



aktiv.

Hovlandveien 107A, 3274 LARVIK

Hovland - Pen 3 roms leilighet i 2.etasje med god standard. Stor solrik innglasset veranda på 21 kvm. Nytt bad i 2018.



Daglig leder / Eiendomsmegler

Lars Erik Nordrum

Mobil 478 92 666

E-post lars.erik.nordrum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 497 342,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 498 692,-
Felleskostn.: Kr 7 335,-
Selger: Kari Rigmor Størum

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 69/100 kvm
Tomtstr.: 23504 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2005, bnr. 919
Gnr. 2005, bnr. 908
Andelsnr.: 62
Oppdragsnr.: 1303250168

Hovland - Pen 3 roms leilighet i 2.etasje med god standard. Stor solrik innglasset veranda

Pen leilighet som ligger i 2.etasje. Boligen har følgende innhold: Gang/hall, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til stor innglasset veranda på 21 kvm. Det er 2 stk. boder på ca. 2,2 og 6,1 m² i kjelleretasjen som tilhører leilighet. Meget pent flislagt bad/vaskerom og toalettrom som ble renoverert i 2018. Kjøkkenet er lyst og delikat og ble skiftet i 2012. 2 gode soverom hvorav ett med stor skyvedørsgarderobe. Stuen er romslig og har plass til både sofa avdeling og spisestue. Leiligheten har gjennomgående god standard og det er benyttet lyse og tidsriktige farger. Tomten er fellesareal for beboerne og pent opparbeidet med plen, busker, uteplasser og parkering.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Energiattest	65
Nabolagsprofil	71
Andre vedlegg	74
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 22 m²

BRA totalt: 100 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Bod 1 og bod 2

2. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, soverom, soverom 2, toalettrom, bad/vaskerom, stue, kjøkken

BRA-b: 22 m² Innglasset veranda

Ikke målbare arealer

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2 ETG:

Entre: 3,9

Toalettrom: 1,7

Bad/vaskerom: 6,2

Soverom 1: 7,1

Soverom 2: 11,6

Stue: 28,1

Kjøkken: 9,7

Innebygd balkong: 20,2 (s-rom og BRA-b)

KJELLER:

Bod 1: 2,2 (s-rom og BRA-e)

Bod 2: 6,1 (s-rom og BRA-e)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

23504 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal for beboerne. Tomten er solrik og pent opparbeidet med plen, busker, uteplasser, garasjer og trær.

Beliggenhet

Hovland - veletablert og populært boligområde med kort vei til Nordbyen kjøpesenter, butikker, ungdomsskole, barneskole, idrettsanlegg og flotte turområder i Vestmarka, Bøkeskogen eller langs Lågen. Rett utenfor er det buss stopp og rett over gata ny helsepark under oppføring.

Adkomst

Adkomst til borettslagets eiendom er direkte fra Hovlandveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse samt lavblokker.

Barnehage/Skole/Fritid

- Gapatrusten barnehage (0-5 år) - 63 barn - 0.9 km
- Byskogen barnehage (0-5 år) - 141 barn - 1.1 km
- Borgejordet barnehage (0-5 år) - 71 barn - 1.1 km

Skolekrets

- Fagerli skole (1-7 kl.) - 604 elever, 30 klasser - 1.3 km
- Mesterfjellet skole (1-10 kl.) - 507 elever, 37 klasser - 2.4 km
- Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) - 388 elever, 24 klasser - 0.4 km
- Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 2.3 km
- Sandefjord videregående skole - 1880 elever - 13.9 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Yttersøveien - Linje 210 - 0.1 km

Tog: Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 - 2.6 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp

Bygningssakkyndig

Contax AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført i mur- og trekonstruksjoner. Det er forblendet med teglstein på fasader.
Takkonstruksjon og takteking er ukjent.

Sammendrag selgers egenerklæring

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Porsgrunn

Arbeid utført av Rørlegger'n A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja

Beskrivelse Rørlegger'n A/S Porsgrunn har hatt arbeidet med å renovere 96 leiligheter i Hovland Borettslag

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja

Beskrivelse Teknisk dokumentasjon fra 07.12.2016

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

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

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

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

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

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

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

Beskrivelse Borettslaget har avtale med skadedyrebekjemperfirma

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

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Borettslaget har egen avtale

Arbeid utført av Hafa

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

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

Beskrivelse Utført risikovurdering og sluttkontroll (elsikkerhetsdokumentasjon) av Sønnico

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Dokumentasjon/installasjoner på balkonger i 2014

Arbeid utført av Faugstad Elektro

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og har følgende innhold: Gang/hall, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til stor innglasset veranda på 21 kvm. Det er 2 stk. boder på ca. 2,2 og 6,1 m² i kjeller som tilhører leilighet. De er merket med nr 62.

Standard

Flott 3 roms leilighet med god standard. På gulvene laminat, mens det på veggene er malt MDF plater, tapet og malte overflater. Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Det er renovert i

2018/2019 og har fliser på gulv og vegger. Av installasjoner finnes dusjnisje, opplegg for vaskemaskin, skap, speilskap, rør i rør skap og innredning/vask. Lyst og pent kjøkken som ligger med tilkomst fra stue. Kjøkkenet er pusset opp i 2012. Det er montert innebygde enheter som stekeovn og induksjonstopp. Oppvaskmaskinen medfølger i handelen. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Toalettrom ligger med tilkomst fra entre. Det er renovert i 2018/2019. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, varmeovn og innredning/vask. Det er mekanisk avtrekk og det er tilluft v/dør. 2 gode soverom hvorav ett med stor skyvedørsgarderobe. Stuen er romslig og har plass til både sofa avdeling og spisestue. Fra stuen er det utgang til stor solrik innglasset veranda, hvor det er montert utvendige markiser.

Det er blitt utført en del oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

2025 - Nye vinduer på soverommene
2020 - Ny markise på innebygd balkong
2018/2019 - Renovert bad/vaskerom
2018/2019 - Renovert toalettrom
2018/2019 - Nytt røropplegg
2015 - Ny markise på innebygd balkong
2014 - Innglasset balkong
2012 - Pusset opp det meste av innvendige overflater
2012 - Pusset opp kjøkken
2011 - Ny balkongdør

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Oppvaskmaskinen i kjøkken innredningen blir stående.
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og bredbånd fra Telenor. Dette ligger i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på borettslaget sin tomt. Mulighet for leie av garasjeplass (kr 350,- pr. mnd). Venteliste kan forekomme.

Solforhold

Svært gode solforhold på solrik vestvendt veranda på 21 kvm.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000562077

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved hjelp av:

- Varmekabler i baderomsgulv
- Panelovener.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 646 852

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 587 407

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, kommunale avgifter, kabel-tv og bredbånd, renter og avdrag på fellesgjeld,

forretningsfører, plenklipp, brøyting og annen drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 335

Andel Fellesgjeld

Kr 497 342

Fellesgjeld pr. dato

07.10.2025

Andel fellesformue

Kr 35 536

Andel fellesformue dato

07.10.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hovland Borettslag

Organisasjonsnummer

953135442

Andelsnummer

62

Om borettslaget

Generelle opplysninger om Hovland Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 96 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953135442.

Borettslaget har 1 vaktmester

Saker som styret har arbeidet med

- a) Bytter vinduer i gang og soverom 107 og 109 og Hasselvn. 8-10 og 26-28
- b) Sagt opp avtalen med Techem (varmevannsmålerne)
- c) Reparert kloakkbrudd i 109C
- d) Gjort ferdig musetetting i alle 4 blokker
- e) Flyttet stoppekraner og satt inn vannfilter
- f) Lagt inn fiber fra Telenor
- g) Rydde i kjellere

f) Sagt opp avtalen med Norsk brannvern

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

- a) Reparere tak i kjellernedgang
- b) Ferdigstille vinduene

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107001754, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 241

Saldo per 02.10.2025: 22 751 250

Andel av saldo: 240 085

Første termin: 30.11.2015 Første avdrag: 30.11.2020 (siste termin 31.10.2045)

Lånenummer: 25107003382, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 279

Saldo per 02.10.2025: 19 814 847

Andel av saldo: 209 098

Første termin/første avdrag: 30.01.2019 (siste termin 30.12.2048)

Lånenummer: 26017547908, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 287

Saldo per 02.10.2025: 4 657 778

Andel av saldo: 49 152

Første termin/første avdrag: 30.10.2024 (siste termin 30.08.2049)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslaget 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.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget, dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett. Denne vil bli avklart når selger har akseptert bud. Boligen blir annonsert av Larvik Boligbyggelag med den fastsatte prisen første mulige torsdag eller mandag. Frist for å melde seg på forkjøpsretten er en uke etter annonsering enten torsdag eller mandag kl. 12.00. Kjøper får tilbakemelding på avklaringen av forkjøpsretten fredag eller tirsdag formiddag. Forkjøpsberettiget trer inn i akseptert bud på ellers like vilkår.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Skriftlig søknad med begrunnelse for dyreholdet må sendes styret. Dersom tillatelse til dyrehold gis, må borettsshaveren forplikte seg til å overholde lagets regler for dyrehold. Se pkt. 13 i ordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2005, bruksnummer 919 i Larvik kommune. Gårdsnummer 2005, bruksnummer 908 i Larvik kommune. Andelsnr. 62 i Hovland Borettslag med orgnr. 953135442

Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente offentlige pålegg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3909/2005/919:

08.06.2000 - Dokumentnr: 3626 - Best om garasje/parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Rettighetshaver: TELENOR AS

07.06.1973 - Dokumentnr: 3289 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:1

23.12.1998 - Dokumentnr: 8308 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 37451 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:2005 Bnr:919

01.01.2020 - Dokumentnr: 1834299 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:2005 Bnr:919

01.01.2024 - Dokumentnr: 328015 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:2005 Bnr:919

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på leiligheten.

Det foreligger ferdigattest på innglassing og utvidelse av verandaer datert: 17.03.2015

Det foreligger ferdigattest på garasjer datert: 02.04.1984

Det foreligger ferdigattest på boder for kildesortering datert: 05.07.2000

Lovlighetsmangler:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

* Det er tegnet vaskerom/bad med dør til kjøkken. Det er i dag ingen dør mellom disse rommene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.1974.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 02.07.2025

Delarealer Delareal 20 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 11 030 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 35 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Id 169.01

Navn Frostvedt

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 01.07.1976

Delarealer Delareal 10 929 m

Formål Blokkbebyggelse

Delareal 135 m

Formål Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Nei

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

497 342 (Andel av fellesgjeld)

2 497 342 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 498 692 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 506 592 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 509 392 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring i forbindelse med boligselgerforsikringen.
- Ordensregler / Vedtekter
- Årsregnskap
- Innhentet boliginformasjon fra Larvik kommune.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr ,- oppgjørshonorar kr ,- og visninger kr , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr ,-. Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lars Erik Nordrum
Daglig leder / Eiendomsmegler
lars.erik.nordrum@aktiv.no
Tlf: 478 92 666

Ansvarlig megler bistås av

Lars Erik Nordrum
Daglig leder / Eiendomsmegler
lars.erik.nordrum@aktiv.no
Tlf: 478 92 666

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

30.10.2025























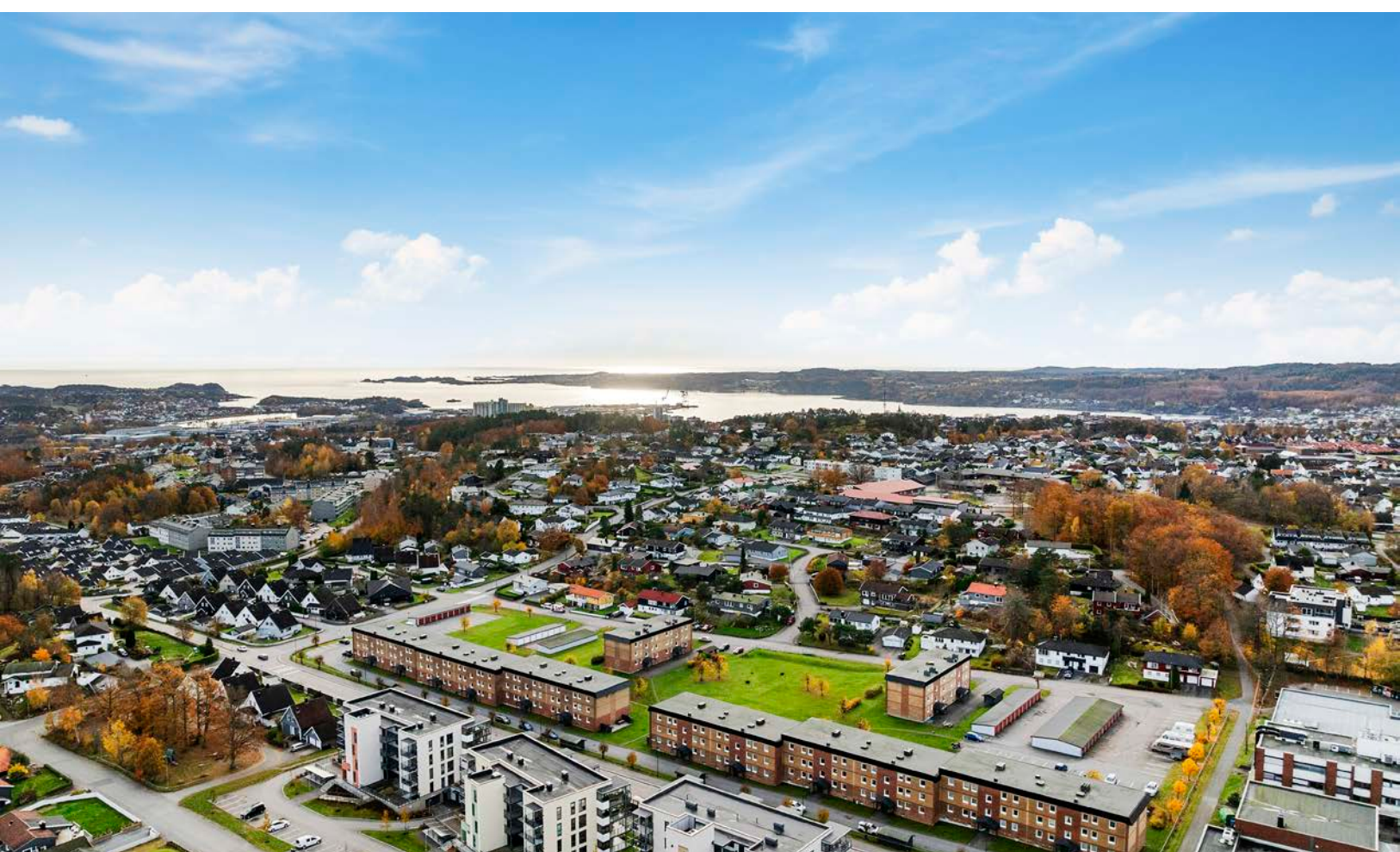














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Hovlandveien 107 A, 3274 LARVIK
 LARVIK kommune
 gnr. 2005, bnr. 919
 Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 19959-2376

Referansenummer: UO2481

Autorisert foretak: Contax AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



CON TAXT
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside www.contact.no

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@ageria.no

414 91 855



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

Leilighet med for det meste god tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført en del oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

2025 - Nye vinduer på soverommene
2020 - Ny markise på innebygd balkong
2018/2019 - Renover bad/vaskerom
2018/2019 - Renover toalettrom
2018/2019 - Nytt røropplegg
2015 - Ny markise på innebygd balkong
2014 - Innglasset balkong
2012 - Pusset opp det meste av innvendige overflater
2012 - Pusset opp kjøkken
2011 - Ny balkongdør

BYGGEMETODE:

Oppført i mur- og trekonstruksjoner. Det er forblendet med teglstein på fasader. Takkonstruksjon og takteking er ukjent.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler
- * Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Det er kommentarer/avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Nyeste vinduer er fra 2025 (soverommene).

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Balkongdør er fra 2011 og ytterdør av ukjent alder. Normal slitasje.

Innebygd balkong på ca. 21 m² med tilkomst fra stue. Det er filt/teppe som dekke og det er glass/aluminium rekkverk. Det er downlights i himling. Høyde på rekkverk er i orden. Normal slitasje. Selger opplyser at den er innglasset i 2014.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det meste er pusset opp 2012.

Betongelementer som etasjeskille.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre iht. byggeår.

Innerdører av typen lettdører av forskjellig alder. Normal slitasje.

Det er 2 stk. boder på ca. 2,2 og 6,1 m² i kjeller som tilhører leilighet. De er merket med nr 62. Det settes ingen TG på dette.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Det er renover i 2018/2019 i følge selger.

Vegger: Flis

Himling: MDF panel

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnise: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent iht. membran

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Ukjent

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Av installasjoner finnes dusjnise, opplegg for vaskemaskin, skap, speilskap, rør i rør skap og innredning/vask. Mekanisk avtrekk. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot kjøkken. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue. Kjøkken er pusset opp i 2012 i følge selger.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater og plater

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: HTH

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre. Det er renover i 2018/2019 i følge selger.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater

Himling: MDF panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, varmeovn og innredning/vask. Det er mekanisk avtrekk og det er tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap. Det er nytt i 2018/2019.

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. De er av nyere dato.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.
HØIAX VV-tanker på ca. 300 liter av nyere dato. De står plassert i kjeller.

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.

Det er montert utvendige markiser på innebygd balkong. De er montert i ca. 2015 og 2020.

El-skap:

Plassering: Felles gang 2 etg.

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 63A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Bad/vaskerom

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

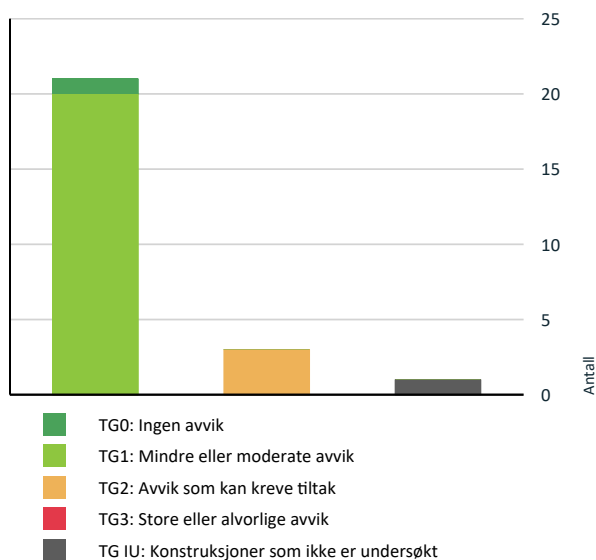
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

* Det er tegnet vaskerom/bad med dør til kjøkken. Det er i dag ingen dør mellom disse rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1973

Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Leilighet beliggende i 2 etg.

Standard

Leiligheten har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2014	Ombygging	Innglasset balkong
------	-----------	--------------------

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Nyeste vinduer er fra 2025 (soverommene).

TG 1 Dører

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Balkongdør er fra 2011 og ytterdør av ukjent alder. Normal slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innebygd balkong på ca. 21 m² med tilkomst fra stue. Det er filt/teppe som dekke og det er glass/aluminium rekkverk. Det er downlights i himling. Høyde på rekkverk er i orden. Normal slitasje. Selger opplyser at den er innglasset i 2014.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det meste er pusset opp 2012.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

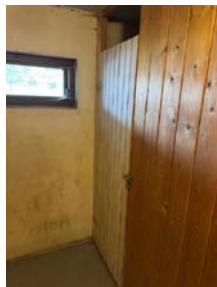
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører

Innerdører av typen lettdører av forskjellig alder. Normal slitasje.

Andre innvendige forhold

Det er 2 stk. boder på ca. 2,2 og 6,1 m² i kjeller som tilhører leilighet. De er merket med nr 62. Det settes ingen TG på dette.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Det er renoveret i 2018/2019 i følge selger.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger: Flis

Himling: MDF panel

Downlights: Nei

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnische: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: Ukjent

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjnise, opplegg for vaskemaskin, skap, speilskap, rør i rør skap og innredning/vask.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er tilluft v/dør.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot kjøkken. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue. Kjøkken er pusset opp i 2012 i følge selger.

Gulv: Laminat
Varmer i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og plater
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: HTH

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre. Det er renover i 2018/2019 i følge selger.

Gulv: Laminat
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: MDF panel
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, varmeovn og innredning/vask. Det er mekanisk avtrekk og det er tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap. Det er nytt i 2018/2019.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. De er av nyere dato.

Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Varmtvannstank

HØIAX VV-tanker på ca. 300 liter av nyere dato. De står plassert i kjeller.

Andre installasjoner

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.

Tilstandsrapport

TG 1 Markiser

Det er montert utvendige markiser på innebygd balkong. De er montert i ca. 2015 og 2020.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:
Plassering: Felles gang 2 etg.
Alder: Ukjent
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 63A
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:
Bad/vaskerom

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er av forskjellig alder

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	69		22	91	
Kjeller		9		9	
SUM	69	9	22		
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, soverom, soverom 2, toalettrom, garasje, bad/vaskerom, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

2 ETG:
Entre: 3,9
Toalettrom: 1,7
Bad/vaskerom: 6,2
Soverom 1: 7,1
Soverom 2: 11,6
Stue: 28,1
Kjøkken: 9,7
Innebygd balkong: 20,2 (s-rom og BRA-b)

KJELLER:
Bod 1: 2,2 (s-rom og BRA-e)
Bod 2: 6,1 (s-rom og BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

* Det er tegnet vaskerom/bad med dør til kjøkken. Det er i dag ingen dør mellom disse rommene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	31

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

2 ETG:
Innebygd balkong: 20,2 (s-rom og BRA-b)

KJELLER:
Bod 1: 2,2 (s-rom og BRA-e)
Bod 2: 6,1 (s-rom og BRA-e)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Kari Rigmor Størum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2005	919		0	11065.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hovlandveien 107 A

Hjemmelshaver

Hovland Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOVLAND BORETTSLAG	953135442			Størum Kari Rigmor

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

62

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i 2 etg. i leilighetsbygg fra 1973. Den ligger på Hovland. Det er bl.a. kort avstand til offentlig transport, skole, barnehage, dagligvare, kjøpesenter og idrettsanlegg. Det er 2-3 km til indre havn m/kulturhus, strender og Larvik sentrum. Det er gode solforhold på balkong og uteområder.

Adkomstvei

Tilkomst fra Hovlandveien. Det er gode parkeringsmuligheter på felles parkeringsområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til næring og boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær, bedd, busker, blomster, etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	23.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	23.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.10.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UQ2481>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250168	

Selger 1 navn
Kari Rigmor Størum

Gateadresse	
Hovlandveien 107A	

Poststed	Postnr
LARVIK	3274

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1303250168

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Porsgrunn

Arbeid utført av Rørlegger'n A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Rørlegger'n A/S Porsgrunn har hatt arbeidet med å renovere 96 leiligheter i Hovland Borettslag

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Teknisk dokumentasjon fra 07.12.2016

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Borettslaget har avtale med skadedyrebekjemperfirma

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Borettslaget har egen avtale

Arbeid utført av Hafa

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Utført risikovurdering og sluttkontroll (elsikkerhetsdokumentasjon) av Sønnico

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dokumentasjon/installasjoner på balkonger i 2014
Arbeid utført av	Faugstad Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1303250168

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1303250168

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Rigmor Størum	e6ddcfcf563af31d0edad6 fe2b07abcd2d776abc	22.10.2025 15:20:11 UTC	Signer authenticated by One time code

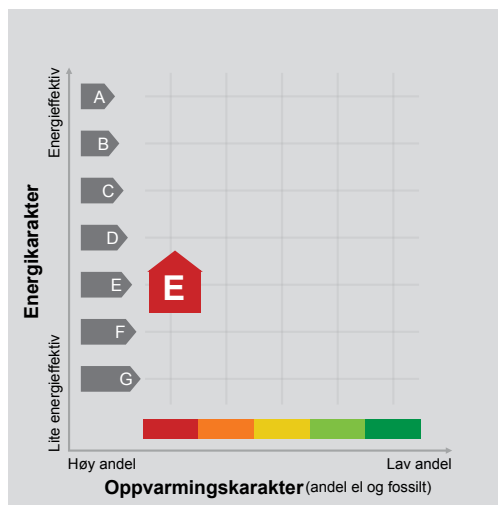
Document reference: 1303250168

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

ENERGIATTEST



Adresse	Hovlandveien 107A
Postnummer	3274
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2005
Bruksnummer	919
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	388750
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-183781
Dato	24.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1973
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 91
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Hovlandveien 107A - Nabolaget Hovland - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Yttersøveien Linje 210	2 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	6 min 2.4 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	4 min 2.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 13.9 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Hovland	10 min
Alti Nordbyen	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

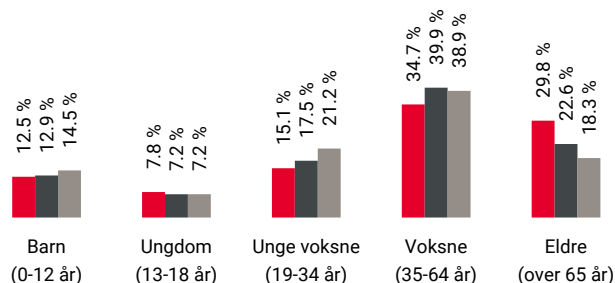
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovland	1 344	633
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gapatrusten barnehage (0-5 år) 63 barn	9 min 0.9 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 141 barn	13 min 1.1 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km
Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



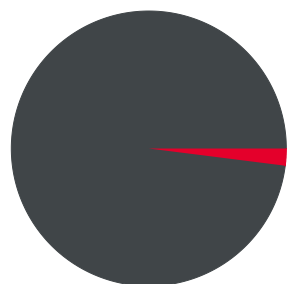
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

⚽	Hedrum ungdomsskole	5 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.4 km	
⚽	Ballbinge	7 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.6 km	
🚴	EVO Larvik	4 min	🚶
🚴	Spenst Larvik Nanset	15 min	🚶

Boligmasse



■ 2% enebolig
■ 98% blokk

Varer/Tjenester



Nordbyen

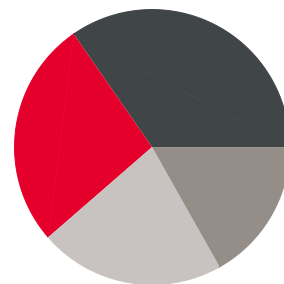
11 min 🚶



Apotek 1 Nordbyen

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



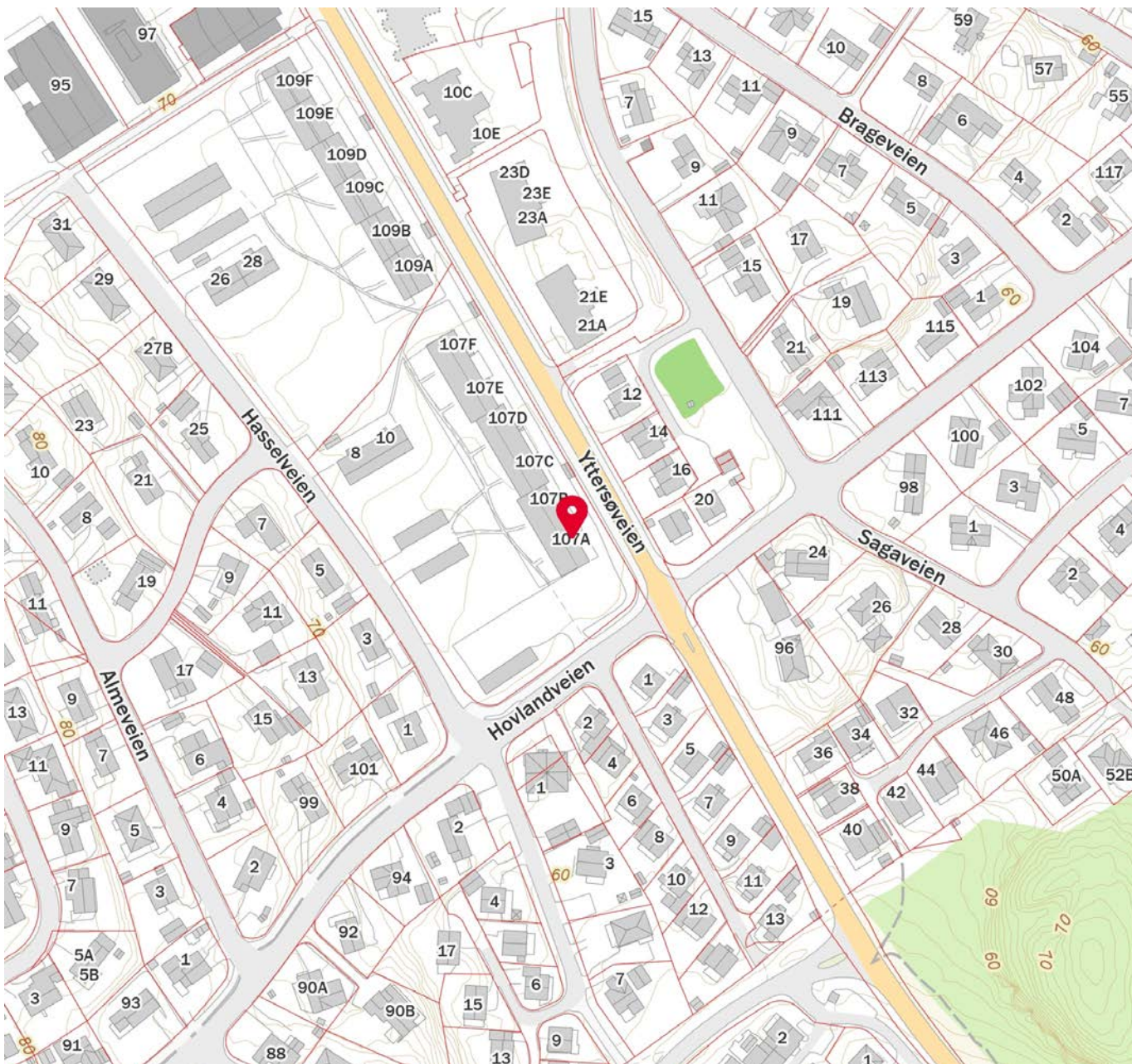
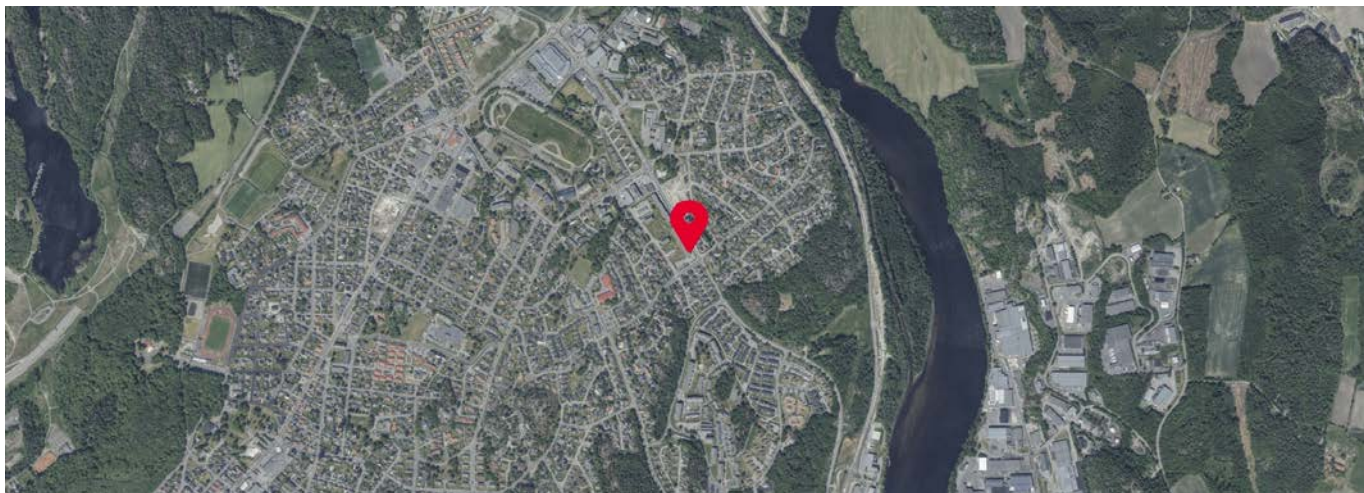
0%

45%

■ Hovland
■ Larvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



ORDENSREGLER
FOR
HOVLAND BORETTSLAG

1. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass.
2. Tøy må kun henges til tørk på de dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, murer, i vinduer, balkonger e.l.
3. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper på balkonger, i trappeoppganger eller i vinduer.
4. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy og må kun foretas på de dertil bestemte plasser.
5. Storvask må ikke henge ute på søn- og helligdager eller den 1. og den 17. mai.
6. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio og TV må brukes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22.00. Lek må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere. Det må ikke lekes i komplekset etter kl. 22.00, da det etter den tid skal være ro, såvel ute som inne. Vær varsom slik at det ved lek ikke ødelegges murpuss, vegger i oppganger, beplantning, gjerder e.l.
7. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang, så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
8. Avfall må ikke kastes utover, men legges i søppelkasser. Benyttelse av w.c. må skje etter gjeldende bruksanvisning. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i klosettskålen. Det er ikke tillatt å bruke salt til opptining av vinduer eller isbelagte altangulver.
9. Fotballsparking og ballslåing må foregå på dertil bestemte plasser.
10. Det må ikke dannes klikker og sammenstimlinger som ved skråll og leven eller annen opptreden, f.eks. på gårdsplasser, i trappeoppganger e.l. sjenerer naboene. Urenslighet på gårdsplasser og i ganger må ikke forekomme. Inngangsdørene skal være låst kl. 22.00.
11. Kjøring i komplekset må foregå med stor forsiktighet.
12. Sykler, kjelker, barnevogner, leker o.l. må ikke settes i oppganger. Heller ikke må moped og motorsykler plasseres i kjeller eller leilighet.
13. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Skriftlig søknad med begrunnelse for dyreholdet må sendes styret. Dersom tillatelse til dyrehold gis, må boretthaveren forplikte seg til å overholde lagets Regler for dyrehold.

14. Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka. Den som har trappevask plikter forøvrig å påse at trappeoppgang holdes ren i brysthøyde. Hovedrengjøring av vegger, vinduer og lysarmatur besørges av beboerne så ofte som nødvendig og minst en gang i året. Beboerne i 2. etg. vasker ned til 1. etg. og beboerne i 1. etg. vasker fra og med 1. etg. og ned kjellertrappen.
15. Staking av vasker og badesluk besørges av beboerne. Rørledninger er unntatt.
16. Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som styret gir for å holde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
17. Plener og beplantning må skjermes såvel sommer som vinter. Det er strengt forbudt å legge snarveier over plenene. Vær merksam på at plener og beplantning tar varig skade ved uforsiktig behandling om høsten og vinteren og bør behandles penest mulig. Overtredelse av foranstående bestemmelse vil lede til at den som er skyldig eller de skyldige blir trukket til ansvar.
18. Overtredelse av disse bestemmelser skal meldes til styret som plikter å påtale overtredelser straks.
19. Enhver leieboer plikter å påse at oppslag ikke skamferes eller rives ned.
20. I tillegg til dette reglement kan vedtas supplerende bestemmelser. Vær merksam på at hvis hver leieboer tar tilbørlig omsyn til de gitte påbud, vil gode forhold skape god boligkultur innen borettslaget.

Styrebehandlet februar 2000

Vedlagt tillegg fra februar 2006.

Avfallsortering

Vi har blitt mindre nøye med sorteringen!

Dette merkes på enorm økning i restavfall, og fremdeles har vi samme antal beboere.

Vi må selv ordne opp med kasting av alt som ikke går under vanlig søppel.

Det er en del beboere som bare setter ting i søppelboden. Det skal IKKE skjedd. Når beholdere for restavfall er så fulle at lokket ikke går igjen, bruk beholdere ved siden av til alle er fulle.

La ikke barn gå ned med søppelet hvis de ikke rekker opp. Det ligger stadig søppel på gulvet som andre da må ta seg av.

Alt avfall sorteres godt.

- Papir/papp/kartong i beholder for dette. **Ikke plastposer utenpå.**
- Alle esker og kartonger skal brettes flate.
- Matavfall kun i originalposer. **Ikke plastposer utenpå.**
- Glass og metall kan kastes til gjenvinning ved Prix
- Alle elektriske apparater leveres i butikker som fører disse varene eller Grinda.
- **OBS! SØPPEL OG AVFALL ETTER OPPUSSING ER IKKE RESTAVFALL. MÅ LEVERES PÅ GRINDA**

Da det er noen søppelboder som ser ut til å ha større belastning enn andre skal det fordeles med fire oppganger for hver søppelbod.

107a	Bod 1
107b	Bod 1
107c	Bod 1
107d	Bod 1
107e	Bod 2
107f	Bod 2
109a	Bod 2
109b	Bod 2
109c	Bod 3
109d	Bod 3
109e	Bod 3
109f	Bod 3

Vedtekter

for Hovland borettslag org. nr. 953 135 442

tilknyttet Larvik boligbyggelag.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.02.1972, sist endret 27.04.2023
Gjelder fra ny lov om borettslags ikrafttreden 15.8.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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.
Larvik kommune eier andelene nr. 37, 38, 39, 40, 85, 86, 87 og 88 for bruksoverlating til alders- og uføretrygdede.
- (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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

(4) 1. vara møter fast på styremøtene.

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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtektene er mottatt og akseptert:

Dato:

.....
(andelseier)

Innkalling til generalforsamling for regnskapsåret 2024 for Hovland Borettslag

Generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Hovland Borettslag:

onsdag 02.04.2025 18:00 på Vinyard

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.5 Valg av valgkomité

5 Godtgjørelse til styret

1. Konstituering

Velkommen til generalforsamling 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall stemmeberettigede tilstede:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Fra Labo:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møterefereent

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

1.5 Godkjenne innkalling og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Vigdis Hjelle Øyrann er på valg. Valg for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Bjarne Andersen er på valg. Valg for 2 år.
Styremedlem Ådne Arne Naper er på valg. Valg for 2 år.
Styremedlem Linda Rognlien er på valg. For at ikke hele styret skal velges på en gang så bør styremedlem velges for 1 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Kåre Brenno er på valg. Valg for 1 år.

Varamedlem Tove Lie er på valg. Valg for 1 år.

Varamedlem Inger Anen Næss er på valg. Valg for 1 år.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

4.5 Valg av valgkomité

I valgkomiteen: Leder Kåre Brenno, medlemmer Gerd Holt og Helge Nilsen

5. Godtgjørelse til styret

Informasjon fra styret for året 2024 Hovland Borettslag

Generelle opplysninger om Hovland Borettslag

Borettslaget ligger i Larvik kommune. Borettslagets formål og virksomhet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget består av 96 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953135442.

Borettslaget har 1 vaktmester

Styret

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets styre bestått av:

Styreleder, Vigdis Hjelte Øyrann
Styremedlem, Ådne Arne Naper
Styremedlem, Linda Rognlien
Styremedlem, Vidar Korsnes Teigen
Styremedlem, Bjarne Andersen
Varamedlem, Tove Lie
Varamedlem, Kåre Brenno
Varamedlem, Inger Anne Næss

Valgkomité

Valgkomité har bestått av:

Leder Kåre Brenno, Helge Nilssen, Gerd Holt

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: hovlandborettslag@mittlabo.no evt. skriv i postkassa 109 E.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter, 1 beboermøte

Saker som styret har arbeidet med

- a) Bytter vinduer i gang og soverom 107 og 109 og Hasselvn. 8-10 og 26-28
- b) Sagt opp avtalen med Techem (varmevannsmålerne)
- c) Reparert kloakkbrudd i 109C
- d) Gjort ferdig musetetting i alle 4 blokker
- e) Flyttet stoppekraner og satt inn vannfilter
- f) Lagt inn fiber fra Telenor
- g) Rydde i kjellere
- f) Sagt opp avtalen med Norsk brannvern

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

- a) Reparere tak i kjellernedgang
- b) Ferdigstille vinduene

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

Boligomsetning

I 2024 har det blitt omsatt 7 boliger i borettslaget. Styret ønsker alle nye medlemmer av borettslaget velkommen.

Utleie av egen bolig (utleie/bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Min Side

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

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

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

Budsjett

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

Årsresultat

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 17.02.2025.
Styret i Hovland Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	-87 313	1 419 095	-87 313	3 367 650
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-234 829	-353 860	953 000	1 171 000
Opptak Langsiktig gjeld	4 778 700	0	750 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-1 088 909	-1 152 547	-950 000	-1 153 000
B. Årets endring disponible midler	3 454 962	-1 506 408	753 000	18 000
C. Disponible midler	3 367 650	-87 313	665 687	3 385 650

Resultatregnskap 2024 for Hovland Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		7 887 888	6 861 744	7 674 000	8 341 000
Innkrevde garasjekostnader		234 300	216 530	234 000	248 000
Andre driftsinntekter	1	336 986	88 110	119 000	42 000
Sum inntekter		8 459 174	7 166 384	8 027 000	8 631 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	75 364	57 531	64 000	76 000
Styrehonorar		116 500	80 450	120 000	150 000
Revisjonshonorar		8 628	8 214	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		243 684	232 080	246 000	256 000
Kontingent LABO / NBBL		38 394	38 394	38 000	38 000
Vedlikehold	4	2 211 725	1 769 658	650 000	762 000
Kabel-tv og bredbånd		619 531	633 332	662 000	638 000
Forsikring		327 326	311 152	327 000	366 000
Kommunale avgifter	5	1 461 039	1 147 860	1 377 000	1 563 000
Eiendomsskatt		109 298	79 038	20 000	0
Energi og strøm		416 920	423 547	470 000	455 000
Andre driftskostnader	6	635 450	765 818	560 000	630 000
Sum kostnader		6 263 858	5 547 074	4 543 000	4 943 000
Driftsresultat		2 195 315	1 619 309	3 484 000	3 688 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		73 247	2 878	3 000	10 000
Rentekostnader		2 503 391	1 976 048	2 534 000	2 527 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 430 144	-1 973 170	-2 531 000	-2 517 000
Årsresultat		-234 829	-353 860	953 000	1 171 000

Balanse pr 31.12.24 for Hovland Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	20 217 017	20 217 017
Påkostninger	7	9 688 557	9 688 557
Sum anleggsmidler		29 905 574	29 905 574
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		526 572	511 686
Andre fordringer		1 145	4 024
Sum fordringer		527 717	515 709
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 992 350	275 746
Innestående på skattetrekkskonto		1 240	1 064
Sum bankinnskudd og kontanter		4 993 590	276 810
Sum omløpsmidler		5 521 307	792 520
SUM EIENDELER		35 426 881	30 698 093

Balanse pr 31.12.24 for Hovland Borettslag

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	8	9 600	9 600
Opptjent egenkapital	8	-16 794 194	-16 559 366
Sum opptjent egenkapital		-16 784 594	-16 549 766
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	47 973 091	44 283 300
Borettsinnskudd	10	2 084 727	2 084 727
Sum langsiktig gjeld		50 057 818	46 368 027
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		268 066	249 923
Leverandørgjeld		1 862 406	609 915
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		8 899	7 134
Påløpte renter		14 286	12 860
Sum kortsiktig gjeld		2 153 657	879 832
Sum gjeld		52 211 475	47 247 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 426 881	30 698 093
Pantestillelser	11	50 057 818	46 368 027

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapitalen:

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

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm fellesareal	600	600	1 000	1 000
Vannmålere varmt tappevann	87 051	69 630	110 000	0
Vaskeriautomat	5 600	7 125	8 000	5 000
Erstatning	192 958	0	0	0
Strøm elbil	50 777	10 755	0	36 000
Sum	336 986	88 110	119 000	42 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn til ansatte	35 983	35 983
Lønn	10 052	0
Opptjente feriepenger	5 620	4 498
Arbeidsgiveravgift	22 917	16 417
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	792	634
Sum	75 364	57 531

Note 3 - Ansatte

Borettslaget har 1 ansatt fordelt på 0,1 årsverk.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygg	0	20 530
Vedlikehold VVS	191 926	9 637
Vedlikehold elektro	42 616	57 080
Vedlikehold uteanlegg	52 042	0
Vedlikehold snekkerarbeid	0	15 579
Vedlikehold malerarbeid	1 889	716 259
Vedlikehold garasjer/parkering	1 577	201 698
Vedlikehold glass/vinduer	1 811 306	417 892
Vedlikehold dører	12 440	17 631
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	0	168 472
Vedlikehold tak	9 875	36 415
Vedlikehold brann/alarm/nødløys/sprinkleranlegg	60 775	76 838
Vedlikehold ventilasjon	0	21 628
Vedlikehold porttelefoner	4 623	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000
Tilstand og vedlikeholdsrapport	12 656	0
Sum	2 211 725	1 769 658

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

Note 5 - Kommunale avgifter

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Leiekostnader	4 140	0
Renhold, evnt. matter	171 288	164 231
Drift ladestasjon elbil	8 761	8 851
Techem målerdata	25 833	24 650
Kontorutstyr / inventar	2 790	0
Innkjøp av inventar og utstyr	8 541	0
Driftsmateriell	486	555
Nummer-/navnskilt, postkasser	0	863
Snørydding/sandstrøing	89 545	114 929
Hage/plenklipping	160 726	232 648
Skadedyr	26 592	15 216
Legionella / vannanalyser	51 244	58 155
Juridisk rådgivning	1 875	38 490
Vakthold/alarm	8 883	55 250
Kontorrekvisita	0	2 374
HMS / internkontroll	14 303	13 390
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	665
Telekommunikasjon	-177	2 363
Gaver, fradragsberettiget	1 215	0
Premie sikringsordning	7 220	6 763
Kostnader vedr. styrearbeid	1 648	0
Generalforsamling	356	285
Servering/tilstelning beboere	3 786	3 538
Kurs for tillitsvalgte	22 870	18 750
Bank- og betalingsgebyr	4 659	3 852
Andre gebyrer og driftskostnader	1 000	0
Tap på fordringer	17 868	0
Sum	635 450	765 818

Note 7 - Bygninger inkl. tomt

Anskaffet år:	1974
Kostpris	9 609 774
Garasjer	25 174
Påkostninger før 1998	2 061 255
Påkostninger 1999 - Fasader	6 183 730
Påkostninger 1999 - Ny kledning verandaside	2 070 702
Påkostninger 1999 - Boder	131 382
Påkostninger 1999 - Porttelefon	190 000
Påkostninger 1999 - Vaskerianlegg	20 941
Påkostninger 2013 - Nye boder	216 590
Påkostninger 2013 - Utvide/innglasse balkonger	4 351 750
Påkostninger 2014 - Utvide/innglasse balkonger	3 000 000
Påkostninger 2015 - Utvide/innglasse balkonger	1 857 276
Påkostninger 2022 - Lading elbil	187 000
Bokført verdi 31.12	29 905 574

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

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt andelskapital	9 600	9 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-16 559 366	-16 205 505
+/- Årets resultat	-234 829	-353 860
Sum egenkapital pr 31.12	-16 784 594	-16 549 766

Innskutt andelskapital består av 96 andeler pålydende kr. 100,-.

Egenkapitalen er negativ, noe som skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelig kostpris (historisk kost). Det antas at virkelig verdi av eiendeler er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS	Eika Boligkreditt AS	Eika Boligkreditt AS
Formål:	malig & vinduer	Rehabilitering av bad	Innglassing balkonger
Lånenummer:	26017547908	25107003382	25107001754
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2018	2015
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.08.2049	30.12.2048	30.10.2045
Opprinnelig lånebeløp:	4 750 000	29 400 000	28 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	20 489 709	23 793 591
Avdrag i perioden:	58 720	396 685	633 504
Opptak i perioden:	4 778 700	0	0
Lånesaldo 31.12:	4 719 980	20 093 024	23 160 087
Saldo 5 år frem i tid:	4 198 141	17 758 936	19 723 419

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	36	552 120	19 876 320
	36	506 241	18 224 676
	24	411 337	9 872 088

Note 10 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opprinnelig innskudd	2 084 727	2 084 727
Oppskrevet		
Sum borettsinnskudd	2 084 727	2 084 727

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 50 057 818,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 29 905 574,-.

Resultat og balanse med noter for Hovland Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hovland Borettslag

Styreleder	Vigdis Hjelle Øyrann (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Ådne Arne Naper (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Linda Rognlien (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Vidar Korsnes Teigen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Bjarne Andersen (sign.)	04.03.2025



Til generalforsamlingen i Hovland borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkkel: 3618A-ES4FY-ZBGIT-MC77F-3NEP6-6(C5A

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 14:38:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3618A-ES4FV-ZBGIT-MC77F-3NEP6-6C5A

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hovland Borettslag onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Vinyard.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede:34
Antall stemmeberettigede tilstede:32
Antall fullmakter:0
Totalt antall stemmeberettigede:32

Vedtak:

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Bjarne Andersen ble foreslått .

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Bjarne Andersen

1.3 Valg av møterefereent

Linda Rognlien ble foreslått.

Vedtak:

Til møterefereent ble valgt: Linda Rognlien

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

Møteleder + Helge Nilssen

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Møteleder og Helge Nilssen

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 møte leder.
Informasjon fra styret tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Vigdis Hjelle Øyrann er på valg. Valg for 2 år.

Vedtak:

Til styreleder ble valgt Vigdis Hjelle Øyrann 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Bjarne Andersen er på valg. Valg for 2 år.

Styremedlem Ådne Arne Naper er på valg. Valg for 2 år.

Styremedlem Linda Rognlien er på valg. For at ikke hele styret skal velges på en gang så bør styremedlem velges for 1 år.

Vidar Teigen har flyttet og det blir valgt ett nytt styremedlem.

Vedtak:

Linda Rognlien ble valgt for 2 år.

Per Arne Holt ble valgt for 2 år.

Bjarne Andersen ble valgt for 1 år

Ådne Arne Naper ble valgt for 1 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kåre Brenno, Tove Lie og Inger Anne Næss er på valg.

Vedtak:

Kåre Brenno, Tove Lie og Inger Anne Næss ble valgt for 1 år.

4.4 Valg av delegert til LABOs generalforsamling

Det skal velges delegat til Labos generalforsamling med varamedlem.

Vedtak:

Vigdis H. Øyrann ble valgt, med Bjarne Andersen som vara.

4.5 Valg av valgkomité

I valgkomiteen: Leder Kåre Brenno, medlemmer Gerd Holt og Helge Nilssen

Vedtak:

I valgkomiteen: Leder Kåre Brenno, medlemmer Inger Anne Næss og Helge Nilssen

Valgkomiteen ble valgt for 1 år.

5. Godtgjørelse til styret

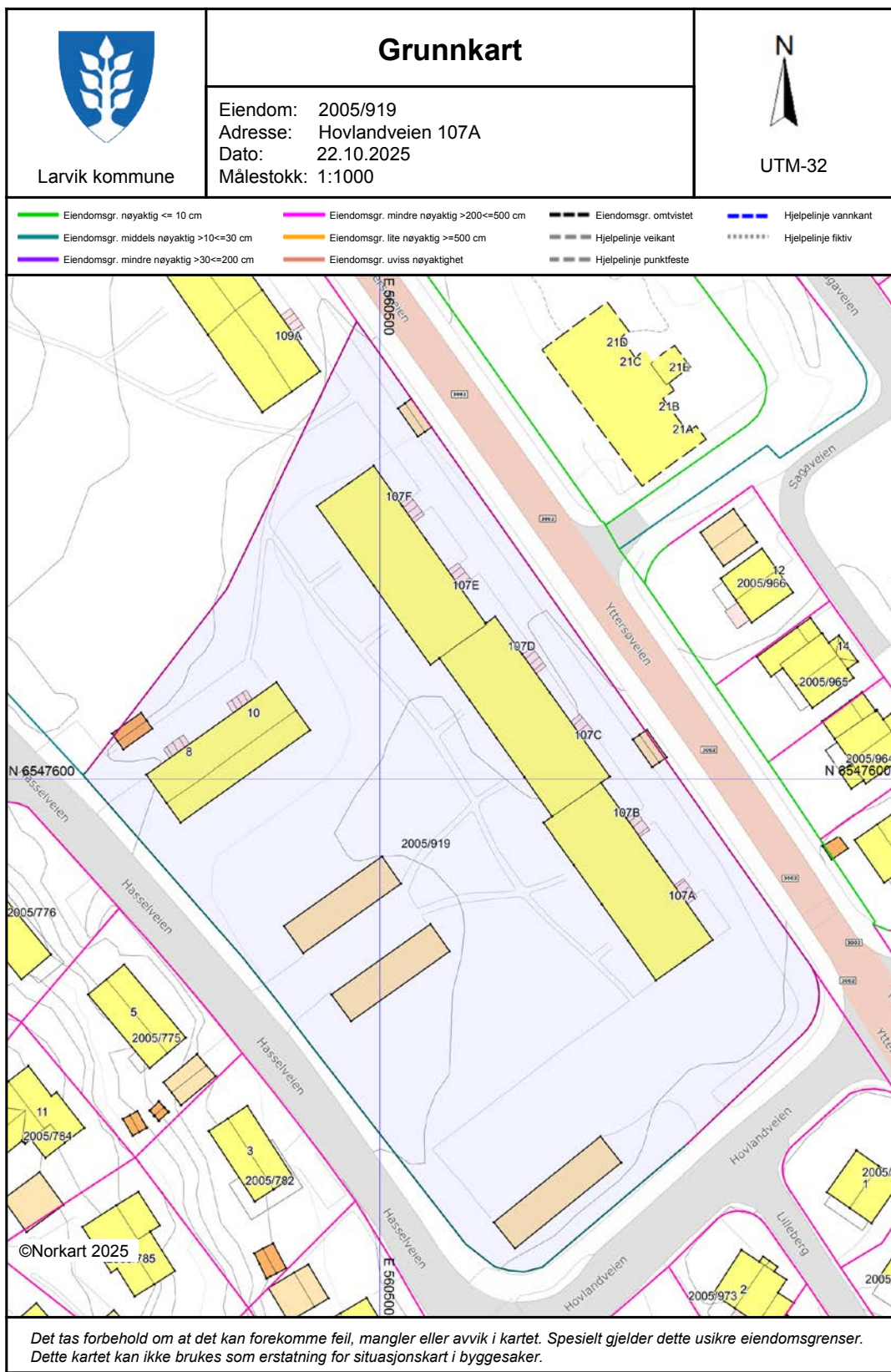
Vedtak:

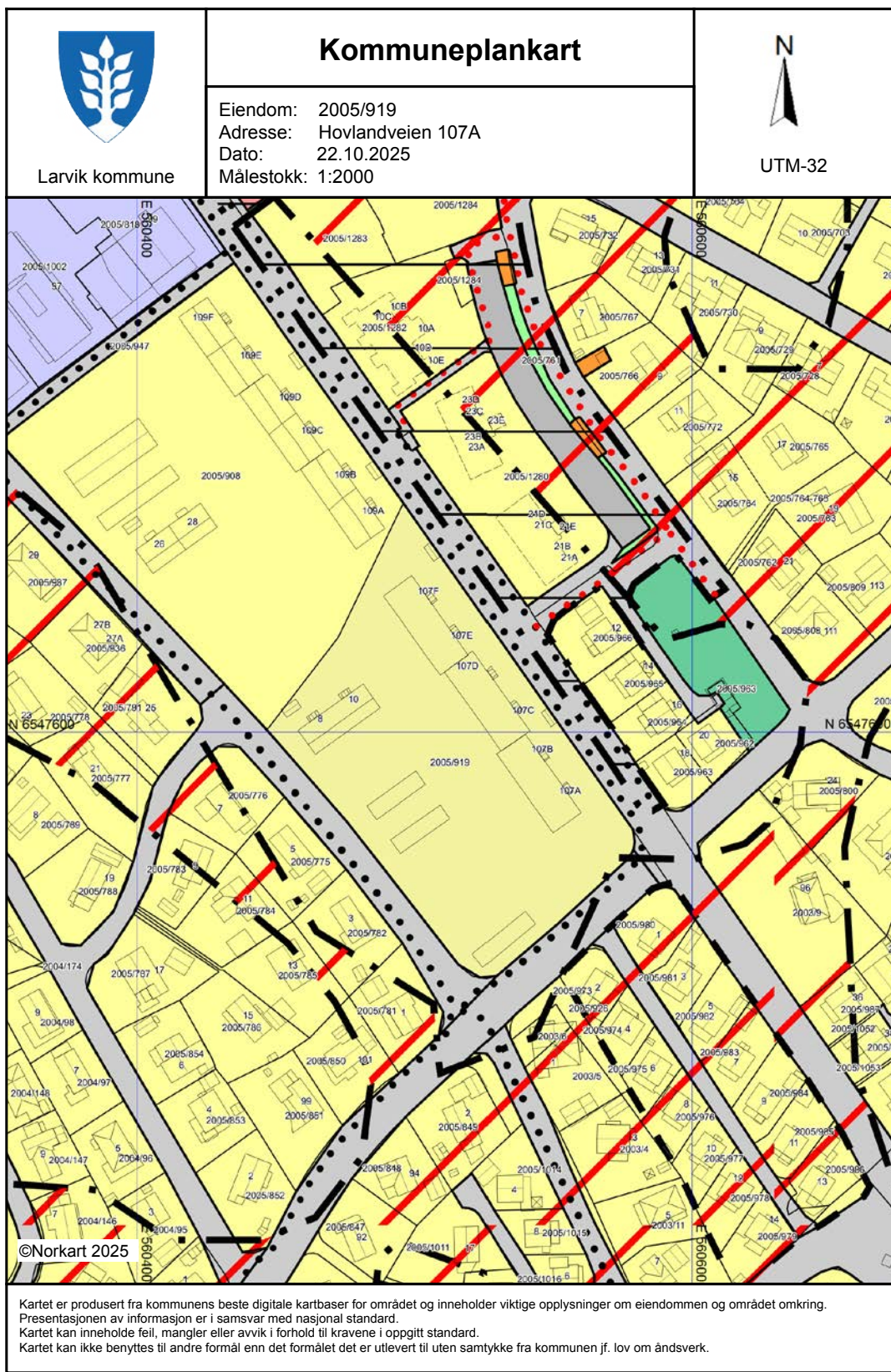
Det ble foreslått en økning på kr. 30.000,-.
Generalforsamlingen besluttet honorar på kr. 150.000.-

Protokoll for Hovland Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjarne Andersen (sign.)	03.04.2025
Sekretær	Linda Rognlien (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Helge Nilssen (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Bjarne Andersen (sign.)	03.04.2025





Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense
-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

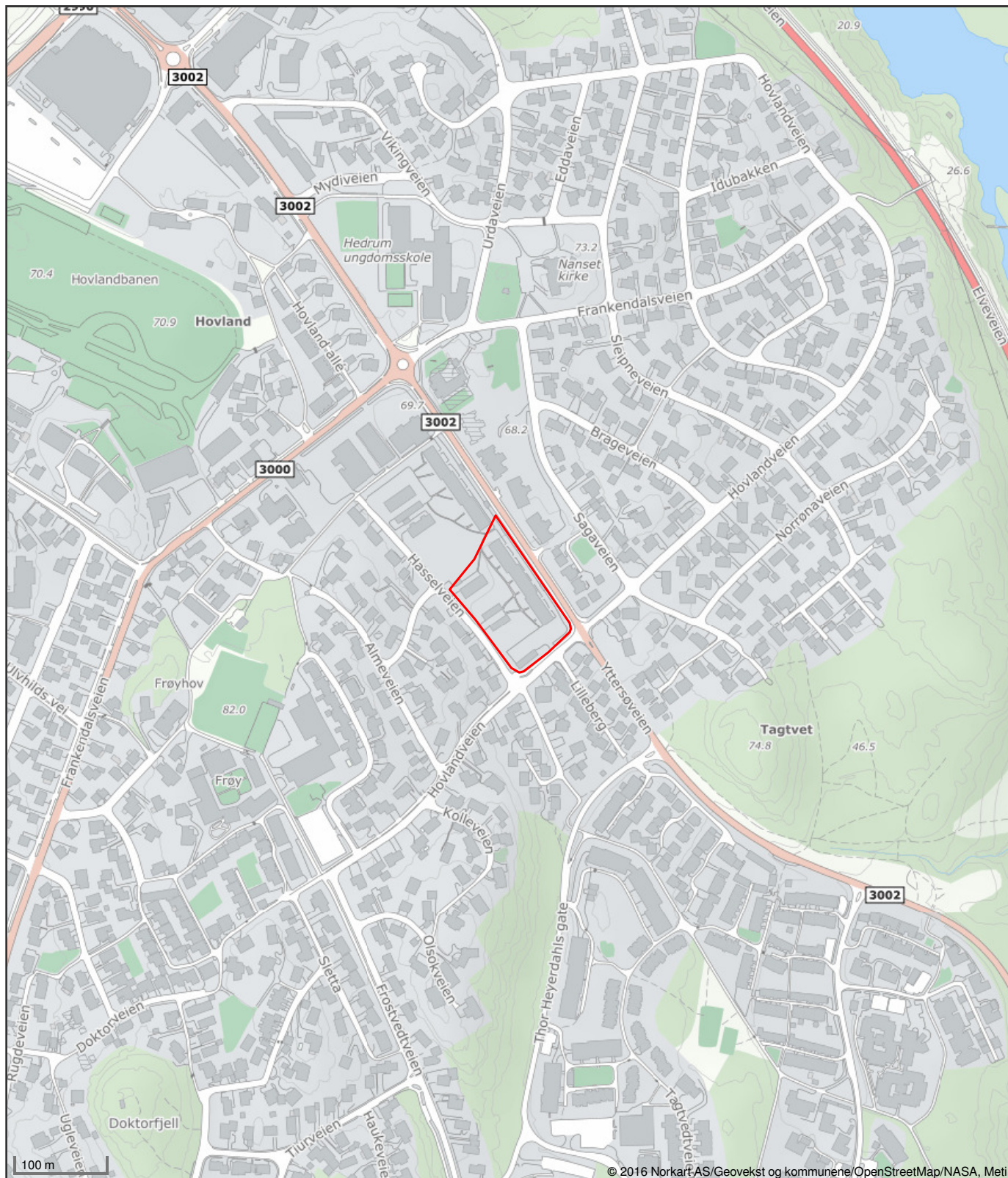
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⦿ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⦿ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⦿ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⦿ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		11 065,20 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6547588,65	Øst	560510,88
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6547601,63	560447,32	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25			
2	6547634,25	560472,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,15			
3	6547682,55	560495,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	53,68			
4	6547566,38	560577,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	142,11			
5	6547553,52	560575,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,15		10,18	
6	6547534,03	560555,22	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,33			
7	6547511,99	560529,3	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,02			
8	6547511,11	560526,04	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,38			
9	6547511,39	560523,28	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,77			
10	6547512,06	560520,73	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,64			
11	6547516,13	560515,49	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,63			
12	6547526,66	560507,29	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,35			
13	6547551,9	560487,64	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,99			
14	6547567,86	560475,24	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,21		504,55	
15	6547600,71	560446,47	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,67			



Oversiktskart for eiendom 3909 - 2005/919//



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



§ 1

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

§ 2

Arealer er regulert til:

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

§ 3

Byggeområder for boliger

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

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

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

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

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

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

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som

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

§ 4

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

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

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

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

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

§ 5

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

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,40.

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

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

§ 6

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

§ 7

Byggeområde for forretninger, kontorer m.v.

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

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

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

§ 8

Byggeområder for offentlig formål

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

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

§ 9

Trafikkområder

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

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

§ 10

Friområdene

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

§ 11

Spesialområde

I de to spesialområdene er arealet regulert til fortidsminne for å bevare gravhaugene.

Det nordre området kan inngå i friområdene og det søndre i boligtomta, men de må ikke bebygges. Det må heller ikke gjøres tekniske inngrep som kan ødelegge eller forringe gravhaugene som fortidsminner.

Opprydding, fjerning av vegetasjon og eventuell beplantning må godkjennes av Universitetets Oldsaksamling.

§ 12

Fellesbestemmelser

Byggelinjene er vist på reguleringskartet. Langs gang- og

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

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

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

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Avfallsdunker o.l. plasseres etter bygningsrådets bestemmelser.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

I frisiktsonen må vegetasjonen ikke bli høyere enn 80 cm over vegbanen.

§ 13

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

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 1.12.1976

Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen
e.f.



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 22.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2005	Bruksnr.	919	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hovlandveien 107A, 3274 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendomsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2005	Bruksnr.	919	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hovlandveien 107A, 3274 LARVIK								

Andre opplysninger

Analogt målebrev og senere grensejustering/arealoverføring:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 07.06.1973. Senere er denne grensejustert med andre matrikkelenheter. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING 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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Hovland Borettslag		5/919		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Garasjer	10.6.82	26.7.82	260/82
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Hovland Borettslag v/T. Albertsson		Hovlandveien 109 C		3250 Larvik
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Reidar Rimstad		Frostvedtveien 96		3250 Larvik
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
— " —		— " —		—

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Saksbehandler: Yngve Skjelbred

Sted og dato	Stempel
Larvik	2.4.1984
HEDELM KOMMUNE Teknisk sjef Kåre Sandboe Bygningssjef Underskrift	

Sendes til

☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☒ Byggetilstandmyndighet	☐
---	-----------------------------------	---	--	--------------------------

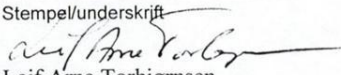
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

 LARVIK KOMMUNE Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 99/06545		Løpenr 25164/00	
	Eiendom/byggested			
	Gnr 2005	Bnr 908	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Larvik Boligbyggelag Postboks 263 3251 LARVIK	Tiltakshaver (navn og adresse) Hovland Borettslag P.b. 263 3251 LARVIK
--	---

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Enkle tiltak	23.07.99

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Boder for kildesortering		
Vedtak fattet av Plan- og byggesak	Vedtak dato 27.09.99	Saksnr 647/99
Dato sluttkontroll 08.11.99	Kontrollansvarlig Larvik Boligbyggelag	
Merknader		

Underskrift		
Sted Larvik	Dato 05.07.2000	Stempel/underskrift  Leif Arne Torbjørnsen

Kopi til	

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr

G 1

Kommunens saksnr

Til kommune

Larvik

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Eiendom/byggested

Gnr Bnr Festenr Seksj.nr

2005 908/919

Adresse

Hovlandveien 107 og 109

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak

Larvik boligbyggelag

Organisasjonsnr

950553952

Adresse

Postnr

Poststed

Postboks 263

3251

LARVIK

Telefon

Kontaktperson

33 13 85 00

Gjermund Kaupang

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

Søk 210.1, Pro 210.1, Kpr 210.1, Utf 210.1, Kut 210.1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett

av dato

27.09.99

og kontrollplanen

av dato

05.10.99

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Situasjonsplan hvor plassering i hht nabogrense er sjekket og nedtegnet.

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

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

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

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

Erklæring og underskrift

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

Foretakets underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjermund Kaupang

Dato

08.11.99

© NBR nr 5149

Plan & Bygg Norge A/S

HEDRUM KOMMUNE

Bygningskontrollen

Midlertidig brukstillatelse.

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 og 3 gis herved midlertidig brukstillatelse for **48 leiligheter i blokker på Hovland borettslag, gnr. 5 bnr. 908 i Hedrum.**

Byggherre: **Hovland borettslag.**

Følgende arbeider gjenstår:

Tilfluktsrom: Montering av fast utstyr og anskaffelse av div. løst utstyr etter forskrifter og tekniske bestemmelser for anlegg av private tilfluktsrom.
Stoppekraner på vannledning utenfor tilfluktsrommet må monteres.
Montering av pakning på dør i tilfluktsrom i inngang 109 B.
Merking av tilfluktsrom etter forskriftene.

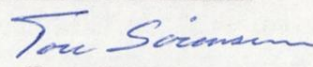
Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres innen **1. 3. 1974.**

Hedrum kommuneingeniørkontor, den **4. 12. 1973.**


Kåre Sandboe
bygningssjef

Hedrum kommune
Kommuneingeniøren


Tore Sørensen
avd.ing.

HEDRUM KOMMUNE

Bygningskontrollen

Midlertidig brukstillatelse.

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 og 3 gis herved midlertidig brukstillatelse for **48 leiligheter i blokker på Hovland borettslag, gnr. 5 bnr. 919 i Hedrum.**

Byggherre: **Hovland borettslag.**

Følgende arbeider gjenstår:

Tilfluktsrom: Montering av fast utstyr og anskaffelse av div. løst utstyr etter forskrifter og tekniske bestemmelser for anlegg av private tilfluktsrom. Stoppekraner på vannledning utenfor tilfluktsrommet må monteres. Merking av tilfluktsrom etter forskriftene.

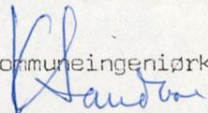
Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres innen

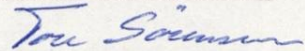
1. 10. 1974.

Hedrum kommuneingeniørkontor, den

28. 6. 1974.


Kåre Sandboe
bygningssjef

Hedrum kommune
Kommuneingeniører


Tore Sørensen
avd.ing.

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:
Kristin Kolstad
Telefon: 33 17 18 86

Deres ref.:
SØK

Vår ref.:
15/21356

Arkiv:
GBR-2005/908,
GBR-2005/919

Vår dato:
17.03.2015

ÅF Infrastruktur AS
Ringveien 206

3223 SANDEFJORD

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
303/15	Planutvalget delegerte saker	17.03.2015

Vedtak - ferdigattest - utvidelse og innglassing av balkonger - Hovlandveien 103 A-B, 105 A-B, 107 A-F og 109 A-F- gbnr. 2005/908, 919.

Tiltakshaver	Hovland BRL c/o LABO	PB. 263	3251	LARVIK
Søker	ÅF Infrastruktur AS	Ringveien 206	3223	SANDEFJORD

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 13/5702		JournalpostID 15/19781	
Eiendom/byggested Hovlandveien 103 A-B, 105 A-B, 107 A-F og 109 A-F			
Bygningsnummer 388785 (Hovlandveien 103 A-B) 388610 (Hovlandveien 105 A-B) 388750, 388769 og 388777 (Hovlandveien 107 A-F) 388602, 388599 og 12150911 (Hovlandveien 109 A-F)			
Gnr 2005	Bnr 919	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato / delegert saksnr. Tillatelse til tiltak, datert 16.01.2014, sak 058/14 Tillatelse til tiltak, datert 02.06.2014, sak 705/14	
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter hele tiltaket.			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			



Larvik
kommune



Klage

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

Med hilsen

Kristin Kolstad
byggesaksbehandler



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Hovlandveien 107A
3274 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Nordrum

Telefon: 478 92 666
E-post: lars.erik.nordrum@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre