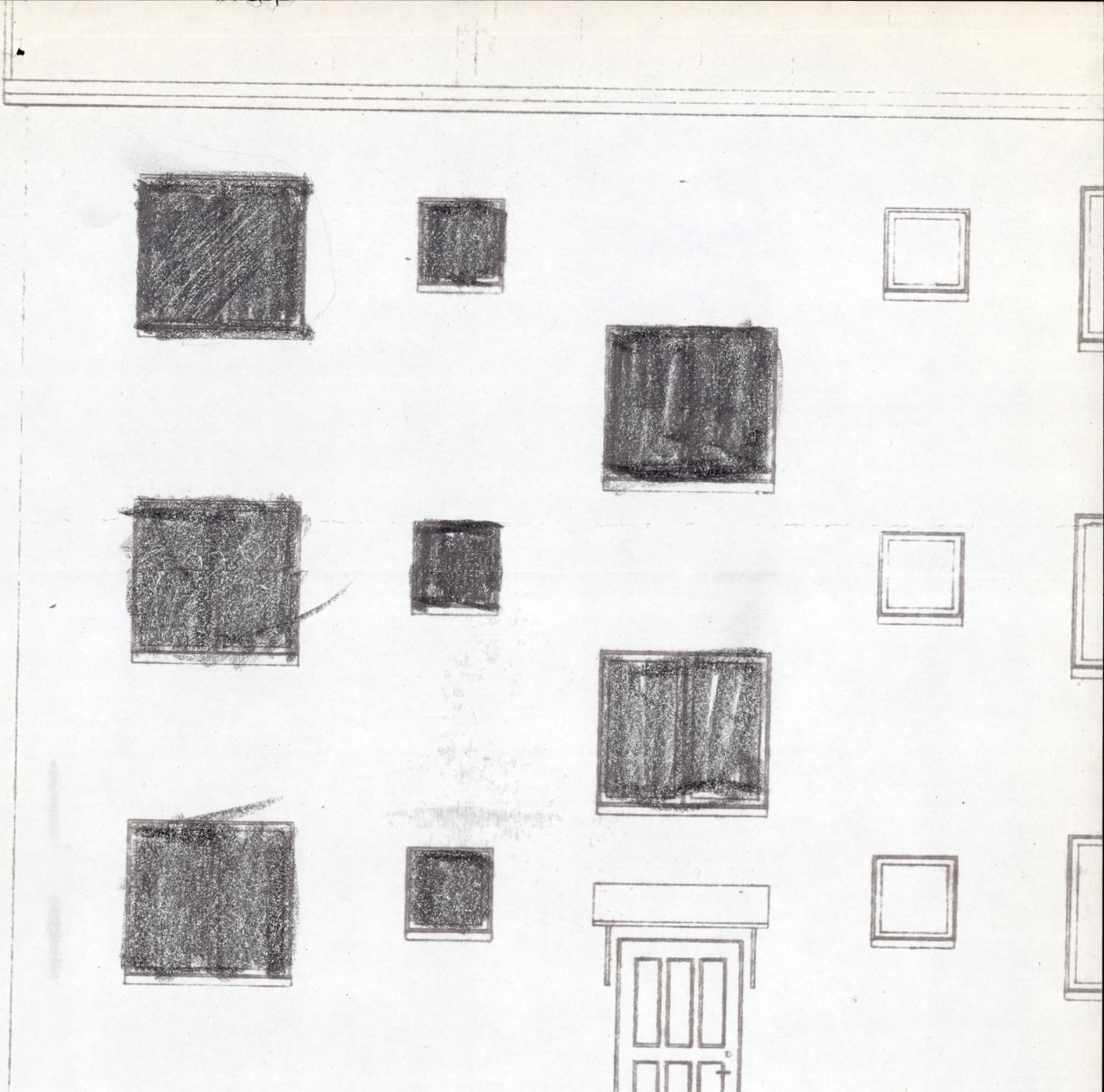
LARVIK BOLIGBYGGSELSKAP.

12-LEILIGHETERS BLOKK I TEGL.
OMARBEIDET ETTER NBBL'S TEGN. NR. 5313-12

SNITT.

MÅLEST. 1:30

for BUEB og BUEB, SKIEN.
PORSGRUNN, 5-11-20, T. 9.



Handwritten notes in a cursive script, likely describing the drawing or providing project details.

Larvik
Bygn. råd.
Nr. 153/79

Eiendomsopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2631	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Greveveien 27, 3257 LARVIK								

Andre opplysninger

Analogt målebrev og senere nyere analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 22.10.1910, og senere oppmålt på nytt med analogt målebrev. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret.

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

Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 22.11.2023

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2631	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Greveveien 27, 3257 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	51 285,00 kr
Feiing	1 790,00 kr
Renovasjon	40 985,04 kr
Vann	36 393,76 kr
Sum	130 453,80 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann <70m ²	3 ab	958,75 kr	1/1	0 %	2 876,25 kr	2 876,25 kr
Forbruk Vann >70m ²	9 ab	2 055,00 kr	1/1	0 %	18 495,00 kr	18 495,00 kr
Forbruk Avløp<70m ²	3 ab	1 077,50 kr	1/1	0 %	3 232,50 kr	3 232,50 kr
Forbruk Avløp>70m ²	9 ab	2 310,00 kr	1/1	0 %	20 790,00 kr	20 790,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	4 stk	463,75 kr	1/1	0 %	1 855,00 kr	1 855,00 kr
Abonnement Vann	12 ab	1 895,00 kr	1/1	0 %	22 740,00 kr	22 740,00 kr
Abonnement Avløp	12 ab	3 481,25 kr	1/1	0 %	41 775,00 kr	41 775,00 kr
Mat/plast/papp felles	12 stk	2 026,25 kr	1/1	0 %	24 315,00 kr	24 315,00 kr
Restavfall 660l,felles	1 stk	7 801,25 kr	1/1	0 %	7 801,25 kr	7 801,25 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 1000l,felles	1 stk	11 821,25 kr	1/1	0 %	11 821,25 kr	11 821,25 kr
				Sum	155 701,25 kr	155 701,25 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

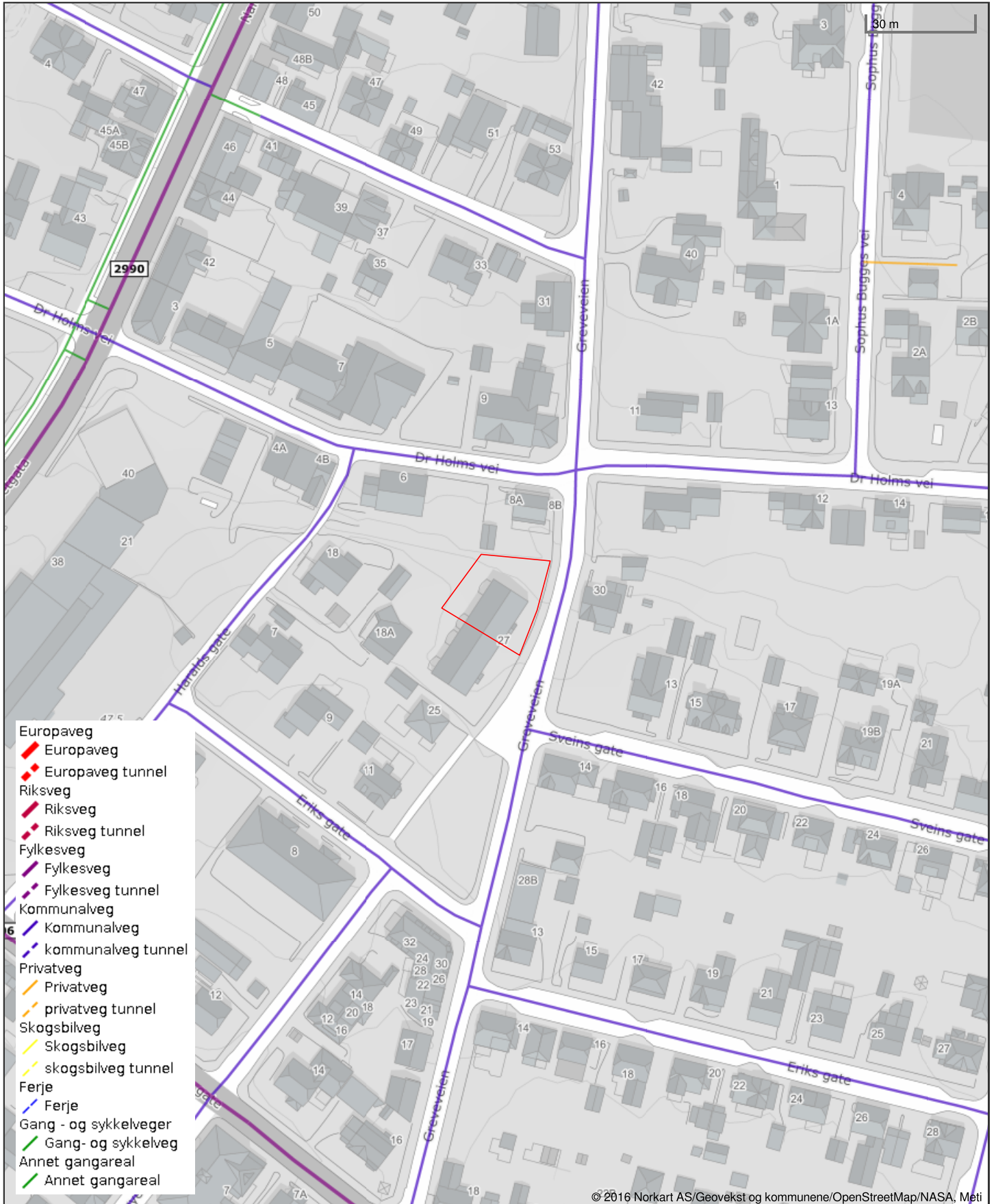
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3805 - 3020/2631//



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Greveveien 27
3257 LARVIK
Gnr./Bnr.: 3020/2631
Andelsnr./Aksjenr. : 8/8
Larvik kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 84 m²

Totalt bruksareal (BRA): 84 m²

Befaring

Befaringsdato: 23.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

.....
Signatur inspektør: Jarle Dalen Myrengen

Mobil: 93068094

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.05.2024
Referansenummer	15057223
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-23-0588
Hjemmelshaver/selger	Odd Einar Bruusgaard/Anne-grethe Vasvik
Bygningssakkyndig inspektør	Jarle Dalen Myrengen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	22 °C
Rapportdato	29.05.2024 13:14

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Greveveien 27
Postnummer/sted	3257 LARVIK
Kommune	3909 - Larvik
Gnr./Bnr.:	3020/2631
Andelsnr./Aksjenr.	8/8
Borettslag / Sameie	Grevev 27 borettslag
Tomt	Eiet tomt: 512 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1962		

Byggemåte

Andelsleilighet i Greveveien BRL, beliggende i Larvik kommune. Tilnærmet flat tomt. Felles uteareale med asalt, plen og diverse beplantning. Felles inngangsparti med callinganlegg og trapp.

Blokkbygningen oppført i betongkonstruksjoner. Etasjeskiller i betong. Fasader med teglstein. Saltak tekket med takstein. Vinduer i 2-lags glass fra byggeår og nyere ukjent årstall. Balkongdør fra byggeår. Inngangsdør fra ukjent årstall med klassifiseringene B30 og 35dB.

Leiligheten inneholder: Entre, gang, bod, kjøkken, bad, stue og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



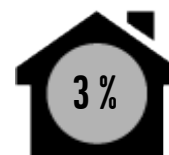
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Helhetsvurdering	8	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Hovedstoppekran	9	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. etg	66	8	10	84	
	Entre, gang, bod, kjøkken, bad, stue og to soverom.	Bod(4m2), Bod (4m2) i felles kjelleretasje.	Innglasset balkong		
SUM	66	8	10	84	
Total bruksareal: 84 m²					

Kommentar til areal

Ferdigattest ikke fremlagt.

Leiligheten inneholder 64 m² P-ROM og 2 m² S-ROM.

Det forelå ikke noen dokumentasjon eller informasjon på befaringdagen.

Leiligheten er en del av et borettslag/blokkbygning, og det er derfor hovedsaklig innvendige forhold som er vurdert i denne rapporten.

Borettslaget har fellesarealer som kan benyttes av beboere. Felles delte arealer som: Sykkelbod og rom for fryser/kjøleskap

I tillegg disponerer leiligheten loftsbod med gulvareal på ca. 14 m².

Rapport

Våtrom

Bad fra byggeår. Gulv i betong. Vegger med tapet. Himling med malt betong. Servantskap med slette skapfronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil med integrert belysning. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Duskabinett med skyvedører, to-greps blandebatteri og hånddusj. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast/metall. -Hovedsaklig fra byggeår. Naturlig ventilasjon.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Tetteskjikt, vann og avløpsrør har en alder som tilsier anbefalt brukstid er passert. tettedetasljer rundt sluk kan ikke verifiseres. Kun naturlig ventilasjon. -Mekanisk bør vurderes.

Det ble ikke foretatt hulltaking, grunner våtsoners plassering mot betongvegg/tervegg.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
Sjablommessig prisanslag gjelder total oppgradering.
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Kjøkkenen fra byggeår. Gulv med belegg. Vegger med tapet og flis. Himing med malt slett flate. Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate. Oppvaskbenk i metall med to-greps blandebatteri. Nisje for komfyr og kjøleskap. Avtrekksvifte integrert i overskap. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast/soil fra byggeår.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.

Øvrige rom

Gulver belagt med belegg og teppe. Vegger med tapet. himlinger med malte slette betongflater. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon. Plassbyggede garderobeskap på et soverom.



TG 2

Helhetsvurdering

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Overflater bør vurderes fornyet.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Vedovn plassert i stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet



Informasjon

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 2. etg



Etasjeskille av betong.

Det er gjort målinger i følgende rom: Kjøkken og stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast/soil bra byggeår. VVB av typen Oso 16RB 80 fra 1990 plassert i kjøkkenskap. Hovedstoppekran plassert i kasse på bad. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran	Stoppekran har dårlig tilkomst. Tilkomst bør utbedres. Det er ikke observert lekkasjer, men lekkasjer kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. - Ikke funksjonstestet grunnet plassering.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Det ble målt 2,48 meter takhøyde i stue.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer er plassert .

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år:Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:Ukjent

Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget:Ukjent

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ingen hvitevarer i leiligheten.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Ingen informasjon eller dokumentasjon/samsvarserklæringer på anlegget fremlagt. - Dødsbo. Yttligere undersøkelser for å få en oversikt over tilstand på anlegget bør påregnes.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass fra byggeår og nyere ukjent årstall. Balkongdør fra byggeår. Inngangsdør fra ukjent årstall med klassifiseringene B30 og 35dB.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører



Vinduer

Enkelte vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt, innglasset balkong. Gulv i betong, belagt med belegg. Skyveglass i front.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 28.05.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [VVB]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3261097/ecnujvtfhx>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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.

KORT OM OSS



Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF / FAGANSVARLIG

91 79 65 30

kbo@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no