



aktiv.

Veldrestubben 10, 3267 LARVIK

**Ra/ Veldrestubben-fin 3 roms
selveierleilighet i 1.etg. med
garasje**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Gry Lilja

Mobil 906 21 975

E-post gry.lilja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 390,-
Total ink omk.: Kr 2 871 390,-
Felleskostn.: Kr 2 950,-
Selger: Buettner Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 65/88 kvm
Tomtstr.: 9945.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4063, bnr. 383
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1303260014

Ra/ Veldrestubben-fin 3 roms selveierleilighet i 1.etg. med garasje

Leiligheten ligger i Veldrestubben som ligger en kort kjøretur unna Larvik Sentrum (ca 3 km). Det er kort vei til nærbutikken og bussholdeplassen, ca 200 meter. Det er kun ca. 500 meter til Ra ungdomsskole, ca. 1 km til Sky barneskole og det er 3 barnehager innenfor 1,5 km. Området er også unikt for sin beliggenhet nær et fantastisk turområde med merkede løyper og fine badevann. Salsås, Ulfsbakk og Bakkanetjønn for å nevne noen. Kleiver skianlegg er ca 1 km unna.

Leiligheten ligger i 1.etg. og inneholder: Gang, stue med åpen kjøkkenløsning og med utgang til romslig delvis overbygget terrasse, 2 soverom, bad med wc og bod/teknisk rom. Utebod. Garasje med elektrisk portåpner og El-bil lader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	29
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	52
Energiattest	57
Nabolagsprofil	147
Andre vedlegg	150
Budskjema	198

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, soverom 1, soverom 2, bad, teknisk rom, stue/kjøkken

BRA-e: 23 kvm Utvendig bod, garasje i felles rekke

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romfordeling:

Entré: 8,6 m²

Soverom 1: 6,3 m²

Soverom 2: 12,7 m²

Bad/vaskerom: 5,7 m²

Teknisk rom: 2,6 m²

Stue/kjøkken: 26,2 m²

Overbygget utvendig inngangsareal: 8,2 m² (TBA)

Terrasse: 11,4 m² (TBA)

Utvendig Bod: 5 m² (BRA-e)

Garasje i felles rekke: 17,7 m² (BRA-e) I garasjen er det montert en el-bil lader.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9945.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Tomten er opparbeidet med asfalt og plen.

Beliggenhet

Veldrestubben ligger en kort kjøretur unna Larvik Sentrum (ca 3 km). Det er kort vei til nærbutikken og bussholdeplassen, ca 200 meter. Det er kun ca. 500 meter til Ra ungdomsskole, ca. 1 km til Sky barneskole og det er 3 barnehager innenfor 1,5 km. Området er også unikt for sin beliggenhet nær et fantastisk turområde med merkede løyper og fine badevann. Salsås, Ulfsbakk og Bakkanetjønn for å nevne noen. Kleiver skianlegg er ca 1 km unna.

Adkomst

Fra Larvik: Kjør mot Helgeroa og ta av til høyre mot RA, kjør så første inn til venstre og du befinner deg på området Veldrestubben. Denne leiligheten ligger i 1 etg. og har tilkomst via felles asfaltert gangareal.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leiligheter, eneboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Veggkonstruksjon: Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning. Kledningen er luftet og takstmann har funnet musebånd/stoppere bak trepanelen ved inngangspartiet.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med toppsving, 2-lags glass og utvendige sprosser.

Inngangsdør: Leiligheten har en malt hovedytterdør med glassfelt.

Terassedør: Boligen har en malt balkongdør i tre med stort glassfelt og utvendige sprosser.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Til leiligheten er det to terrasse- og balkongarealer:

Inngangspartiet har et overbygget areal på 8,2 m² med rekkverk av liggende trespiler og flat håndløper, høyde 0,91 meter. Underlaget er av asfalt.

Overbygget terrasse opplagret på mark på 11,4 m², plattingen har tilkomst fra stuen og har rekkverk av liggende trespiler og flat håndløper, høyde 0,91m. Gulvet på balkongen

er av brunbeisede impregnerte terrassebord. Takstmann har ingen opplysninger om utførelse og tilstand på opplagring og terrassebjelker mot mark, konstruksjonen er ikke mulig å inspisere uten fysiske inngrep.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligens gulv mot grunnen er av betong/mur, etasjeskiller er tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner. Takstmann har målt 8 mm høydeforskjell fra ytterveggen i entreen til ytterveggen i stuen. I stuen er det 10 mm høydeforskjell fra midt på gulvet til ytterveggen mot gaten. Det er 10 mm høydeforskjell hjørnet imellom på det store soverommet. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

Pipe og ildsted: Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn og sotluken er plassert på det tekniske rommet. Pipen er pusset og malt.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

Fuktsikring og drenering: takstmann har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen. Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Innhold

Leiligheten ligger i 1.etg. og inneholder: Gang, stue med åpen kjøkkenløsning og med utgang til romslig delvis overbygget terrasse, 2 soverom, bad med wc og bod/teknisk rom. Utebod. Garasje med elektrisk portåpner og El-bil lader.

Standard

Lys og fin leilighet som i hovedsak har innvendige overflater bestående av parkett på gulv, malte mdf plater på vegger og malte mdf panelbord i himlinger. Kjøkkenen ligger i åpen løsning med stuen og har lys innredning med godt med skap og benkeplass. Integrerte hvitevarer iform av steketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Badet er flislagt på gulv med varmekabler og det er våtromsplater på vegger. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Veggkonstruksjon:

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi bordkledningen stedvis går nesten helt ned i terreng ved inngangspartien og i blomsterkassen på endeveggen. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning, råte og skader fra sprutvann, samt redusert lufting og uttørring av treverket.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tiltak: Kledningen bør avsluttes høyere over terreng, eller terrenget bør justeres slik at tilstrekkelig avstand oppnås. Nedre del av kledningen bør kontrolleres for begynnende råte, og eventuelt utbedres.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres kan treverket bli utsatt for vedvarende fukt dette kan føre til råte, sopp og forkortet levetid på kledningen, vedlikeholdsbehov og kostnader kan øke betydelig over tid.

Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert slitasje, merker og skader på parkett- og gulvoverflater i flere rom: Slitasje og merker på parketten i entréen, skjolder og merker på gulvene i soverommene, samt skadede gulvlister. I stuen er det registrert to større skjolder, merker og hakk midt på gulvet og mot yttervegg, samt skjolder og slitt lakk rundt platen under ildstedet. Slitasje på kjøkkengulvet foran oppvaskkummen. Forholdene fremstår som følge av alder, hard bruk og punktvis fukt- og slitasjebelastning.

Tiltak: Gulvoverflatene kan utbedres ved sliping og ny overflatebehandling, der dette er mulig. Alternativt kan utskifting av gulv og lister vurderes ved omfattende skader.

Områder med høy belastning bør beskyttes bedre for å redusere videre slitasje.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres vil slitasje og skader forbli synlige og kunne forverres over tid, overflatene kan oppleves som redusert standard.

Pipe og ildsted

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er uavklart om avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er i henhold til godkjente krav. Avstanden er 10 cm fra baksiden av ildsted til list på veggen.

Konsekvens/tiltak: Jeg anbefaler ny eier og kontakte branntilsynet og innhente informasjon om ildstedet for å avklare om avstanden er godkjent

Tiltak: Det anbefales å få avstanden mellom ildsted og brennbart materiale kontrollert av fagkyndig, for eksempel feiervesen eller kvalifisert montør. Eventuelle avvik må utbedres i henhold til gjeldende krav.

Dokumentasjon på godkjent løsning bør innhentes og arkiveres.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres kan det foreligge økt brannrisiko, bruk av ildsted kan bli begrenset eller pålagt utbedring av myndigheter, manglende dokumentasjon kan påvirke sikkerhet, ansvar og verdi ved salg.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi dørene er

oppskrapet og har synlige overflateskader, samt svelling i nedre del på soveromsdørene. Videre er det observert at baderomsdøren subber mot dørkarmen i øvre del. Skadene fremstår som følge av bruksslitasje og fuktpåvirkning,. Lokal utbedring må påregnes.

Tiltak: Døren kan utbedres, overflatebehandles, skiftes ut og justeres, avhengig av ønsket standard.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres vil døren fremstå med redusert estetisk kvalitet og skadene kan utvikle seg videre over tid.

Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi våtromsplatene ikke er montert fagmessig, da det mangler aluminiumslist i nedre avslutning. Manglende avslutningslist kan føre til at fukt trekker opp i platene og svekker fuktsikkerheten.

Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tiltak: Det anbefales å montere korrekt aluminiumslist i nedre avslutning, eller med omfattende mangler, utbedre eller skifte våtromsplatene i henhold til produsentens anvisninger.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fukt trenge inn i platene og føre til svelling og nedbrytning, risikoen for skjulte fukt- og råteskader øker, våtrommets funksjon og levetid kan bli redusert.

Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tilstandsgrad to er gitt fordi høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved terskel/topp membran ikke tilfredstiller dagen regelverk der det må være 25 mm eller mer fra slukrist til topp membran ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Baderommet er fungerende med tett dusjkabinett, men tilfredsstiller ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

Konsekvens: En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til entreen, fordi døråpningene er uten membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke foreligger dokumentasjon eller kjennskap til hvilken

membranløsning som er benyttet i våtrommet. Membranløsningen kan ikke verifiseres visuelt, og utførelsen er derfor usikker. Videre er det registrert at rørgjennomføringen i gulvet opp til servantskapet har usikker og mulig ufagmessig utførelse, noe som kan svekke tettheten i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tiltak: Ny eier bør være oppmerksom på at membranløsningen er ukjent. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet anbefales det å etablere ny, dokumentert membranløsning i henhold til gjeldende krav.

Rørgjennomføringen bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagkyndig rørlegger for å sikre tett og korrekt utførelse.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres kan eventuelle feil i membran eller rørgjennomføring føre til skjulte fukt- og vannskader.

Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren til dusjkabinettet har et knekt feste i nedre del.

Forholdet gir redusert stabilitet og funksjon for dusjdøren.

Tiltak: Det knekte festet bør utbedres eller skiftes ut. Alternativt bør dusjkabinettet repareres eller erstattes dersom reservedeler ikke er tilgjengelige.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres kan dusjdøren få ytterligere funksjonssvikt, det kan oppstå økt slitasje eller risiko for skade ved bruk.

Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert løs sokkel under oppvaskbenken og mot stuen. Videre er det påvist svelling som følge av fuktpåvirkning på skapdører, front på oppvaskmaskinen og under benkeplaten. Det er også registrert svelling i veggpanel bak oppvaskkummen, samt svelling i benkeskapet i forbindelse med tilkobling til kjøkkenets servantbatteri. I tillegg er det observert slitasje på kjøkkengulvet foran oppvaskkummen. Forholdene indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning i området rundt oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. De påviste skader må utbedres.

Tiltak: Skadede skapdeler, sokkel og veggpanel bør utbedres eller skiftes ut. Gulvet foran oppvaskkummen bør kontrolleres og eventuelt utbedres.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fuktpåvirkningen føre til videre nedbrytning av innredning og gulv, skadeomfang og kostnader kan øke betydelig over tid og forholdet kan påvirke bruk og hygiene.

Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler tettemuffer i enden av varerør i rør-i-rør-systemet på vannrørene som går til servanten på baderommet.

Manglende tettemuffer medfører at eventuelt lekkasjevann ikke ledes kontrollert

tilbake til fordelerskap, slik systemet er forutsatt å fungere. Forholdet innebærer ufullstendig og mulig ufagmessig utførelse av rør-i-rør-løsningen.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tiltak: Det bør monteres korrekte tettemuffer i endene av varerørene i henhold til produsentens anvisninger. Det anbefales å kontrollere øvrige rør-i-rør-føringer i rommet.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan lekkasjevann renne ukontrollert ut i konstruksjonen og lekkasjer kan bli oppdaget sent og føre til skjulte fukt- og vannskader.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger kursfortegnelse eller tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_1, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til ras- og skredfare. Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt for ras eller skred, basert på offentlige kartlegginger. At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Konsekvens/tiltak: Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig person, og at eventuelle avvik utbedres.

Konsekvenser: Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge skjulte feil eller mangler i det elektriske anlegget.

Forhold som har fått TG2: Det er ingen forhold som har fått TG3

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje med elektrisk portåpner i felles garasjerekke. Ellers så er det godt med parkeringsplasser på felles arealer.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0002024602

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 800 000

Omkostninger kjøper

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

71 390 (Omkostninger totalt)

83 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 871 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 883 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 886 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 090 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 702 844 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 811 375 for år 2024

Tilbud om 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

Eierbrøk

1/36

Felleskostnader inkluderer

Grunnpakke TV/ Internett ved Altibox/Vikenfiber, felles forsikring, strøm i fellesarealer, forretningsførsel og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 950

Andel fellesformue

Kr 72 583

Andel fellesformue dato

02.02.2026

Sameiet

Sameienavn

boligsameie

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (mednavn på leietakere).

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, med mindre det er til sjenanse for naboer. Styret skal orienteres skriftlig før man går til anskaffelse av dyr. Hunder skal alltid holdes i bånd. Det er ikke tillatt å la hunden løpe fritt i Sameiets fellesarealer. Hundeeier skal plukke opp ekskrementer hunden måtte etterlate seg.

Forretningsfører

Forretningsfører

LABO

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4063, bruksnummer 383, seksjonsnummer 5 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/4063/383/5:

05.02.2026 - Dokumentnr: 140420 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Larvikmegler'N AS

Org.nr: 879 155 622

Elektronisk innsendt

22.09.2015 - Dokumentnr: 867394 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/36

01.01.2018 - Dokumentnr: 214219 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:4063 Bnr:383 Snr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1555357 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:4063 Bnr:383 Snr:5

07.12.2020 - Dokumentnr: 3446117 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/36

Endring av tilleggsdel

01.01.2024 - Dokumentnr: 296327 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:4063 Bnr:383 Snr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.08.2018 og for garasjene datert 30.04.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.08.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Planopplysninger:

Kommuneplaner:

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037. Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 10.12.2025

Delareal 1 m: Arealbruk Naturområde - grønnstruktur, Nåværende

Delareal 9 564 m: KPHensynsonenavnH310_1. KPfare Ras- og skredfare

Delareal 2 m: Arealbruk Veg, Nåværende

Delareal 9 938 m: ArealbrukBoligbebyggelse, Nåværende

Kommunedelplaner:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2025-2037. Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 10.12.2025

Delareal 9 938 m: ArealbrukBoligbebyggelse, Nåværende

Delareal 1 m: Arealbruk Naturområde - grønnstruktur, Nåværende

Delareal 9 564 m: KPHensynsonenavnH310_1. KPfare Ras- og skredfare

Delareal 2 m: Arealbruk Veg, Nåværende

Reguleringsplaner:

Navn: Veldrebakken. Plantype: Mindre reguleringsendring. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 28.02.2006

Delareal 9 937 m: Formål: Konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn BK11

Delareal 8 m: Formål Gang-/sykkelvei. Feltnavn GS9

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 55.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 8.250,-, markedspakke kr. 12.500,- og visninger kr. 2.500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 25.33,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, fotograf, kommunale opplysninger, oppgjørsgebyr og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 1.875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Gry Lilja
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no
Tlf: 906 21 975

Ansvarlig megler bistås av

Gry Lilja
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no
Tlf: 906 21 975

Oppdragstaker

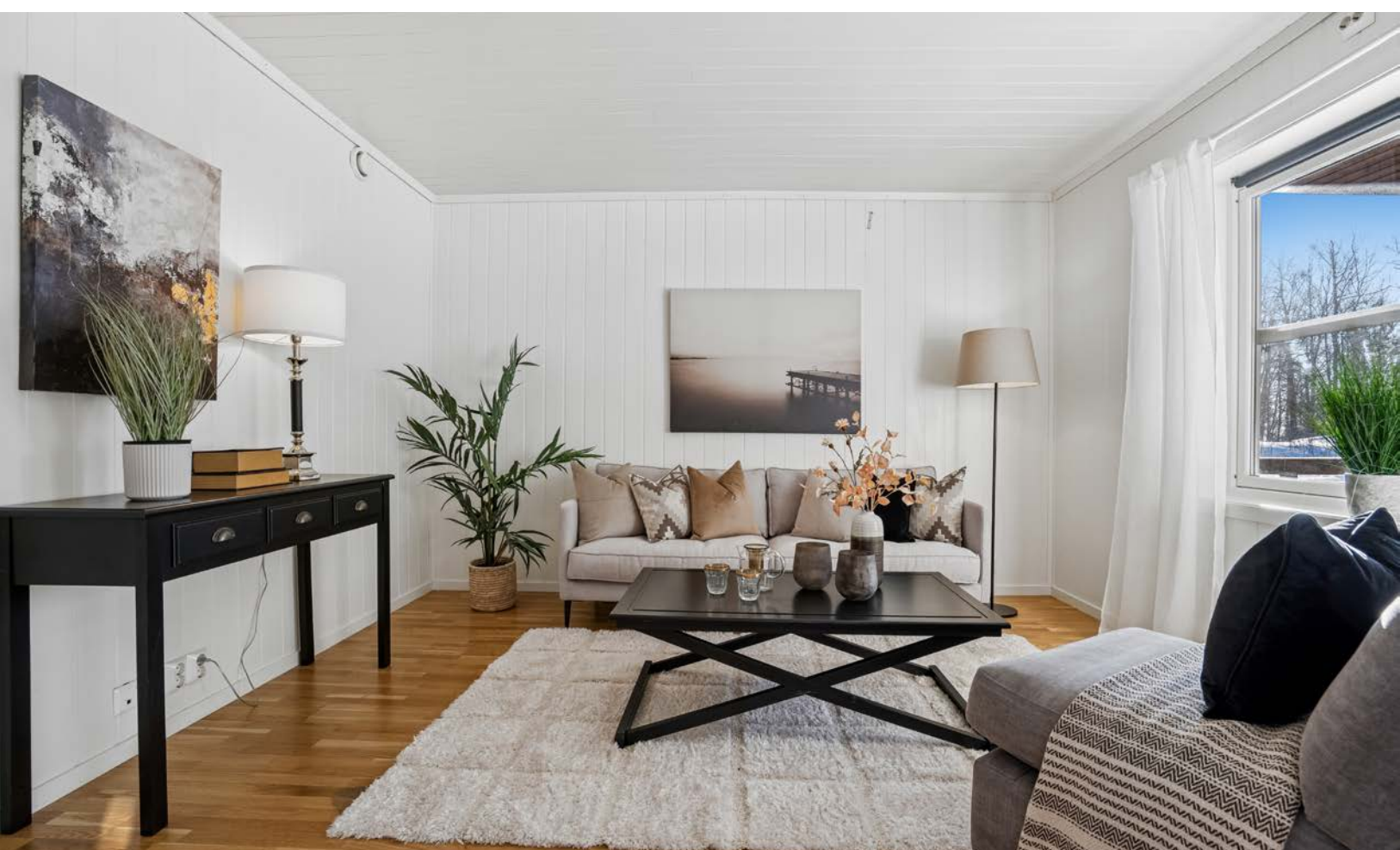
Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

20.02.2026











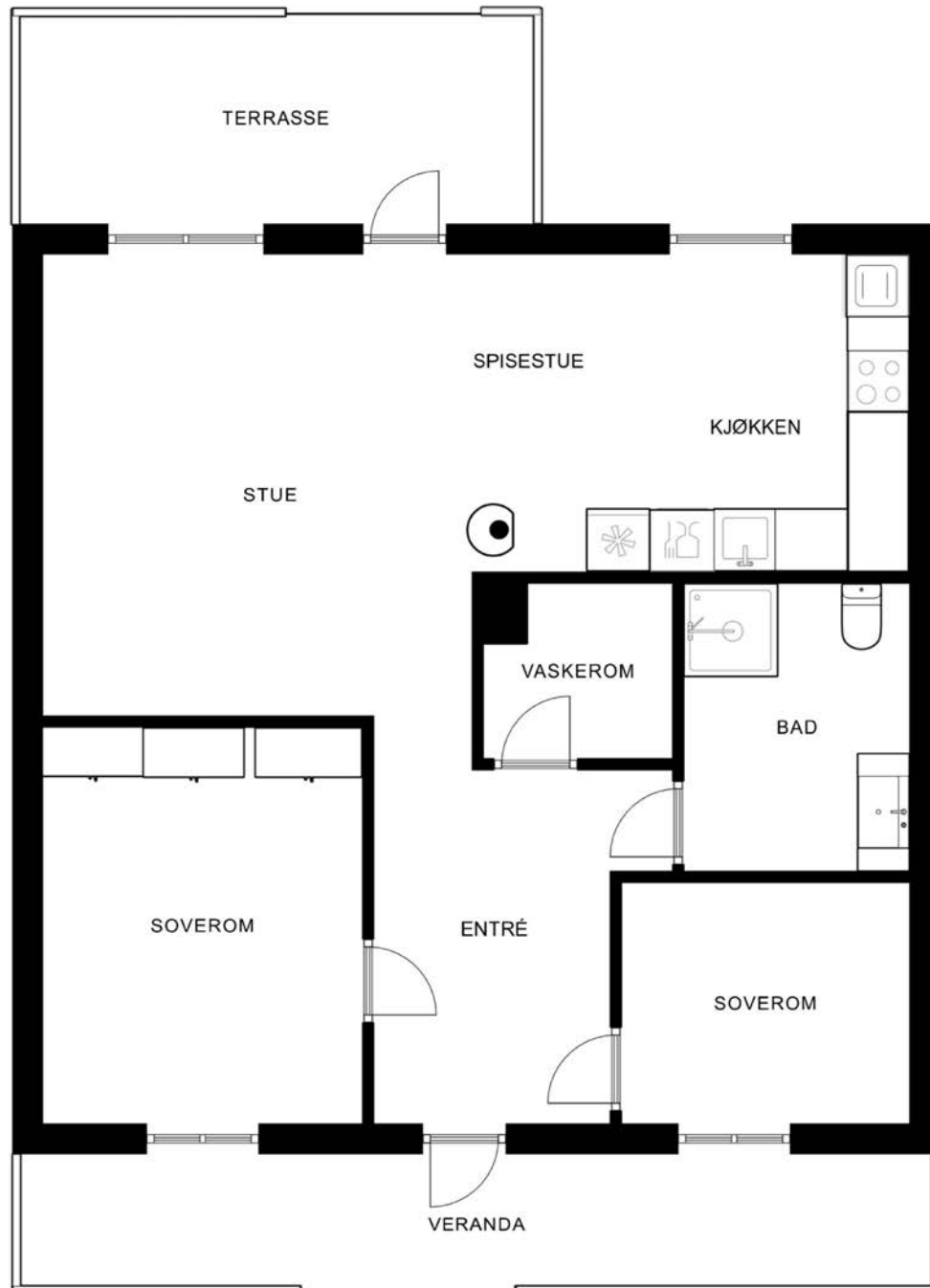








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Veldrestubben 10, 3267 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 4063, bnr. 383, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 21510-1138

Referansenummer: RX3711

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

robert@vangtakst.no

971 82 223



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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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

Veldrestubben 10 er bygget i 2016 og er en korsdelt firemansbolig.

Leiligheten ligger i 1. etasje mot gaten og boligen har tilkomst på langveggen.

Planløsningen består av: Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Teknisk rom og Stue/kjøkken.

Overbygget utvendig inngangsareal og terrasse med tilkomst fra stuen.

I tillegg disponerer leiligheten en garasje i felles garasjerekke og en utvendig bod i felles bodbygning.

Opplegg for vaskemaskin er på det tekniske rommet.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer med støpt plate på mark, veggene har bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning og taket er saltak.

Boligen har malte trevinduer med toppsving, 2-lags glass og utvendige sprosser.

Leiligheten har en malt hovedytterdør med glassfelt og en malt balkongdør i tre med stort glassfelt og utvendige sprosser.

Til leiligheten er det to terrasse- og balkong arealer: Inngangspartiet har et overbygget areal og det er en overbygget terrasse med tilkomst fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: malte Mdf panel plater

Tak: malte Mdf panelbord

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn og sotluken er plassert på det tekniske rommet. Pipen er pusset og malt.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning speil med lys på siden, gulvmontert toalett, tett dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen og det er luft

spalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: baderomsplater

Tak: malte Mdf panelbord

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet var i åpen løsning med stuen, kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum i stål, bak platetoppen er det montert en laminert plate.

Kjøkkenet har integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast.

Hoved stoppekranen til er i rør i rør skapet på det tekniske rommet.

I det tekniske rommet er det også et rørskap med fem svarte vannledninger.

Boligen har balansert ventilasjon, System Air, ventilasjonsaggregat plassert i boden.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 Ampere hovedsikring og 8 automatsikringer, er montert i teknisk rom.

Boligen har oppvarming med:

Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Boligen har røykvarsler i entreen, på begge soverommene og brannslukningsapparat i det tekniske rommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen.

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen.

Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

[Gå til side](#)

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger kursfortegnelse eller tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

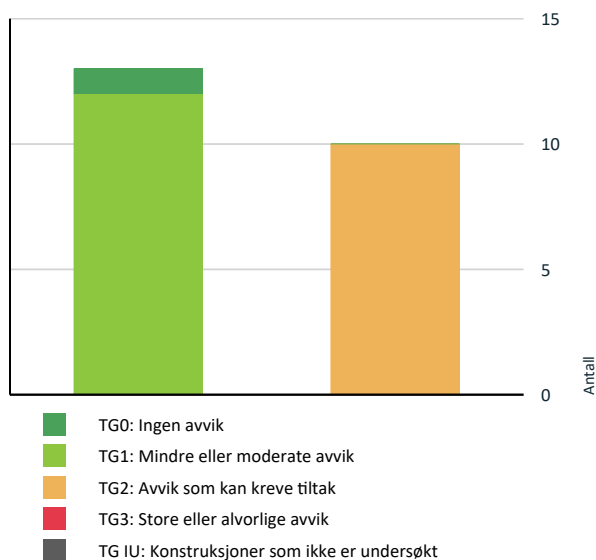
Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.

Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.

Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov innvendig

UTVENDIG

! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning.

Kledningen er luftet og jeg har funnet musebånd/stoppere bak trepanelen ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi bordkledningen stedvis går nesten helt ned i terreng ved inngangspartiet og i blomsterkassen på endeveggen.

Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning, råte og skader fra sprutvann, samt redusert lufting og uttørring av treverket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tiltak

Kledningen bør avsluttes høyere over terreng, eller terrenget bør justeres slik at tilstrekkelig avstand oppnås.
Nedre del av kledningen bør kontrolleres for begynnende råte, og eventuelt utbedres.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan treverket bli utsatt for vedvarende fukt dette kan føre til råte, sopp og forkortet levetid på kledningen, vedlikeholdsbehov og kostnader kan øke betydelig over tid.



Leilighetens endevegg



Trepanel ned mot asfalt ved inngangsparti

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med toppsving, 2-lags glass og utvendige sprosser.



Kjøkken vindu

! TG 1 Inngangsdør

Leiligheten har en malt hovedytterdør med glassfelt.

Tilstandsrapport



Inngangsdør

TG 1 Terrasedør

Boligen har en malt balkongdør i tre med stort glassfelt og utvendige sprusser.



Terrasedør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det to terrasse- og balkongarealer:

Inngangspartiet har et overbygget areal på 8,2 m² med rekkverk av liggende trespiler og flat håndløper, høyde 0,91 meter
Underlaget er av asfalt.

Overbygget terrasse opplagret på mark på 11,4 m², plattingen har tilkomst fra stuen og har rekkverk av liggende trespiler og flat håndløper, høyde 0,91m
Gulvet på balkongen er av brunbeisede impregnerte terrassebord.

Jeg har ingen opplysninger om utførelse og tilstand på opplagring og terrassebjelker mot mark, konstruksjonen er ikke mulig å inspisere uten fysiske inngrep.



Terrasse utenfor stuen



Overbygget inngangsareal

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett
Vegg: malte Mdf panel plater
Tak: malte Mdf panelbord

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert slitasje, merker og skader på parkett- og gulvoverflater i flere rom:

Slitasje og merker på parketten i entréen,

Skjolder og merker på gulvene i soverommene, samt skadede gulvlister,

I stuen er det registrert to større skjolder, merker og hakk midt på gulvet og mot yttervegg, samt skjolder og slitt lakk rundt platen under ildstedet,

Slitasje på kjøkkengulvet foran oppvaskkummen.

Forholdene fremstår som følge av alder, hard bruk og punktvis fukt- og slitasjebelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

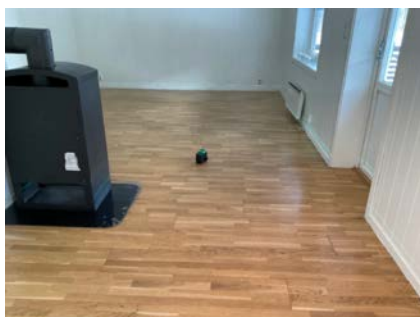
Gulvoverflatene kan utbedres ved sliping og ny overflatebehandling, der dette er mulig.

Alternativt kan utskifting av gulv og lister vurderes ved omfattende skader.

Områder med høy belastning bør beskyttes bedre for å redusere videre slitasje.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil slitasje og skader forbli synlige og kunne forverres over tid, overflatene kan oppleves som redusert standard.



Overflater i stuen

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens gulv mot grunnen er av betong/mur, etasjeskiller er tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Jeg har målt 8 mm høydeforskjell fra ytterveggen i entreen til ytterveggen i stuen

I stuen er det 10 mm høydeforskjell fra midt på gulvet til ytterveggen mot gaten.

Det er 10 mm høydeforskjell hjørnet imellom på det store soverommet

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn og sotluken er plassert på det tekniske rommet.

Pipen er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er uavklart om avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er i henhold til godkjente krav. Avstanden er 10 cm fra baksiden av ildsted til list på veggen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Jeg anbefaler ny eier og kontakte branntilsynet og innhente informasjon om ildstedet for å avklare om avstanden er godkjent

Tiltak

Det anbefales å få avstanden mellom ildsted og brennbart materiale kontrollert av fagkyndig, for eksempel feiervesen eller kvalifisert montør. Eventuelle avvik må utbedres i henhold til gjeldende krav.

Dokumentasjon på godkjent løsning bør innhentes og arkiveres.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan det foreligge økt brannrisiko, bruk av ildsted kan bli begrenset eller pålagt utbedring av myndigheter, manglende dokumentasjon kan påvirke sikkerhet, ansvar og verdi ved salg.



Vedovn og pipe

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi dørene er oppskrapet og har synlige overflateskader, samt svelling i nedre del på soveromsdørene.

Videre er det observert at baderomsdøren subber mot dørkarmen i øvre del.

Skadene fremstår som følge av brukslitasje og fuktpåvirkning,.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tiltak

Døren kan utbedres, overflatebehandles, skiftes ut og justeres, avhengig av ønsket standard.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- vil døren fremstå med redusert estetisk kvalitet og skadene kan utvikle seg videre over tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant i innredning speil med lys på siden, gulv montert toalett tett dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: baderomsplater

Tak: malte Mdf panelbord



Baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har malte Mdf plater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi våtromsplatene ikke er montert fagmessig, da det mangler aluminiumslist i nedre avslutning.

Manglende avslutningslist kan føre til at fukt trekker opp i platene og svekker fuktsikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tiltak

Det anbefales å montere korrekt aluminiumslist i nedre avslutning, eller ved omfattende mangler, utbedre eller skifte våtromsplatene i henhold til produsentens anvisninger.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fukt trenge inn i platene og føre til svelling og nedbrytning, risikoen for skjulte fukt- og råteskader øker, våtrommets funksjon og levetid kan bli redusert.



Manglende aluminiumslist i bunnen



Monteringsanvisning på baderomsplater

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 20 mm på en avstand på 140 cm (1:100 fall) .

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad to er gitt fordi høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved terskel/topp membran ikke tilfredstiller dagen regelverk der det må være 25 mm eller mer fra slukrist til topp membran ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet er fungerende med tett dusjkabinett, men tilfredsstiller ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

Konsekvens

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til entreen, fordi døråpningene er uten membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk med synlig slukmannsjett under klemring, men ingen opplysninger om tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke foreligger dokumentasjon eller kjennskap til hvilken membranløsning som er benyttet i våtrommet. Membranløsningen kan ikke verifiseres visuelt, og utførelsen er derfor usikker.

Videre er det registrert at rørgjennomføringen i gulvet opp til servantskapet har usikker og mulig ufagmessig utførelse, noe som kan svekke tettheten i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at membranløsningen er ukjent. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet anbefales det å etablere ny, dokumentert membranløsning i henhold til gjeldende krav.

Rørgjennomføringen bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagkyndig rørlegger for å sikre tett og korrekt utførelse.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan eventuelle feil i membran eller rørgjennomføring føre til skjulte fukt- og vannskader.



Rør gjennomføringen i gulvet

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren til dusjkabinettet har et knekt feste i nedre del.

Forholdet gir redusert stabilitet og funksjon for dusjdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Det knekte festet bør utbedres eller skiftes ut. Alternativt bør dusjkabinettet repareres eller erstattes dersom reservedeler ikke er tilgjengelige.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan dusjdøren få ytterligere funksjonssvikt, det kan oppstå økt slitasje eller risiko for skade ved bruk.



Knekt feste på skyvedør i dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet er tilknyttet den balansert ventilasjonen i huset med avtrekksventil i vegg og luftespalte under døren.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i bemkeskapet på kjøkkenet, i tilliggende konstruksjon uten å påvise fukt inne i konstruksjonen. Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



Hulltaking i benkeskap 10.02.2026.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet var i åpen løsning med stuen, kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med oppvaskkum i stål, bak platetoppen er det montert en laminert plate.

Kjøkkenet har integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert løs sokkel under oppvaskbenken og mot stuen.

Videre er det påvist svelling som følge av fuktpåvirkning på skapdører, front på oppvaskmaskinen og under benkeplaten.

Det er også registrert svelling i veggpanel bak oppvaskkummen, samt svelling i benkeskapet i forbindelse med tilkobling til kjøkkenets servantbatteri.

I tillegg er det observert slitasje på kjøkkengulvet foran oppvaskkummen.

Forholdene indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning i området rundt oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- De påviste skader må utbedres.

Tiltak

Skadede skapdeler, sokkel og veggpanel bør utbedres eller skiftes ut. Gulvet foran oppvaskkummen bør kontrolleres og eventuelt utbedres.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fuktpåvirkningen føre til videre nedbrytning av innredning og gulv, skadeomfang og kostnader kan øke betydelig over tid og forholdet kan påvirke bruk og hygiene.



Kjøkken



Fuktskadet kjøkken fronter og kjøkkenskap

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør i rør). Vannledningen er besikktiget i rørskapet som er montert i det tekniske rommet. Skapet er drenert til rom sluk.

Hoved stoppekranen til er i rør i rør skapet.

I det tekniske rommet er det også et rørskap med fem svarte vannledninger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler tettemuffer i enden av varerør i rør-i-rør-systemet på vannrørene som går til servanten på baderommet. Manglende tettemuffer medfører at eventuelt lekkasjevann ikke ledes kontrollert tilbake til fordelerskap, slik systemet er forutsatt å fungere.

Forholdet innebærer ufullstendig og mulig ufagmessig utførelse av rør-i-rør-løsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tiltak

Det bør monteres korrekte tettemuffer i endene av varerørene i henhold til produsentens anvisninger.

Det anbefales å kontrollere øvrige rør-i-rør-føringer i rommet.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

kan lekkasjevann renne ukontrollert ut i konstruksjonen og lekkasjer kan bli oppdaget sent og føre til skjulte fukt- og vannskader.

Tilstandsrapport



Rør i rørskap i teknisk rom



Varmtvannstank i teknisk rom



Fordelerskap for vannledninger

! TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast
Avløpsrørene er besikttet i kjøkkenskapet, teknisk rom og på baderommet.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, System Air, ventilasjonsaggregat plassert i boden.



Ventilasjons aggregat

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom.

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.

Tilstanden 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.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med 50 Ampere hovedsikring og 8 automatsikringer, er montert i teknisk rom.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

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.
2016 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.
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?
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?

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjekker 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?

Nei

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

Ja Det foreligger ikke kursfortegnelse på det elektriske anlegget, og jeg har ikke blitt forvist noe dokumentasjon på anlegget i boligen.

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.



Sikringsskap i teknisk rom

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

TO 1 Fuksikring og drenering

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuksikring rundt eller under bygningen. Konstruksjonen er etablert med støpt plate på mark, og fuksikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.



Isolerte elementer som grunnmur

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger kursfortegnelse eller tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_1, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til ras- og skredfare. Dette innebærer at området er identifisert som potensielt utsatt for ras eller skred, basert på offentlige kartlegginger.

At eiendommen ligger i en slik hensynssone betyr ikke nødvendigvis at det foreligger akutt fare, men at det må tas særlige hensyn ved bruk, vedlikehold og eventuelle tiltak på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Tiltak

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig person, og at eventuelle avvik utbedres.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge skjulte feil eller mangler i det elektriske anlegget.



Boligen har røykvarsler i entreen, på begge soverommene og brannslukkningsapparat i det tekniske rommet

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

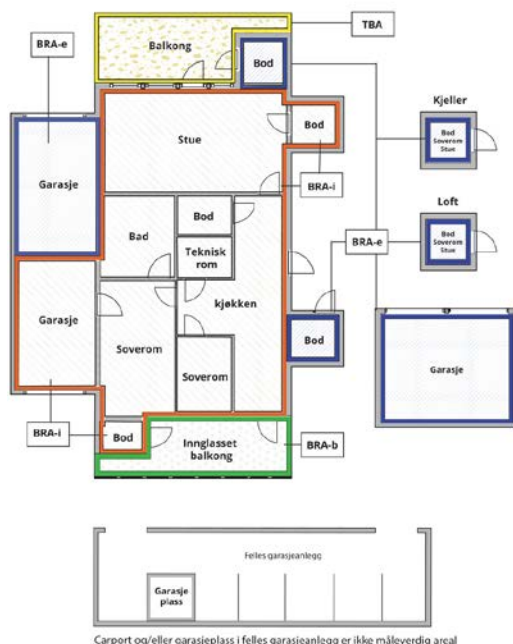
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	23		88	19
SUM	65	23			19
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, teknisk rom, stue/kjøkken	Utvendig bod, garasje i felles rekke	

Kommentar

Boligen ligger i 1 etg. og har tilkomst via felles asfaltert gangareal.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling:

Entré: 8,6 m²
Soverom 1: 6,3 m²
Soverom 2: 12,7 m²
Bad/vaskerom: 5,7 m²
Teknisk rom: 2,6 m²
Stue/kjøkken: 26,2 m²

Overbygget utvendig inngangsareal: 8,2 m² (TBA)
Terrasse: 11,4 m² (TBA)

Utvendig Bod: 5 m² (BRA-e)
Garasje i felles rekke: 17,7 m² (BRA-e) I garasjen er det montert en el-bil lader.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Rapportens instruks er å kontrollere om boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling.
Jeg har ikke blitt forevist dokumentasjon som bekrefter utførelsen av skjulte konstruksjoner.
Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, og det er heller ikke observert umiddelbare synlige tegn som tilsier at kravene som gjaldt på byggetidspunktet ikke er ivaretatt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Robert Vang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4063	383		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Veldrestubben 10							
Hjemmelshaver Buettner Holding AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje i en korsdelt firemansbolig, med 200 meter til dagligvare og offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Veldrestubben

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026	Leiligheten selges uten egenerklæring og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.	Ikke gjennomgått		Nei
Oppmåling/skisser	10.02.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei
Energiattest	13.02.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Henning Buettner

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Veldrestubben 10

3267 Larvik

3909-4063/383/0/5

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1303260014 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

vært noe mus på loftet, men det er sjekket opp

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Labo boservice

Beskrivelse av arbeidet: Sjekket etter steder mus kan komme inn og utbedret dette.



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Ble funnet noe feil på ventilasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ergotek AS

Beskrivelse av arbeidet: Service og bytte av defekte deler. Har også hatt rens av ventilasjonskanaler etc. av Ventilasjonsspesialisten.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ergotek AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret feil på ventilasjonsanlegg. Også blitt utført rengjøring av hele ventilasjonsanlegget av Ventilasjonsspesialisten.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Ja**

Har vært en rettsak mot utbygger, men denne skal være løst i retten.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Adresse

Veldrestubben 10, 3267 LARVIK

Dato for energimerking

13.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259157

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300513172

Gårdsnummer

4063

Bruksnummer

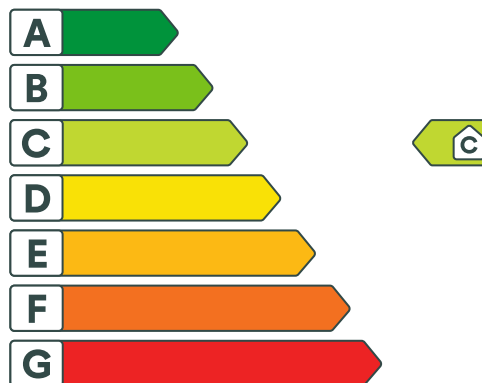
383

Seksjonsnummer

5

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2016

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

88,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

131,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

132,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 848 kWh



Veldrestubben 10, 3267 LARVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Veldrestubben 10, 3267 LARVIK



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 varmelementer 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

HUSORDENSREGLER FOR VELDRESTUBBEN BOLIGSAMEIE

SIST ENDRET PÅ SAMEIERMØTE 30. JUNI 2017

1. GENERELLE REGLER

Boligseksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige sameiere. Fellesområde og fellesanlegg må likeledes behandles slik at fellesinteressene ivaretas og slik at driftsutgifter holdes nede.

2. SJENANSE, BRÅK

Sameierne må alltid påse at boligseksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller sjenanse for andre.

Det skal være nattero fra klokken 23.00 til 07.00.

I dette tidsrommet bør tapping av badevann unngås. Håndverksarbeid må ikke utføres til de tider det skal være ro, og banking og annen støy skal ikke forekomme etter klokken 21.00.

Musikk, radio og TV må dempes slik at naboer ikke sjeneres.

Det skal være ro på helligdager og på lørdager etter kl. 18.00.

3. BALKONGER

Banking av tepper og sengetøy skal ikke forekomme fra balkonger eller vindu.

Det er ikke tillatt å mate fugler verken fra vindu, balkong eller på sameiets øvrige uteområder.

På balkonger eller ut fra seksjonen for øvrig, er det forbud mot forsøpling, montering av gjenstander eller annen installasjon, som skjemmer eller skader fasaden.

Beboere i 1. etasje kan utvide sin balkong/platting, men kun i tråd med retningslinjer vedtatt av sameiermøtet 30.6.2017. Søknad om utvidelse av balkong/platting leveres styret i sameiet før igangsetting.

4. HEKK

Det er tillatt å oppføre hekk rundt boligene, men kun i tråd med retningslinjer vedtatt av sameiermøtet 30.6.2017. Søknad om oppføring av hekk leveres styret i sameiet før igangsetting.

4. VANN

Etter tapping av vann må alle kraner skrus godt igjen slik at de ikke drypper. Sameierne må tilse at avløpsrør ikke tilstoppes. Sameierne plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne Kraner eller tilstoppede rør. Skade som er uaktsomt forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene, blir i sin helhet å erstatte av ansvarlig sameier.

5. VINDUER

Blir en rute knust i boligseksjonen, påligger det sameieren straks å besørge ny rute innsatt for egen regning, uansett hvordan skaden har oppstått. Utskifting av vinduer må skje til godkjent type vindu. Det anbefales å kontakte styret i forkant.

6. FEIL, SKADE ELLER MANGLER

Oppdager sameier feil skade eller mangler som sameieren ikke føler seg forpliktet til å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra til styret i sameiet.

8. DYR

Dyrehold er tillatt, med mindre det er til sjenanse for naboer. Styret skal orienteres skriftlig

før man går til anskaffelse av dyr. Hunder skal alltid holdes i bånd. Det er ikke tillatt å la hunden løpe fritt i Sameiets fellesarealer. Hundeeier skal plukke opp ekskrementer hunden måtte etterlate seg.

9. SKADEDYR

Oppdages skadedyr (f.eks. maur, kakerlakker etc.) i en leilighet, skal styret umiddelbart varsles for å hindre videre spredning. Styret er behjelpelig med å sette sameier i kontakt med det firma sameiet har avtale med. Dette dekkes av felleskostnadene.

10. SØPPEL

Søppel må kastes i avfallsbeholderne i sameiet. Dersom nærmeste avfallsbeholder er full, plikter sameier å benytte en annen avfallsbeholder. Søppel skal **ikke** plasseres ved siden avfallsbeholdere, og heller ikke ved inngang eller på balkong. Papir og glass kastes i egne avfallsbeholdere. Sigarettneiper skal kastes på forsvarlig måte – ikke på gate, fortau eller ut vindu eller fra balkong. Giftig væske, brannfarlig avfall eller annet avfall som kommer inn under miljøavfall, skal leveres en miljøstasjon, aldri kastes i avfallsbeholderen.

11. FELLESAREALER

Ved inngang og trappeoppgang er det ikke anledning til å plassere gjenstander av noen art. I disse stedene er dessuten røyking forbudt. Bruk av fyrstikker eller bart lys må ikke benyttes i boder eller loft. Hvis det søles i fellesarealene skal man umiddelbart rengjøre etter seg. Skader eller hærverk på sameiets eiendom blir erstattet av skadevolderen eller dennes foresatte.

12. LEK

Lek skal foregå på dertil egnede plasser, og foregå på en slik måte at skader unngås og sameiere ikke sjeneres unødig. Lekeplassene er primært beregnet på de minste barna, men større barn kan benytte plassene når dette ikke skjer til fortrengelse for de små. Støyende lek skal ikke forekomme etter kl. 21.00. Styret har fullmakt til å sette mer restriktive regler om dette viser seg nødvendig.

13. PARKERING

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Det er ikke anledning til å hensette campingvogner, tilhengere eller avskiltede biler på sameiets grunn. Det er ikke tillatt å parkere foran inngangene til boligene. Kortere stopp for av og pålessing er ikke tillatt etter kl. 23.00.

14. KLAGER

Eventuelle klager på sameierne for brudd på denne husorden eller annen sjenerende opptreden, kan i første omgang rettes til styret. I alvorlige tilfeller eller ved gjentakelser, sendes skriftlig klage til styret .

V E D T E K T E R

for

Veldrestubben Boligsameie

org. nr. 917 725 349

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 14. mai 2018.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Veldrestubben Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22. september 2015.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 4063, bnr. 383 i Larvik kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (med navn på leietakere). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, med unntak for grupper som nevnt i eierseksjonsloven § 23 andre ledd.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt

som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ladepunkt for elbil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

3-4 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Kostnader til drift og vedlikehold av garasjer skal kun dekkes av seksjoner som har garasje.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2024 for Veldrestubben Boligsameie

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Veldrestubben Boligsameie:

Onsdag 21.05.2025 18:00 på LABO Boservice's lokaler, Bergheimveien 7

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

5 Godtgjørelse

1. Konstituering

Velkommen til årsmøte 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 referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og saklisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Fredrik Langerud er på valg. Styremedlem velges for to år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varmedlem Milja Lea Hackenberg og Emil Trondsen er på valg. Varmedlemmer velges for et år.

5. Godtgjørelse

Informasjon fra styret for året 2024 Veldrestubben Boligsameie

Generelle opplysninger om Veldrestubben Boligsameie

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 36 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917725349. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 4063 - 383.

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Nina Nystad
Styremedlem, Fredrik Langerud
Styremedlem, Trine Pernille Engelstad
Styremedlem, Eli Haugen
Styremedlem, Christopher Robin Fredriksen Kjær
Varamedlem, Milja Lea Hackenberg
Varamedlem, Emil Trondsen

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder sameiet. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på årsmøtet 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 sameiet innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver å kalle inn til samt avholde styremøter.

Styret kan nås på e-post veldrestubben@gmail.com.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter etter behov.

Saker som styret har arbeidet med:

- a. Utebelysning ved søppelskur
- b. Etablering av ladestasjoner for el-bil
- c. Oppfølging av erstatningssak mot advokat Svendsen og Gjensidige
- d. Klagesaker

Saker som styret har under arbeid og planlegging:

- a. Oppmerking av parkeringsplasser

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for sameiet er, i henhold til kontrakt, utført av Larvik Boligbyggelag. Sameiets revisor har vært KPMG AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning og utleie

I 2024 har det blitt omsatt 2 boliger i sameiet. Styret ønsker alle nye beboere velkommen.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

MinSide

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

Sameiet, 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 sameie. Gå inn på www.labo.no – MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre.

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

Budsjett

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

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Sameiets styre foreslår at sameiets overskudd overføres sameiets annen egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 24.04.2025
Styret i Veldrestubben Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 for Veldrestubben Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 042 200	907 200	1 042 000	1 189 000
Innkrevde garasjekostnader		44 100	44 100	44 000	44 000
Andre driftsinntekter	1	28 425	18 331	16 000	20 000
Sum inntekter		1 114 725	969 631	1 102 000	1 253 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	9 165	7 050	7 000	10 000
Styrehonorar		65 000	50 000	53 000	68 000
Revisjonshonorar		6 486	6 174	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		88 158	83 964	89 000	93 000
Vedlikehold	3	71 115	541 745	466 000	216 000
Kabel-tv og bredbånd		212 688	203 688	212 000	216 000
Forsikring		193 634	158 328	194 000	222 000
Energi og strøm		51 940	38 024	40 000	50 000
Andre driftskostnader	4	1 706 023	297 093	1 653 000	198 000
Sum kostnader		2 404 210	1 386 066	2 721 000	1 080 000
Driftsresultat		-1 289 485	-416 434	-1 619 000	173 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		-524	5 915	1 000	1 000
Rentekostnader		86 600	0	80 000	123 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-87 124	5 915	-79 000	-122 000
Arsresultat		-1 376 609	-410 519	-1 698 000	51 000

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.24 for Veldrestubben Boligsameie

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	7	328 250	0
Sum anleggsmidler		328 250	0
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 000	11 839
Forskuddsbetalte kostnader		55 430	193 634
Andre fordringer		8 923	36 671
Sum fordringer		69 353	242 144
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		54 421	3 349
Sum bankinnskudd og kontanter		54 421	3 349
Sum omløpsmidler		123 774	245 494
SUM EIENDELER		452 024	245 494

Balanse pr 31.12.24 for Veldrestubben Boligsameie

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	833	833
Årets resultat	5	-1 376 609	0
Sum egenkapital		-1 375 777	833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	6	1 737 137	0
Sum langsiktig gjeld		1 737 137	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 850	4 800
Leverandørgjeld		71 636	235 987
Påløpte renter		1 721	0
Annen kortsiktig gjeld		9 457	3 874
Sum kortsiktig gjeld		90 664	244 661
Sum gjeld		1 827 801	244 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		452 024	245 494

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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 et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

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

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.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Strøm elbil	28 425	18 331
Sum	28 425	18 331

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	9 165	7 050
Sum	9 165	7 050

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold VVS	6 133	15 204
Vedlikehold elektro	13 250	9 875
Vedlikehold uteanlegg	2 550	452 270
Vedlikehold garasjer/parkering	0	12 500
Vedlikehold blikkenslager	7 838	0
Vedlikehold tak	0	11 441
Vedlikehold brann/alarm/nødløys/sprinkleranlegg	2 727	1 837
Vedlikehold ventilasjon	38 618	38 618
Sum	71 115	541 745

Note 4 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Drift ladestasjon elbil	717	0
Kontorutstyr / inventar	2 579	0
Snørydding/sandstrøing	97 220	138 773
Hage/plenklipping	45 560	50 604
Juridisk rådgivning	1 450 476	6 219
Konsulentbistand ifbm. sak mot utbygger	75 842	90 087
HMS / internkontroll	7 405	4 740
Kontingent NBBL	2 796	2 796
Kostnader vedr. styrearbeid	268	0
Sameiermøte	210	380
Servering/tilstelning beboere	0	411
Bank- og betalingsgebyr	3 041	2 493
Andre gebyrer og driftskostnader	1 367	591
Tap på fordringer	18 542	0
Sum	1 706 023	297 093

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital pr. 01.01	833	411 352
+/- Årets resultat	-1 376 609	-410 519
Sum egenkapital pr 31.12	-1 375 777	833

Alle utgifter til påkostninger kostnadsføres forløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som disse påkostningene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. Pr. 31.12. har sameiet negativ egenkapital pga påkostninger på eiendommen. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og det er etter styrets oppfatning ingen usikkerhet knyttet til forutsetningen.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank Skagerrak Sparebank	
Formål:	Div. utbedringer på eiendom	
Lånenummer:	26017554262	26017531556
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024
Rentesats:	7.25 %	7.25 %
Beregnet innfridd:	27.06.2049	07.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 750 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	12 863	1 500 000
Opptak i perioden:	1 750 000	1 500 000
Lånesaldo 31.12:	1 737 137	0
Saldo 5 år frem i tid:	1 579 878	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	36	48 254	1 737 144

Note 7 - Påkostninger

2024 - Infrastruktur elbillading	328 250
Bokført verdi 31.12	328 250

Note 8 - Kontantstrømsanalyse (disponible midler)

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over sameiets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet 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 fellesutgifter som den enkelte sameier betaler.

Nedenfor finner du oppstillingen over sameiets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	833	411 352	833	33 110
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 376 609	-410 519	-1 698 000	51 000
Fradrag for påkostninger	-328 250	0	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	3 250 000	0	1 750 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-1 512 863	0	-14 000	-28 000
B. Årets endring disponible midler	32 278	-410 519	38 000	23 000
C. Disponible midler	33 110	833	38 833	56 110

Resultat og balanse med noter for Veldrestubben Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Veldrestubben Boligsameie

Styreleder	Nina Nystad (sign.)	12.04.2025
Styremedlem	Trine Pernille Engelstad (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Eli Haugen (sign.)	12.04.2025
Styremedlem	Fredrik Langerud (sign.)	12.04.2025
Styremedlem	Christopher Robin Fredriksen Kjær (sign.)	12.04.2025



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

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

Til årsmøtet i Veldrestubben Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Veldrestubben Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: 2JSFP-HWQ00-K1TUU-HZVRW-D7PF8-APQEQ



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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill

Partner

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 81.166.xxx.xxx

2025-04-14 18:23:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2JSFP-HWQ00-K1TUU-HZVRW-D7PF8-APQEQ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Veldrestubben Boligsameie onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - LABO
Boservice's lokaler, Bergheimveien 7.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 8
Antall stemmeberettigede tilstede: 8
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 8

Fra Labo: Janne Andersen

Vedtak:

Årsmøtet er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Nina Nystad.

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Til møtetreferent ble valgt: Janne Andersen

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Christopher Robin Fredriksen Kjær og Nina Nystad.

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Vedtak:

Innkallingen og sakliste godkjent.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Informasjon tatt til etterretning.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Fredrik Langerud er på valg. Styremedlem velges for to år.

Vedtak:

Til styremedlem ble Fredrik Langerud valgt for to år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varmedlem Milja Lea Hackenberg og Emil Trondsen er på valg. Varamedlemmer velges for et år.

Vedtak:

Til varamedlem ble Milja Lea Hackenberg og Emil Trondsen valgt for et år.

5. Godtgjørelse

Vedtak:

Styret får kr. 68.000,- til fordeling.

.Årsmøtet ble avsluttet kl 18.25

Protokoll for Veldrestubben Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nina Nystad (sign.)	22.05.2025
Sekretær	Janne Andersen (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Christopher Robin Fredriksen Kjær (sign.)	22.05.2025

Innkalling til digitalt ekstraordinært årsmøte

Digitalt ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til digitalt ekstraordinært årsmøte i Veldrestubben Boligsameie:

torsdag 30.10.2025, 09:00. Møtet avholdes digitalt.

Til behandling

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møtetreferent
 - 1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møtetreferent
 - 1.3 Godkjenne innkalling og saksliste
- 2 Valg av revisor

1. Konstituering

Velkommen til digitalt ekstraordinært årsmøte.

1.1 Valg av møtetreferent

LABO skriver protokollen i etterkant av møtet.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

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

LABO velger en til å signere protokollen i etterkant av møtet.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.3 Godkjenne innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Valg av revisor

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

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

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

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

Eierseksjonssameiet samtykker til at KPMG AS kan overføre alle

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Veldrestubben Boligsameie torsdag 30.10.2025 kl. 09:00 - Digitalt.

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 11 hvorav 1 stemme av avgitt ved Larvik Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møterefereent

LABO skriver protokollen i etterkant av møtet.

Vedtak:

Tatt til orientering med 9 stemmer.

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

LABO velger en til å signere protokollen i etterkant av møtet.

Vedtak:

Tatt til orientering med 8 stemmer.

Valgt til å signere protokollen: Nina Nystad og sekretær Vibeke Knutsen.

1.3 Godkjenne innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen og sakslisten godkjent.

Totalt antall stemmer: 8

Blankt: 1

For: 7

2. Valg av revisor

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

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

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

Vedtak:

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

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

Totalt antall stemmer: 7

Blankt: 1

For: 6

Protokoll ekstraordinært møte for Veldrestubben Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Sekretær	Vibeke Knutsen (sign.)	03.11.2025
Protokollvitne	Nina Nystad (sign.)	03.11.2025

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med bruksstille: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601895084
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974585464	LARVIK KOMMUNE AREAL OG TEKNIKK	Postboks 2020, 3255 LARVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
977312086	VELDREBAKKEN PROSJEKT AS		c/o Tom Skjønhaug, Storgaten 44, 3290 STAVERN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0709	4063	383

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0709	4063	383	0	1	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	2	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	3	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	4	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	5	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	6	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	7	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	8	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	9	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	10	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	11	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	12	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	13	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	14	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	15	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	16	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	17	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	18	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	19	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei

21.09.2015 14.27

Side 1 av 2


 Doknr: 867394 Tinglyst: 22.09.2015
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0709	4063	383	0	20	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	21	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	22	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	23	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	24	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	25	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	26	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	27	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	28	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	29	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	30	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	31	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	32	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	33	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	34	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	35	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	4063	383	0	36	1/36	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekurrent Larvik Kommune		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Postboks 2020		
Postnr. 3255	Poststed LARVIK	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 974585464		
Ref.nr.		

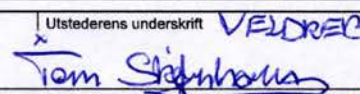
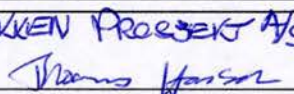
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

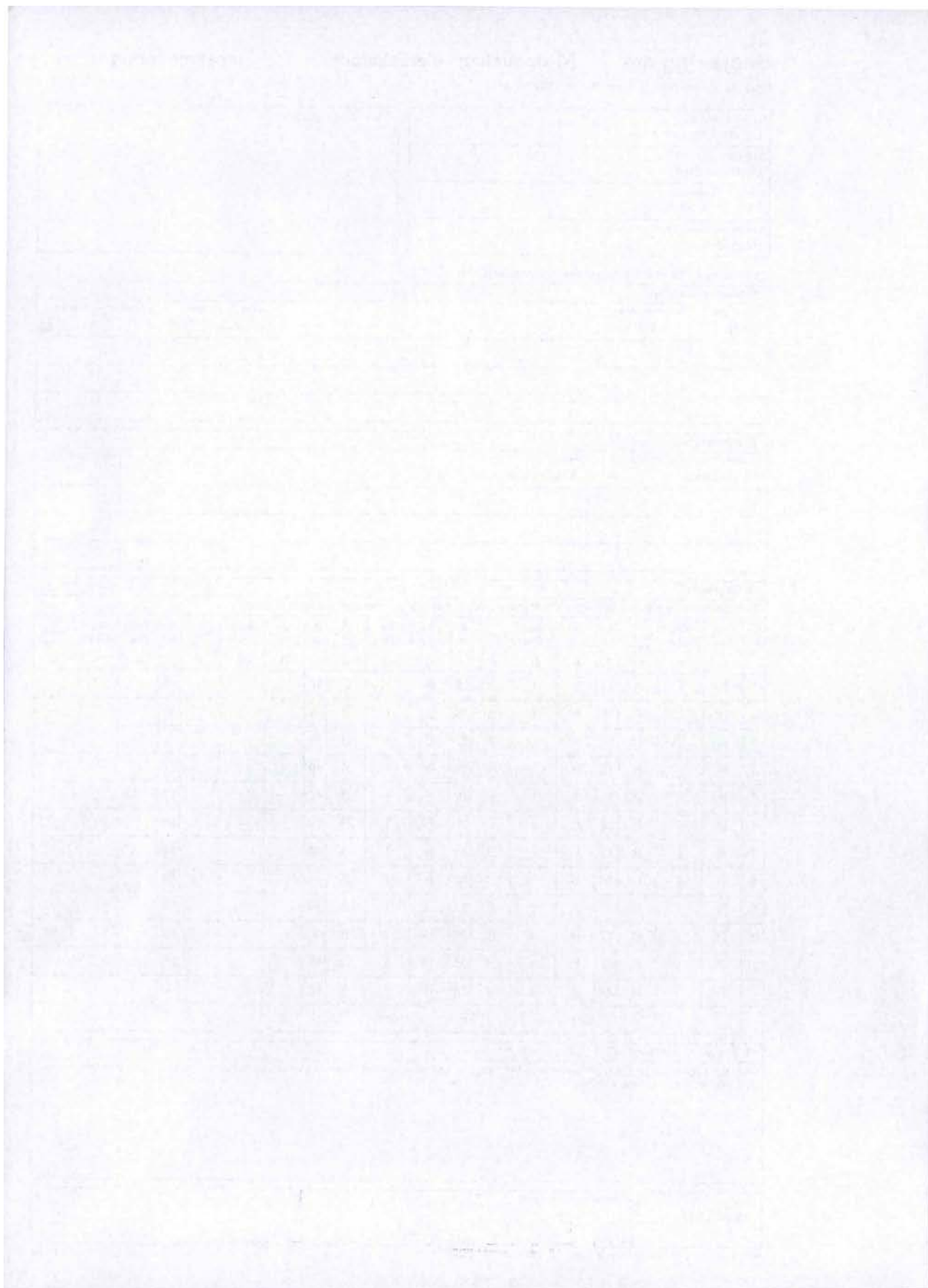
1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0709	LARVIK	4063	383		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
977312086	Veldrebacken Prosjekt A/S	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)
1	B	1	B	13	B	1	B	25	B	1	B	37				49	
2	B	1	B	14	B	1	B	26	B	1	B	38				50	
3	B	1	B	15	B	1	B	27	B	1	B	39				51	
4	B	1	B	16	B	1	B	28	B	1	B	40				52	
5	B	1	B	17	B	1	B	29	B	1	B	41				53	
6	B	1	B	18	B	1	B	30	B	1	B	42				54	
7	B	1	B	19	B	1	B	31	B	1	B	43				55	
8	B	1	B	20	B	1	B	32	B	1	B	44				56	
9	B	1	B	21	B	1	B	33	B	1	B	45				57	
10	B	1	B	22	B	1	B	34	B	1	B	46				58	
11	B	1	B	23	B	1	B	35	B	1	B	47				59	
12	B	1	B	24	B	1	B	36	B	1	B	48				60	
Sum tellere:								36	= nevner:		36						

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 26.08.2015	Utstederens underskrift  
--------------------	---



5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller , alle etasjene og tøft . På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato LARVIK, 26.08.2015	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) VELDREBAKKEN PROSJEKT Tom Skjønhaug Thomas Hansen THOMAS HANSEN	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

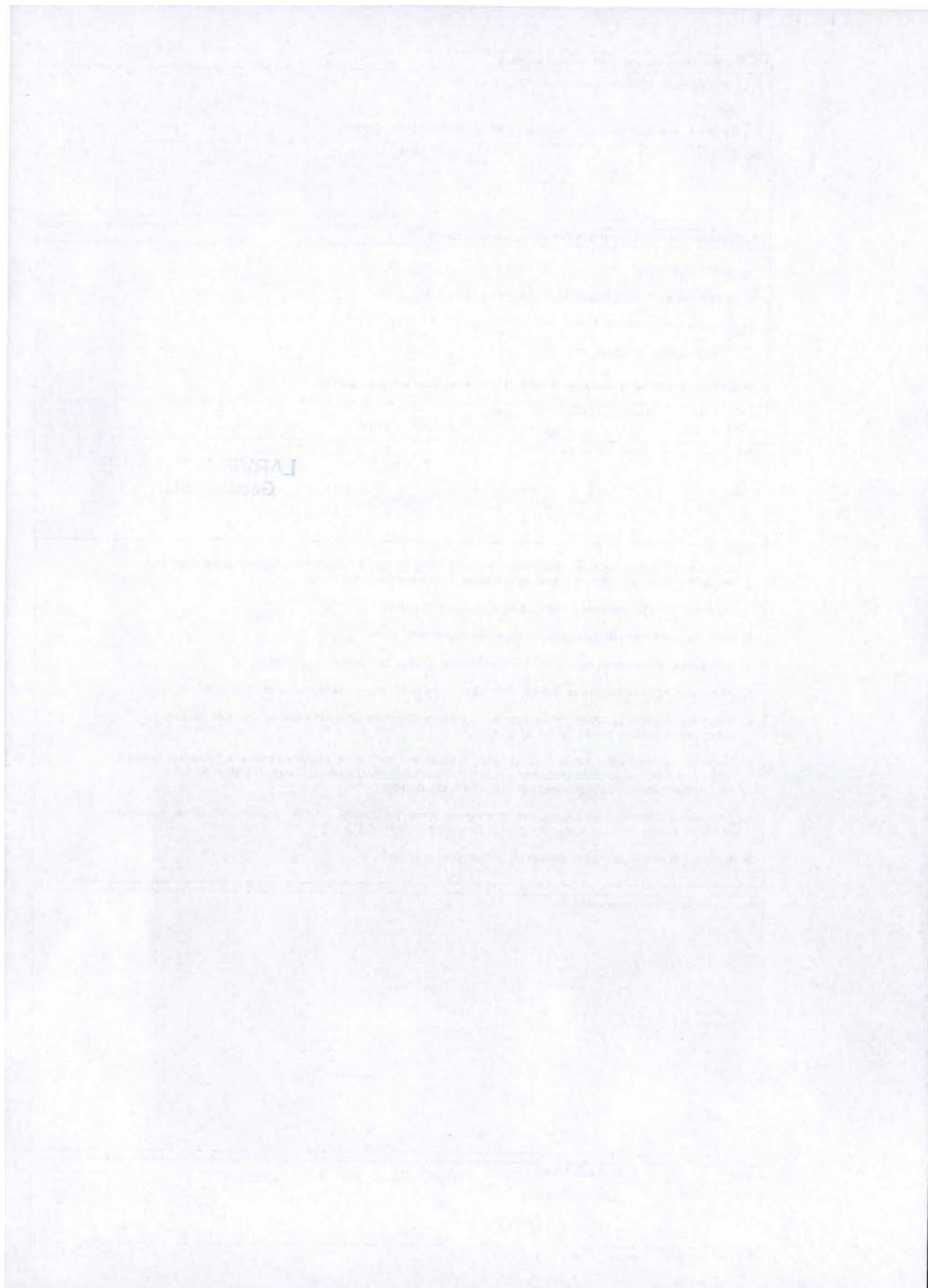
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 4063	Bnr. 383
Festenr.	Seksj.nr.
Kommune LARVIK	
Dato 21/9-15	Stempel og underskrift Anne-Elin Gran
	

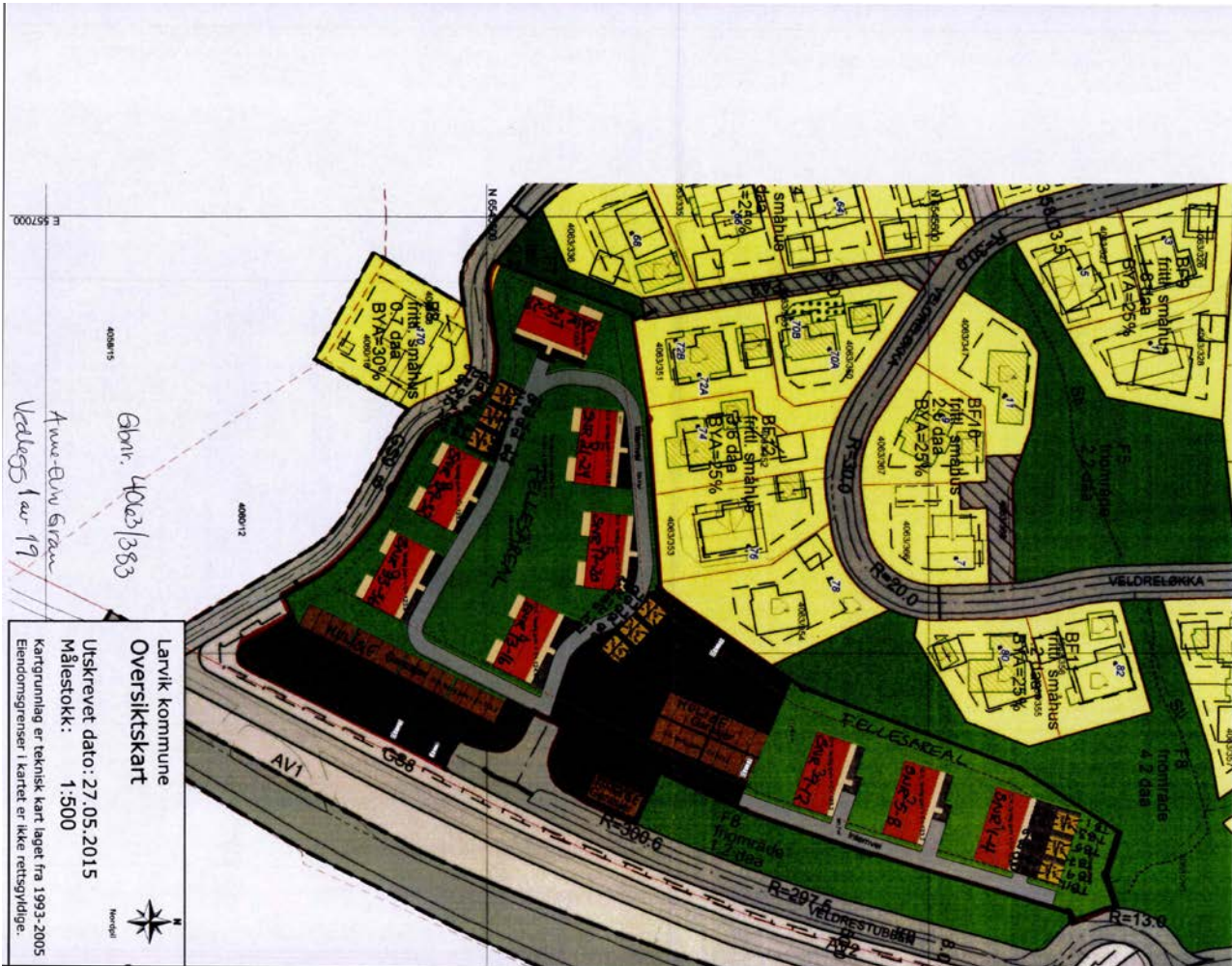
Noter:

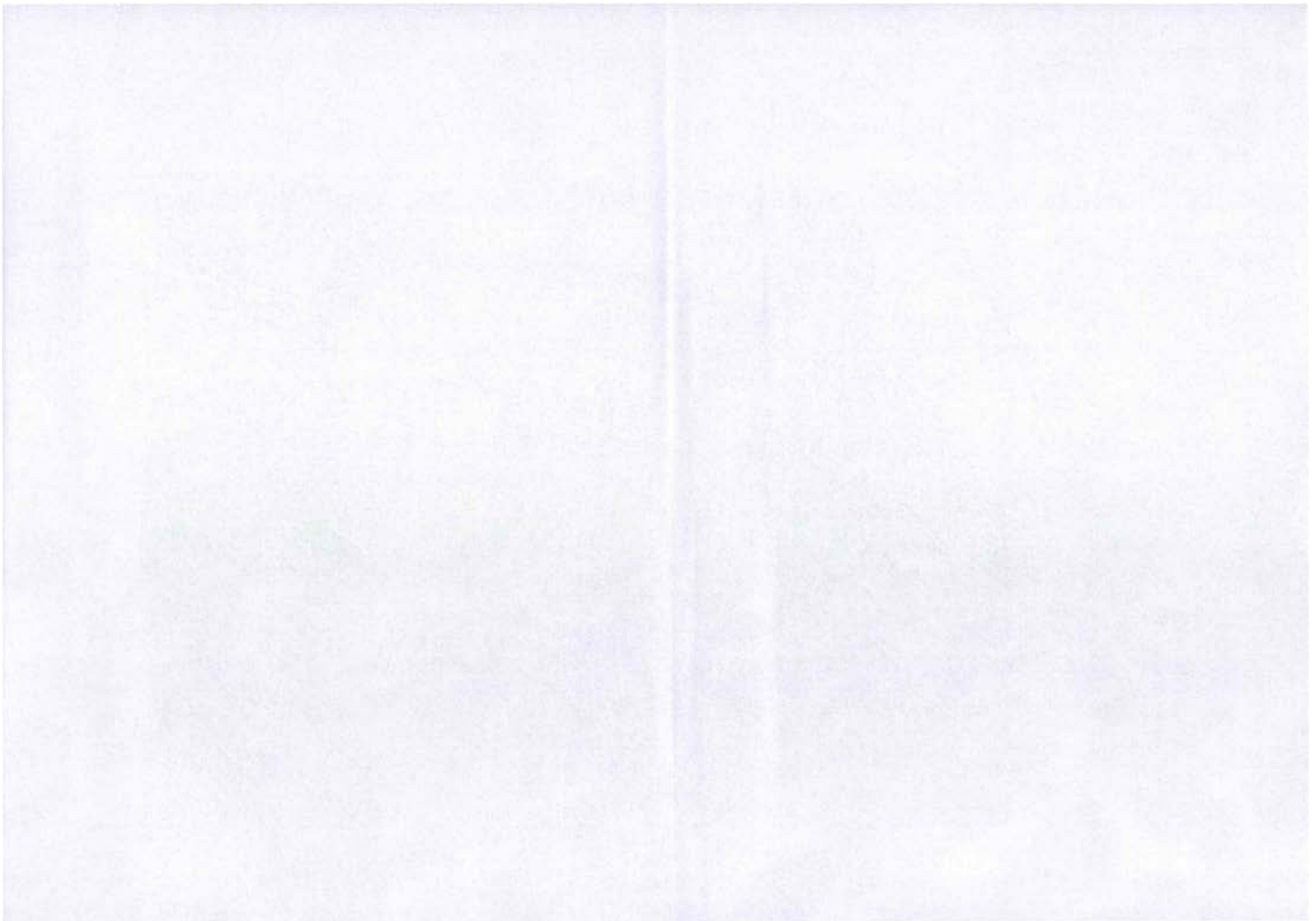
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

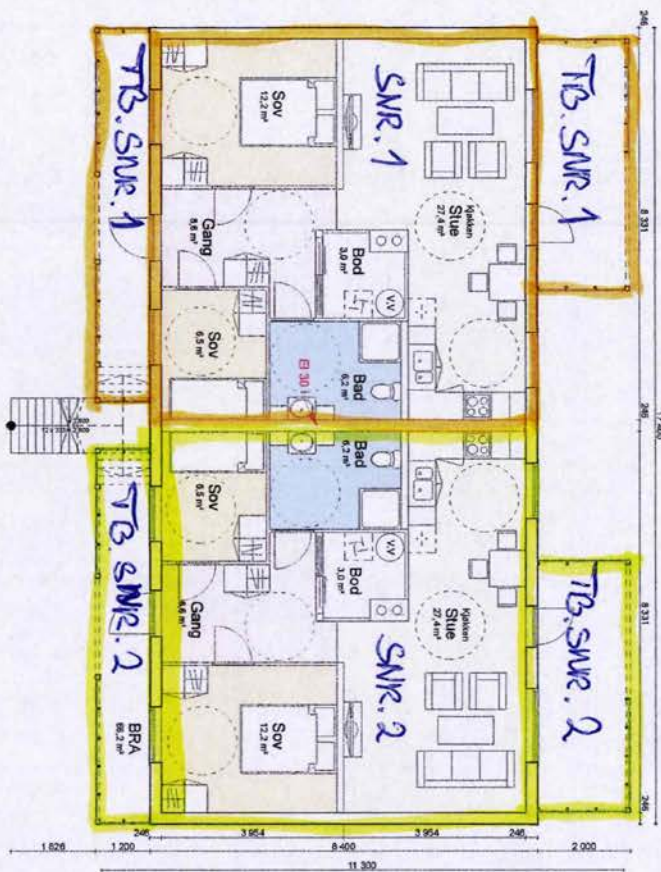
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato 26.08.2015	Utstederens underskrift VELDREBARKEN PROSJEKT A/S.
--------------------	---









26.08.2015
Von Sprechzettel

SIDE 2 AV 19

Begindingsår: AZO-1	Revisjon nr.:
------------------------	---------------

[illegible]

© Alle rechtgehoefde en andere toestemmingen, kopieën en/of andere rechten van der uitgever of de uitgever van de afbeelding zijn voorbehouden.



Tissue

Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben

3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

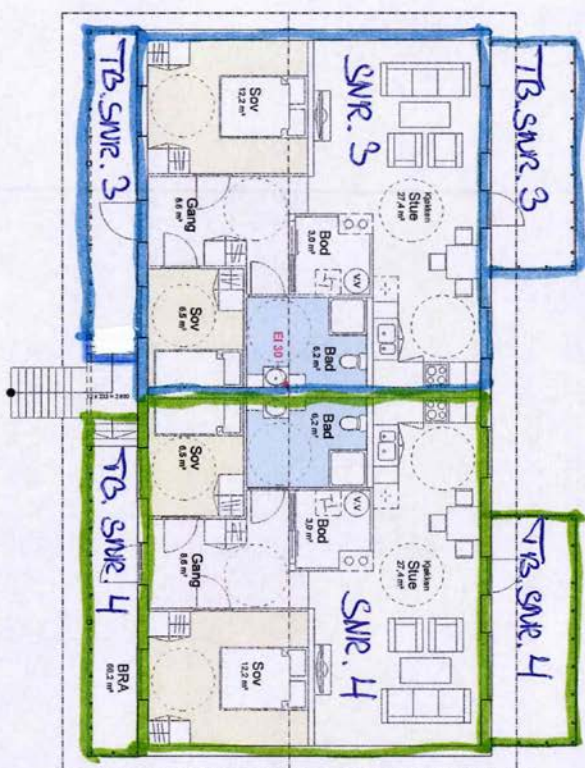
Prospectus:

4003/2003
Teguh/rogant;

A20-1

Type tagging:
Plan 1 Etasle

1:400



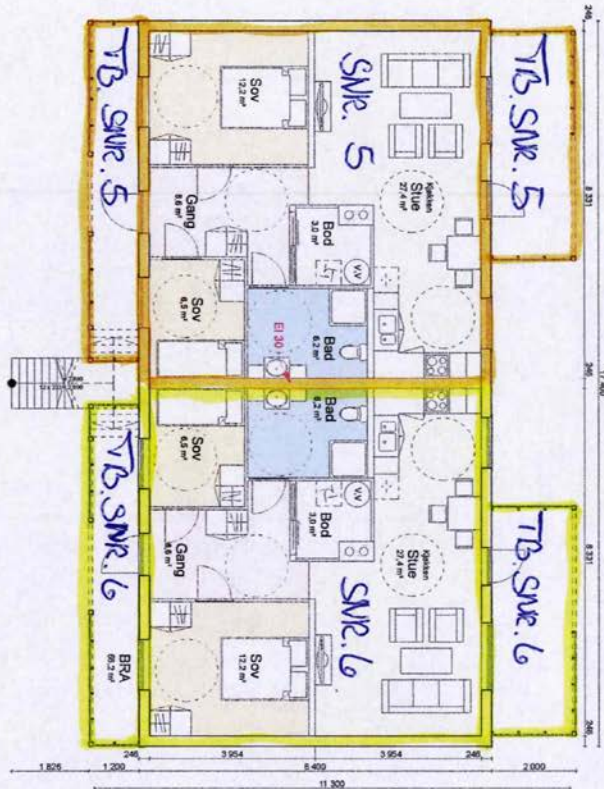
26.08.2015
Tom Staphaneum

SIDE 3A 19.

[illegible]

26.08.2015
Tom Steinhovud

Side 4 av 19



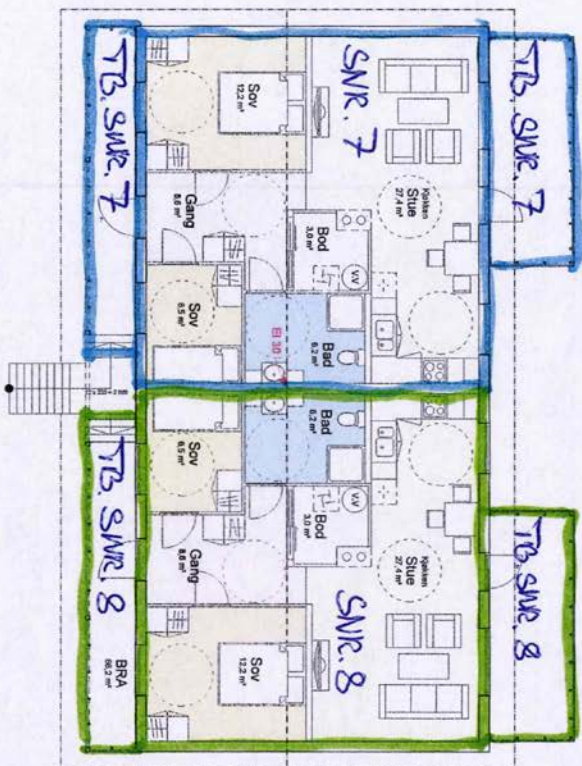
Prosjekt: A20-1		Prosjekt: A20-1	
Type: Plan 1, Etasje		Type: Plan 1, Etasje	
Dato: 25.08.2015		Dato: 25.08.2015	
Prosjekt: 4063/383		Prosjekt: 4063/383	
Type: A20-1		Type: A20-1	
Plan 1, Etasje		Plan 1, Etasje	

Veldrebakken Prosjekt A/S
4 mannsboliger
Veldrestubben
3267 Larvik
GNR: 4063 BNR: 383

Hustegneren

© 2015 Hustegneren AS. Alle rettigheter forbeholdt. Hustegneren AS er et selskap i Norge. Hustegneren AS er et selskap i Norge. Hustegneren AS er et selskap i Norge.

ARCHICAD 15



26.08.2015

Vom Gefahren

Side = 54.19

[illegible]

Hustegneren

© Alle rettigheter tilsvarende forfatterens, kopierte eller bruk av disse kopieringen er forbudt uten skriftlig samtykke



Veldrebackken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben

3267 Larvik

GNR: 4063	BNR: 383
-----------	----------

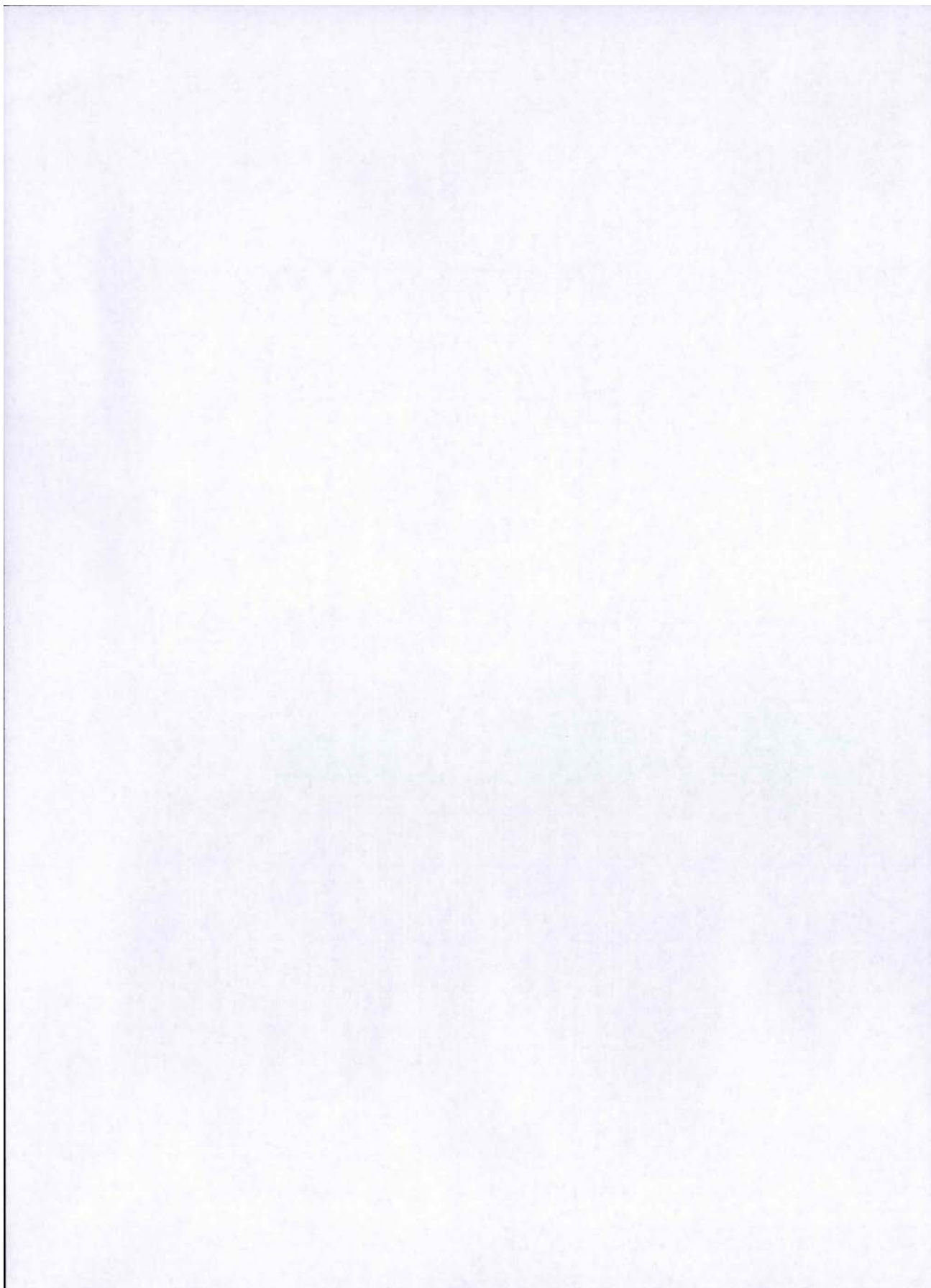
Projektno št.	4063/383
Datum:	25.06.2015

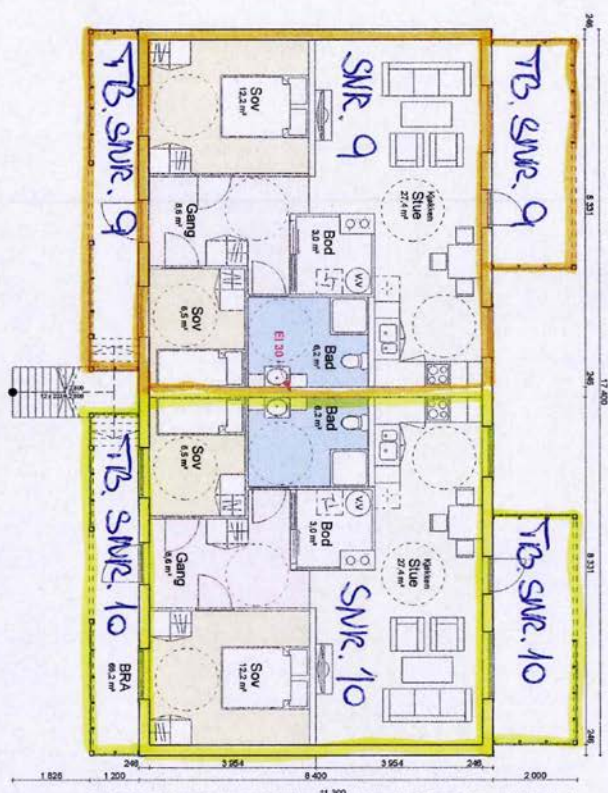
Teguligent:
A20-2

type tegning:
Plan 2. Etasje

Plan 2. Etasje

1: ~~145~~ 145

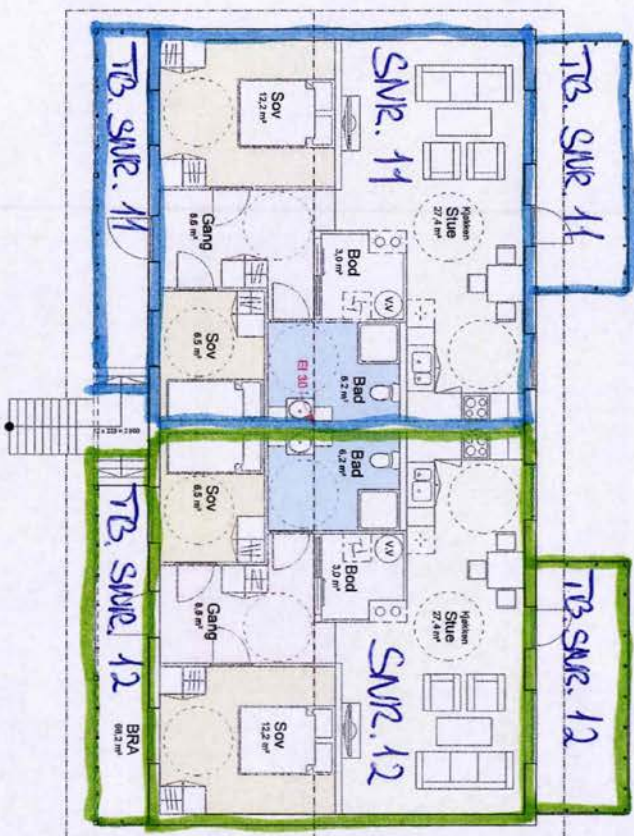




26.08.2015
von Ephraim

Side 6A v 19

[illegible]



26.08.2015

Side = 7 Av 19

Tagelingsart: A20-2	Revision nr.:
Type tegning: Plan 2. Etasje	

[illegible]

D Alle rettigheter tilhører Helseinstituttet, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben

3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

Prospekt Nr.:	4063/383
Datum:	25.06.2015

Teeghlinga NV, A20-2

Type tegning: Plan 2. Etasje	1:145
------------------------------	-------



Side 8 Av 19.

26.08.2015

Vom Spindhorn

Tegningens nr.: A20-1	Revisjon nr.:
--------------------------	---------------

[illegible]

Hustegneren

○ Alls rettigheter tillvaras. Helt nytt, kopierat efter boken av dessa tecken och förbrukat utan skriftlig samtycke.



Tabelle 1

Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben

3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

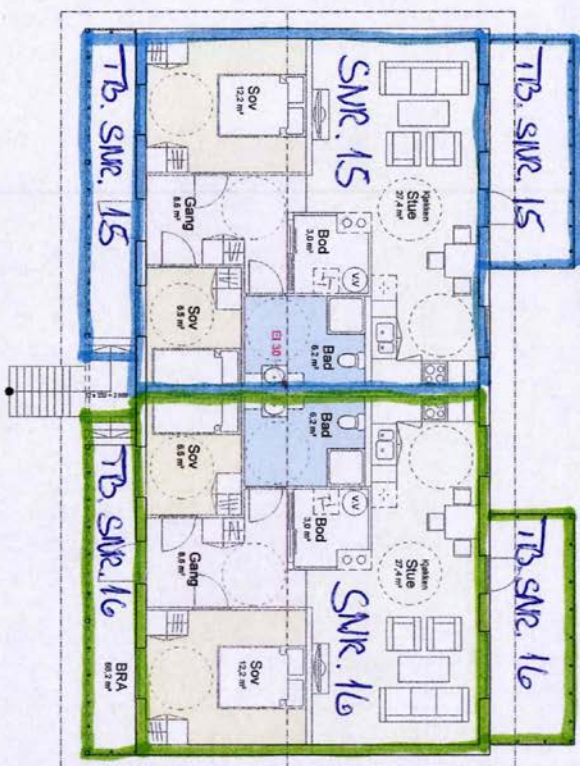
BNR: 383

Projektno:
4063/383

reignings: A20-1

Plan 1. Etasje

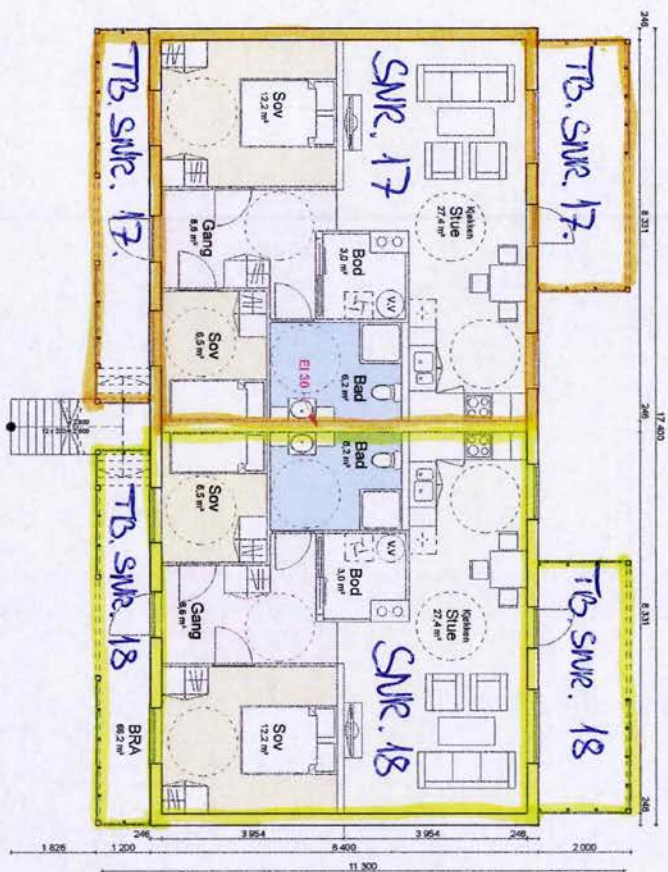
1. ~~100~~
145



26.08.2015
Vom Stichtag

Side 9A v 19.

[illegible]



26.08.2015
Tom Steinhilber

Side 10 to 19

Tegningsnr.: A20-1	Revision nr.:
Type tegning: Plan 1, Etasje	

[illegible]

Hustegneren

© Alle rettigheter forbeholdt. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben

3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

Projecting:

Technology:

AZU-1

Plan 1. Etasje

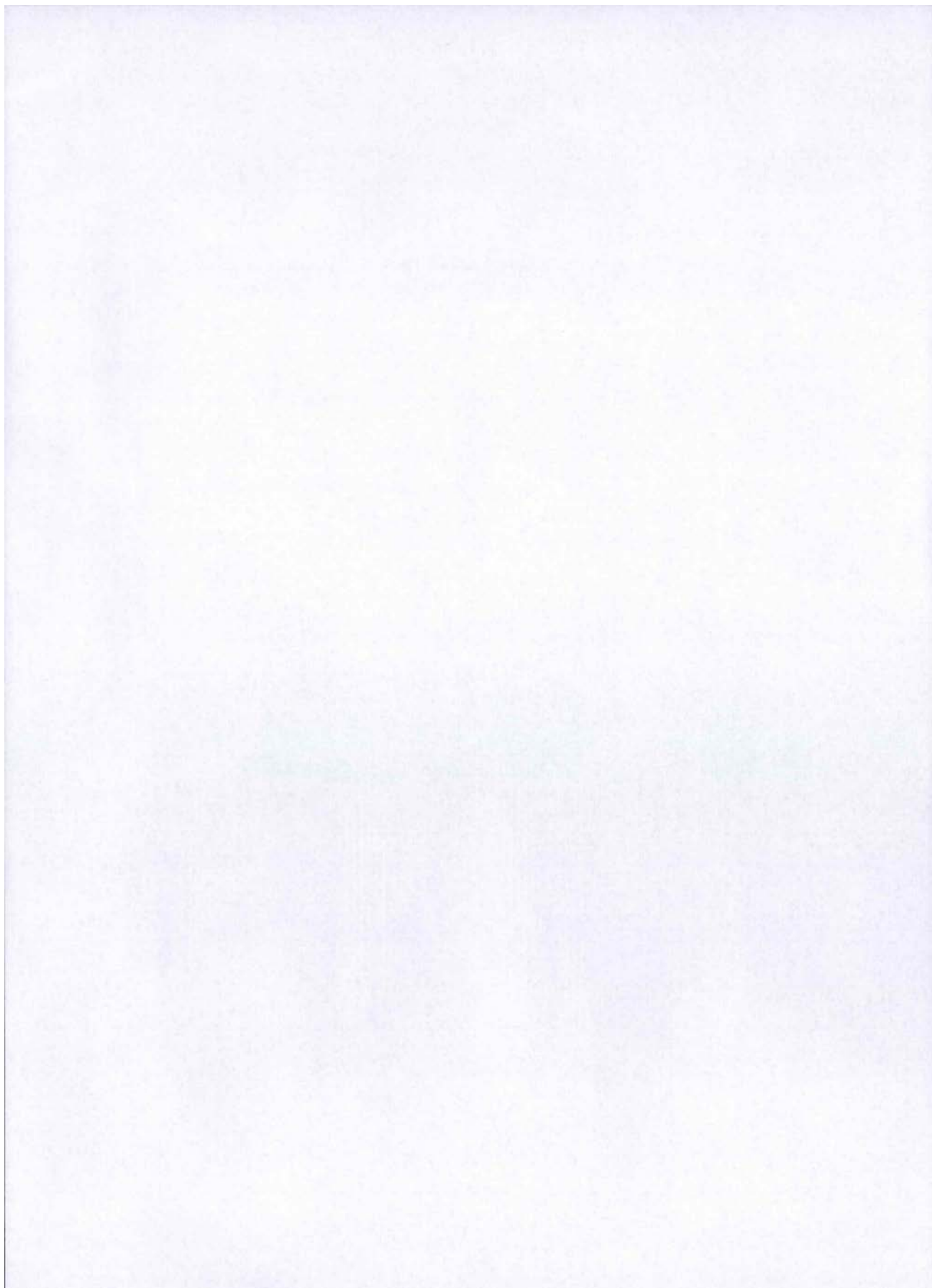
一、



26.08.2015
vom Späth

Side 11 Av 19.

[illegible]





26.08.2015

Side 12 At 19.

Revisjon nr.:	
Revisjonsnr.:	A20-1
Type tegning:	Plan 1, Elasje

[illegible]

© Alle rettigheter forbeholdt. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben

3267 Larvik

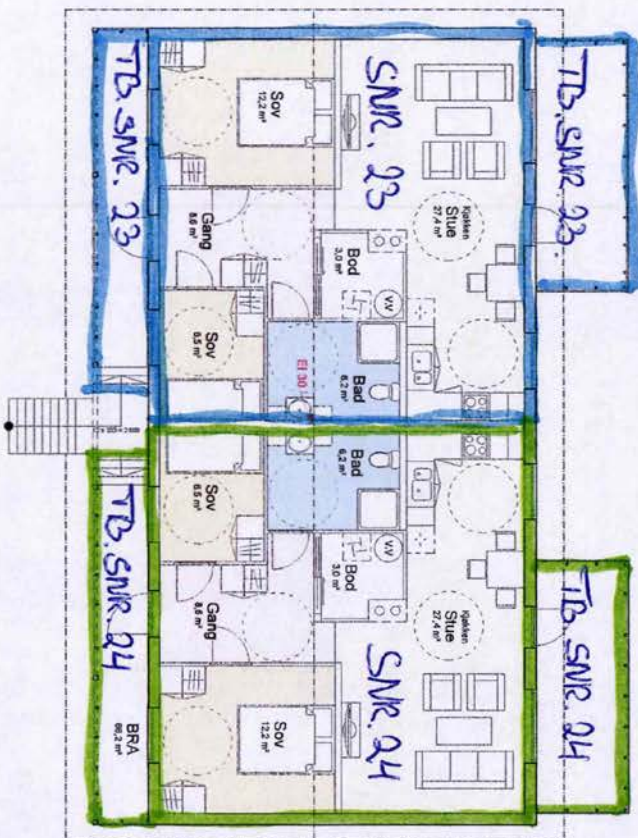
GNR: 4063 BNR: 383

prosjekt nr.:
4063/383

**Tegningsnr.:
A20-1**

Type legning:
Plan 1. Etasje

Date:	25.06.2015
Miljøstokk:	1.100 145



26.08.2015

Tom Stephens

Side 13A-19

Topographie: A20-2	Bestimmung Nr.:
Type Mapping: Plan 2, Elastic	

[illegible]

© Alle rettigheter tilhører Helsegenet, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Veldrebakken Prosjekt A/S
4 mannsboliger

Veldrestubben

3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

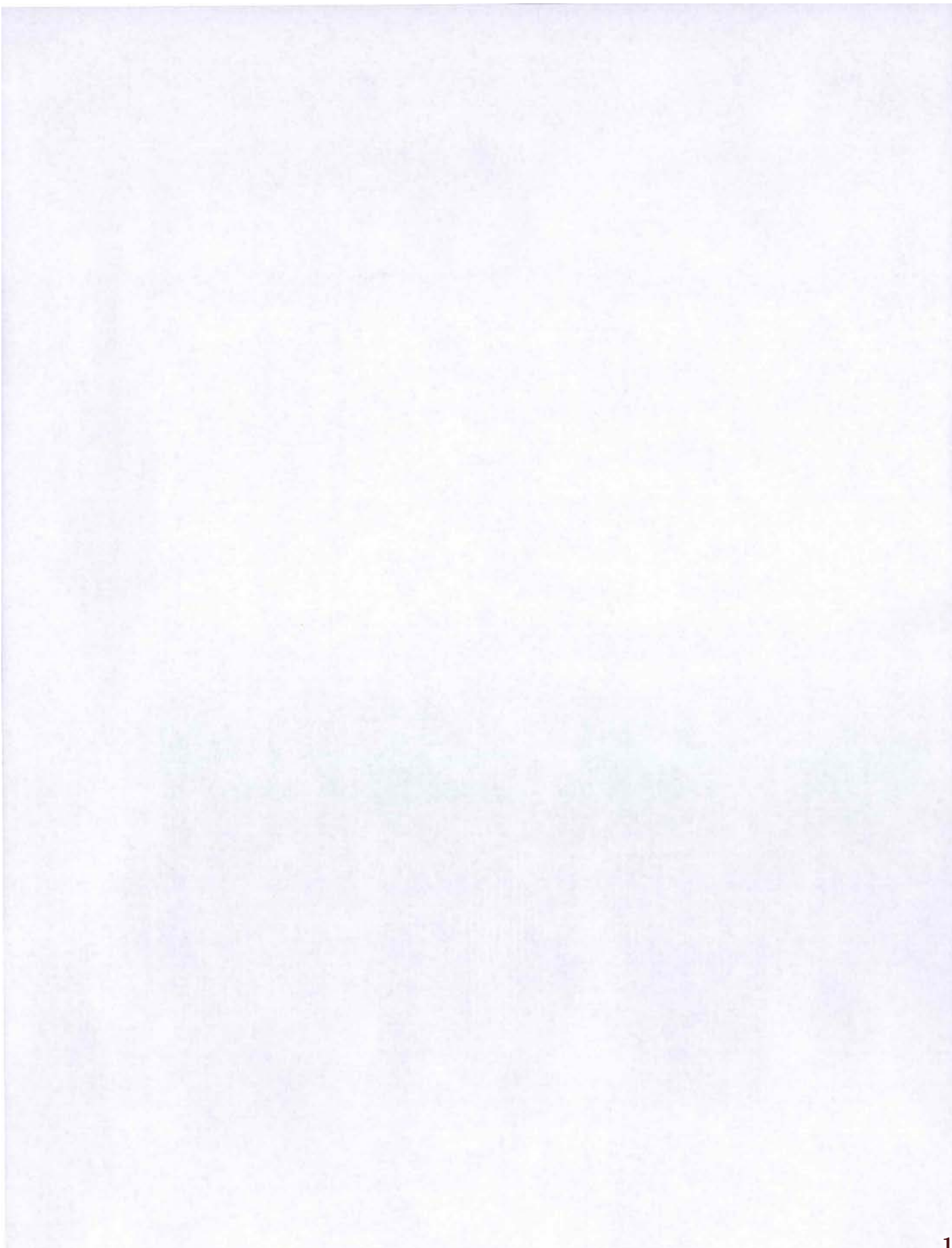
Project#: 4063/383

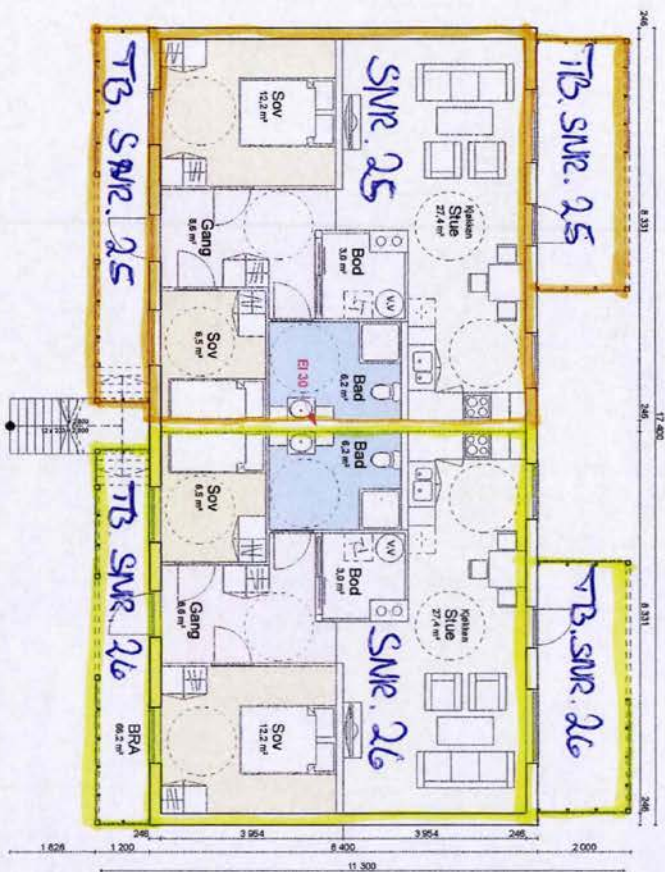
Tegedingsma:

A20-2

Plan 2. Etasje

1:100





26.08.2015

SIDE 14A 19.

Tom Spinkhaus

Tegning nr.: AZO-1	Revisjon nr.:
-----------------------	---------------

[illegible]

© Alle rettigheter forbeholdt. Helsegenetikk, innplantning eller bruk av disse teknikkene er forbudt uten skriftlig samtykke



Veldrebakken Prosjekt A/S
4 mannsboliger

Veldrestubben
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

Projektiv:
4063/383

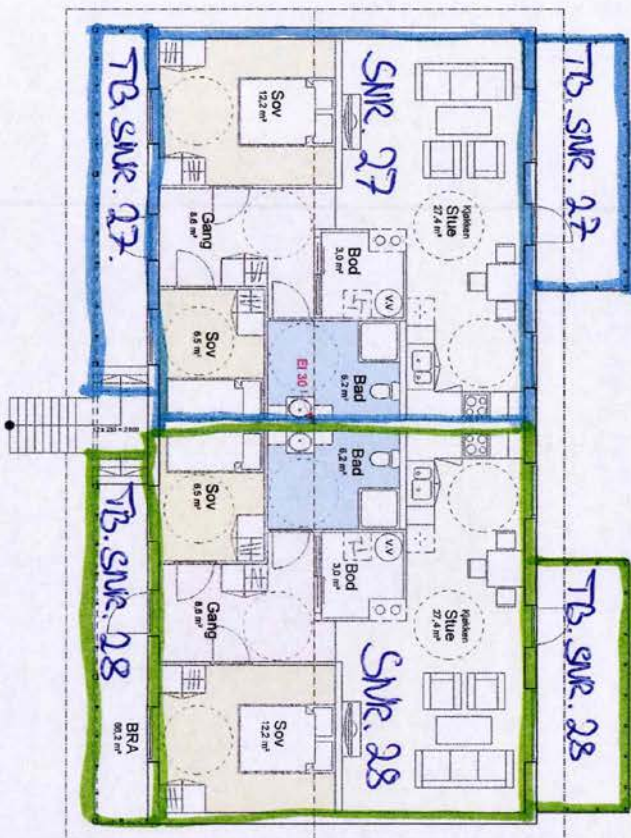
A20-1

Type tegning:
Plan 1. Etasje

1: ~~1500~~
145

26.08.2015

SIDE 15 AV 19



Tegningarn: A20-2	Revision nr.:
Type tegning: Plan 2, Etasje	

[illegible]

Hustegneren

© Alle reprints/afsnit af Heltagskræften, kopiering efter lov af dansk trykplagener og forbeholdt alle skriftlige rettigheder



Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben

3267 Larvik

GNR: 4063

BNR: 383

Projekt Nr.:
AN 27/2003

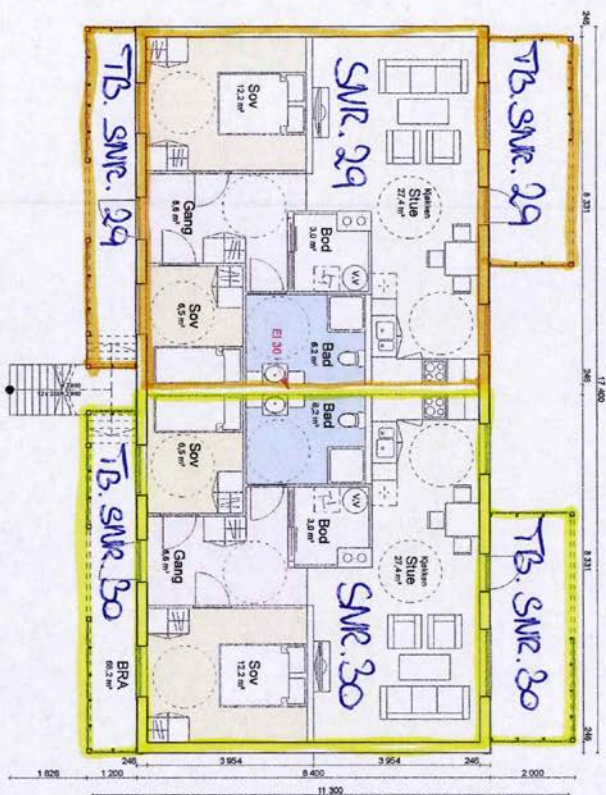
Date: 25.06.2015

Tegningstid:

Meistholz:

Type legend:

1. ~~100~~

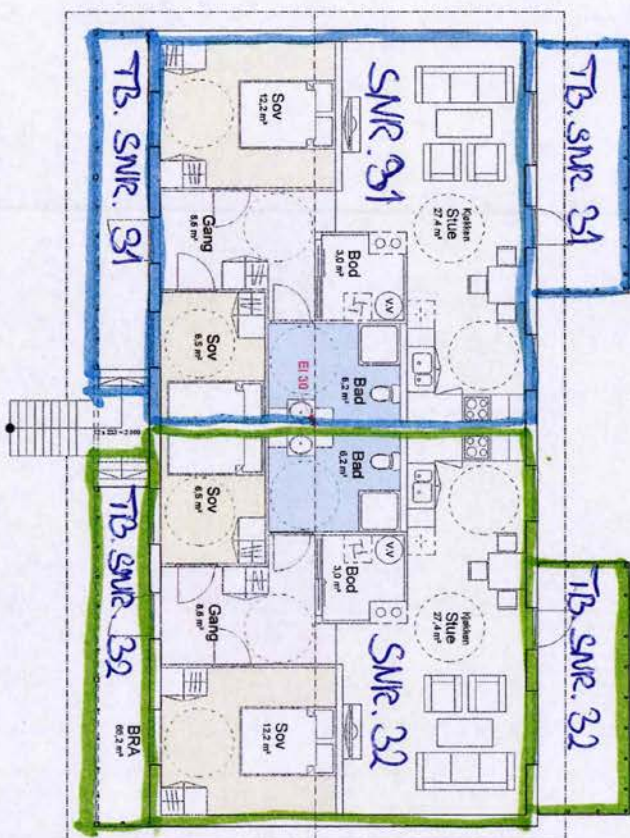


26.08.2015

✓ Orian Spalding

Side 16A 19.

[illegible]



26.08.2015

Tom Spadnau

SIDE 17A 19

Tegningsnr.: A20-2	Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 2. Etasje	

[illegible]

© Alle rettigheter forbeholdt. Helt og helt, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

[illegible]

Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben

3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

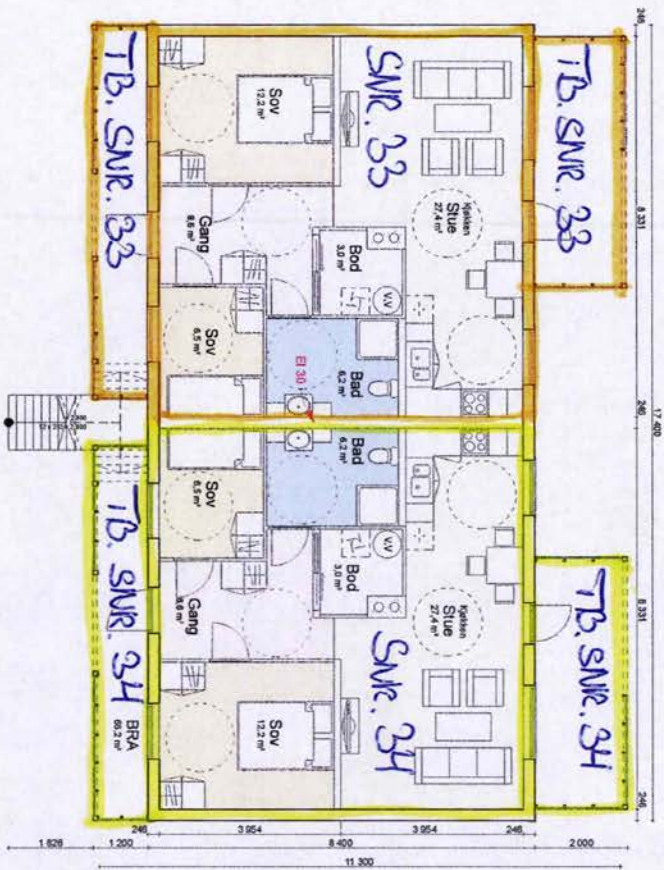
Projecting:

4063/383

A20-2

Type beginning: _____

Plan 2. Etasje



26.08.2015

Tom Spahn

SIDE 18A 19.

Testing str.: A20-1	Revision no.:
Type testing: Plan 1, Elastic	

[illegible]

© Alle rettigheter forbeholdt. Huske, kjøping eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben

3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

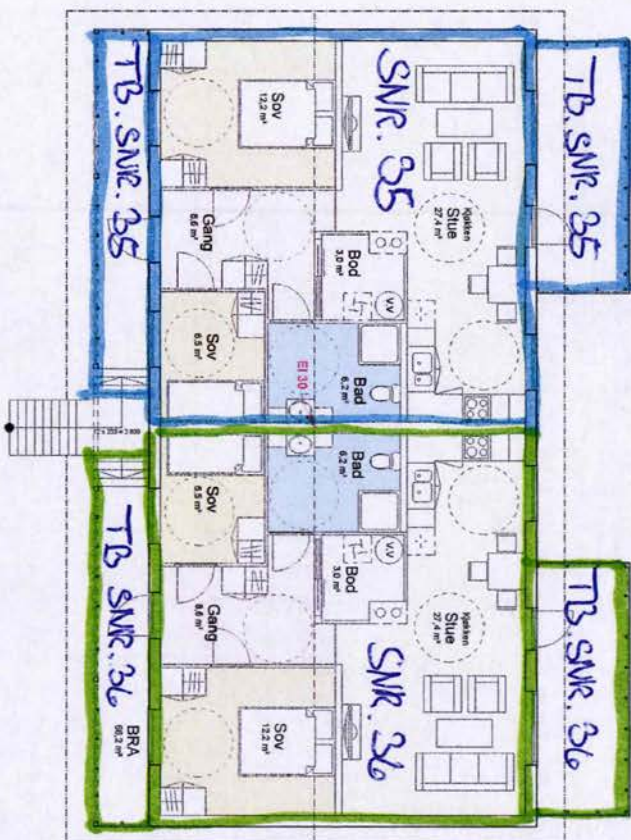
Projetos:

4063/383	25.06.2015
----------	------------

A20-1

Type legend:

Plan 1. Etasje



26.08.2015

Tom Speckhous

Side 19 av 19.

Teilungsart: A20-2	Revision Nr.:
Type testing: Plan 2, Elastic	

[illegible]

© Alle rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung des Verlags.

ARCHICAD



Tissue

Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben

3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

Projective:

4063/383

A2D-2

Type to print:

Plan 2. Etasje

1: ~~100~~
145



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613217946
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974585464	LARVIK KOMMUNE AREAL OG TEKNIKK	Postboks 2020, 3255 LARVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
950553952	Larvik Boligbyggelag		Postboks 263, 3251 LARVIK

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3805	4063	383

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 3446117 Tinglyst: 07.12.2020
 STATENS KARTVERK

Larvik Kommune

Postboks 2020

3255 LARVIK

Org.nr: 974 585 464

Søknad om reseksjonering

Kommunens adresse		Kontaktperson
-------------------	--	---------------

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Larvik Boligbyggerlag	950553952		33138500
Adresse	Postnummer	Poststed	
Postboks 263	3251	LARVIK	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3805	LARVIK	4063	383	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		se egenliste	
	917725349	Veldrestubben Boligsameie	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	1	B
4	B	1	B
5	B	1	B
8	B	1	B
11	B	1	B
14	B	1	B
15	B	1	B
16	B	1	B
17	B	1	B
19	B	1	B
		Nevner = 36	

Dato	Innsenderens underskrift
3/4/20	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Dekrav fellesareal (garasjer) overføres til
seksjonene 1, 4, 5, 8, 11, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22,
24, 26, 27, 30, 31, 33, 34 og 35.
Sameiebrøken endres ikke.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

8/4-20

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
--

9. Vedlegg som skal følge søknaden a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene. d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon. f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Samtykke fra bank/pantlender h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.
--

10. Innsendte plantegninger ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen
--

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer 15	Sted og dato LARVIK 25.08.20	Hjemmelshaver/styret <i>Eli Haugen</i> Vedtakshubben Boligsameie 917725349	Gjenta navn med blokkbokstaver ELI TRONDSEN
Seksjonsnummer 35	Sted og dato Larvik 30.08.20	Hjemmelshaver/styret <i>Eli Haugen</i> Vedtakshubben Boligsameie 917725349	Gjenta navn med blokkbokstaver ELI HAUGEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 8/9-20	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
-----------------------	--

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
LARVIK 25.08.20	<i>Eivind Trondsen</i>	EMIL TRONDSEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
LARVIK 30.08.20	<i>Eli Haugen</i>	ELI HAUGEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

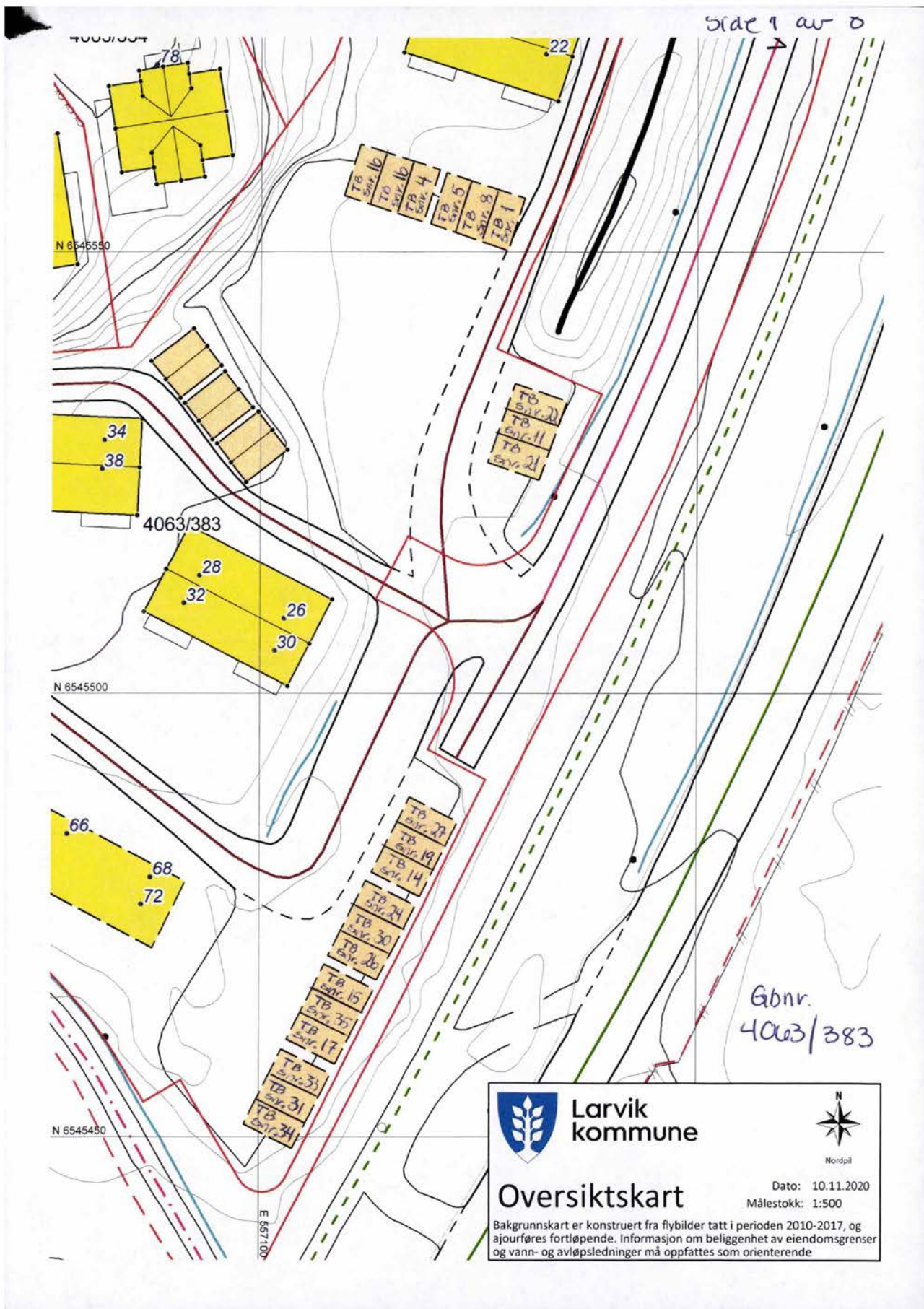
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

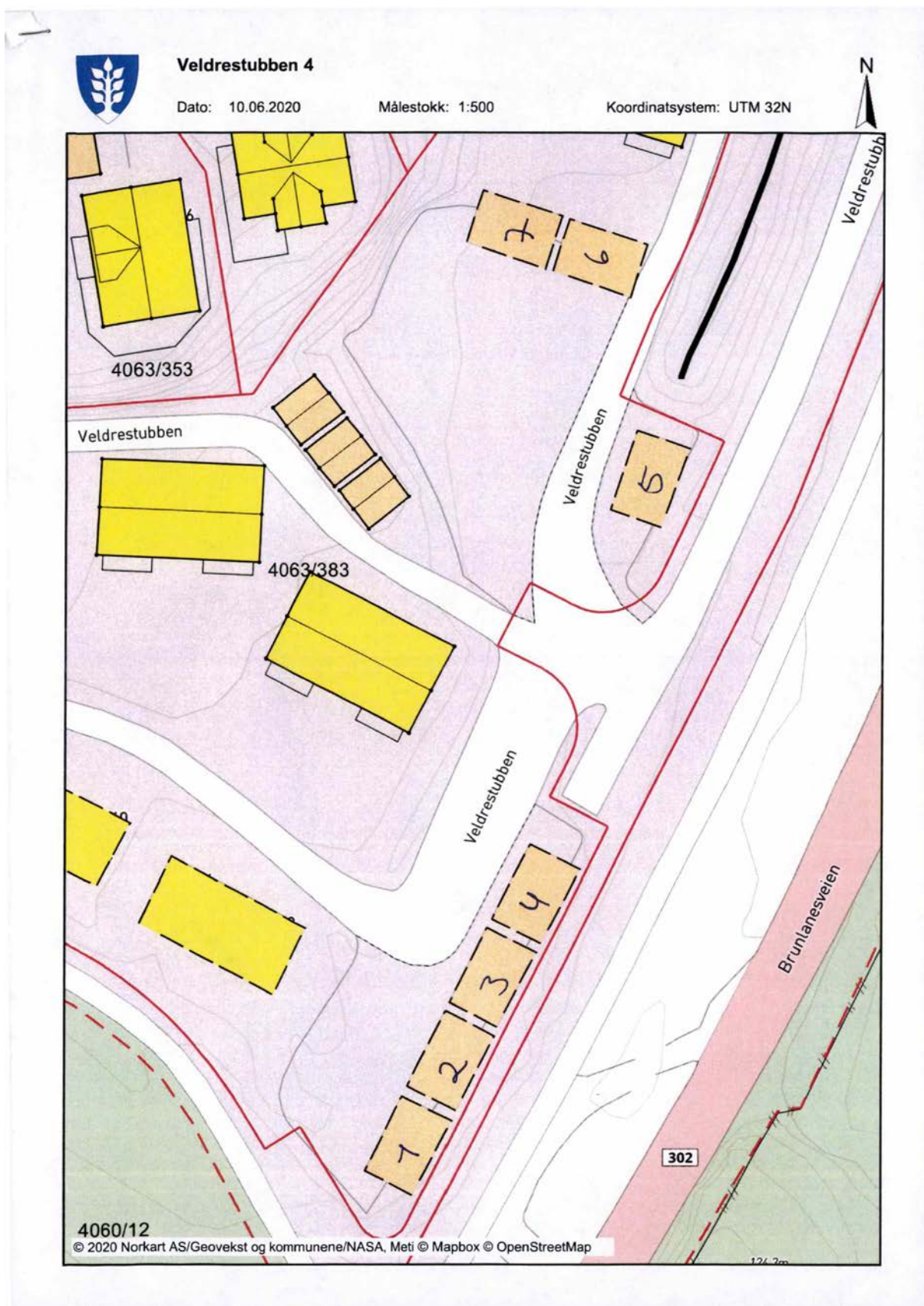
14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3805	LARVIK	4063	383		
Dato	Underskrift	Stempel			
10/11-20	Anne-Elin Gran				

Dato	Innsenderens underskrift
8-20	<i>[Signature]</i>

[illegible]

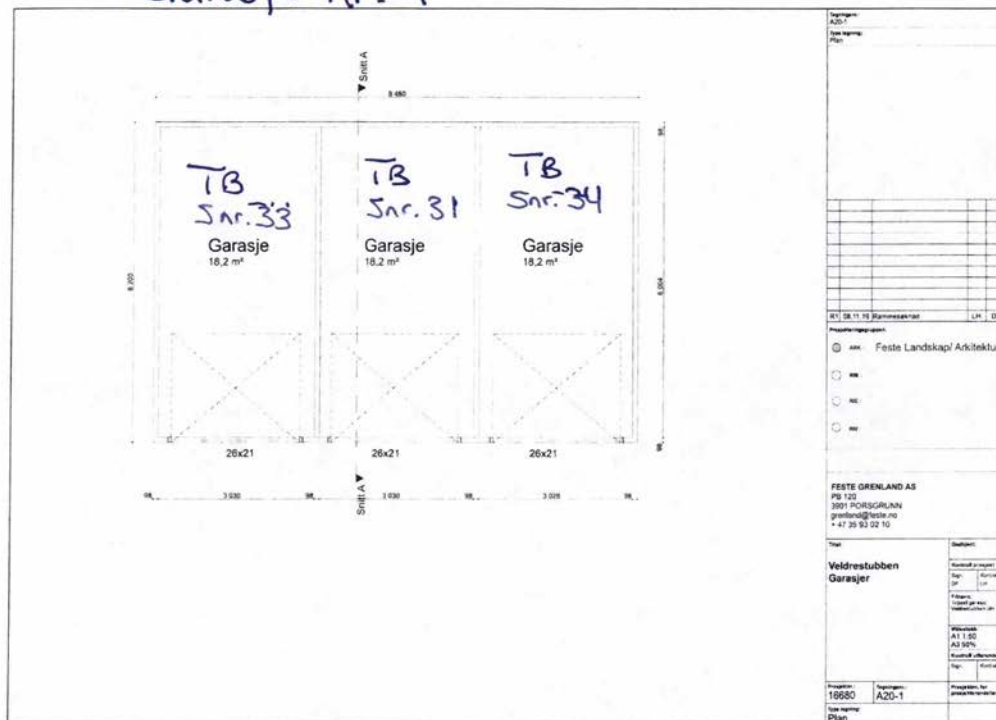




Side 2 av 8

Gbnr. 4063/383

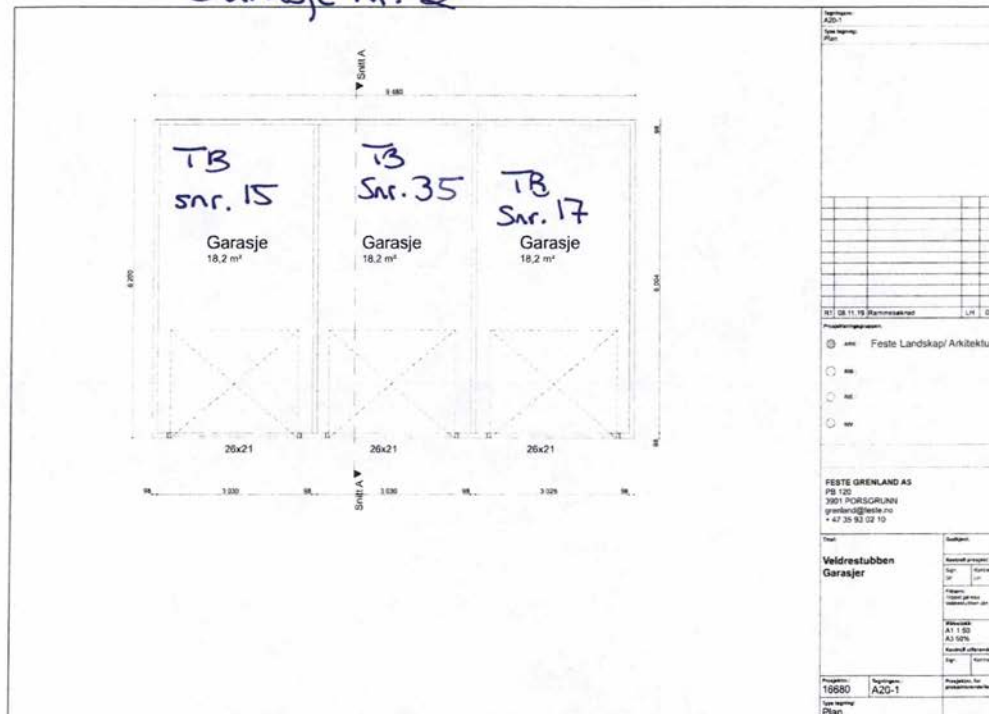
Garasje nr. 1



Side 3 av 8

Gbnr. 4063/383

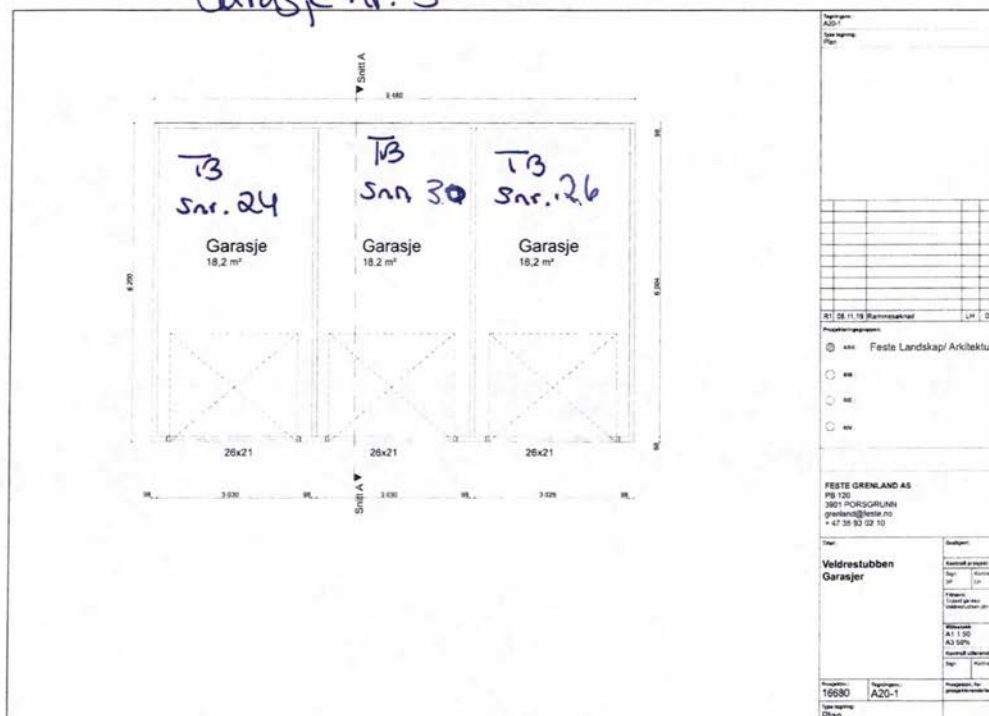
Garasje nr. 2



Side 4 av 8

Gbnr. 4063/383

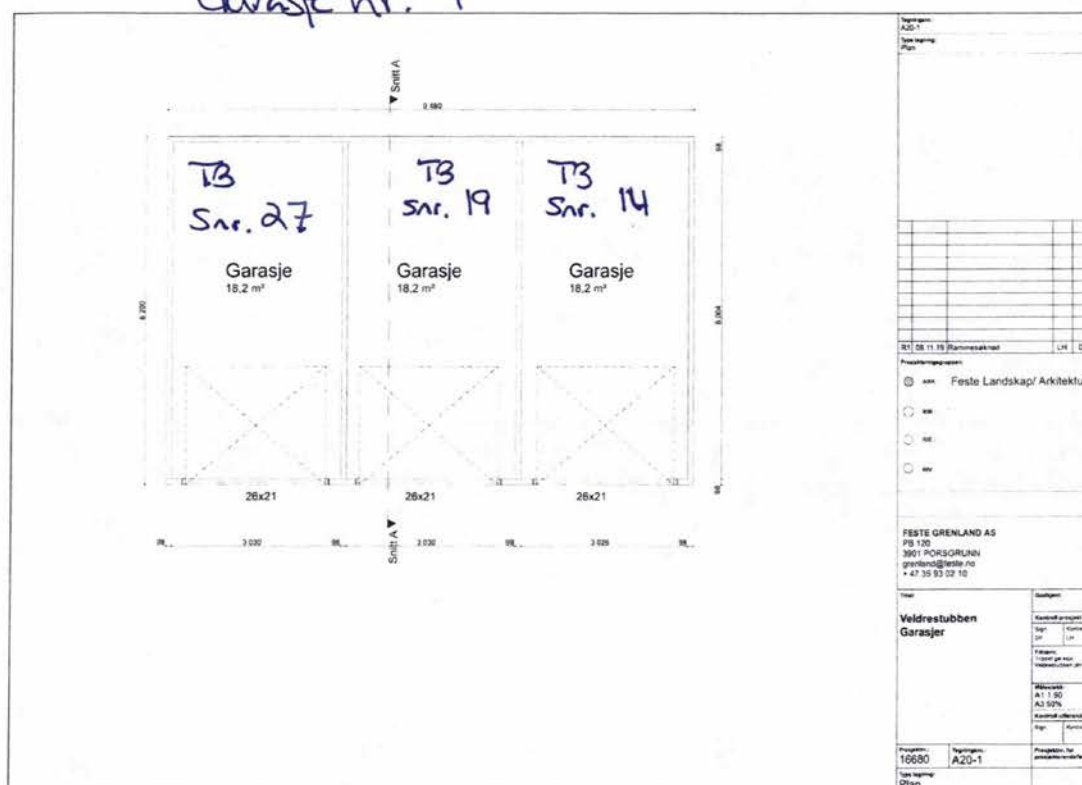
Garasje nr. 3



Side Saw 8

Gbnr. 4063/383

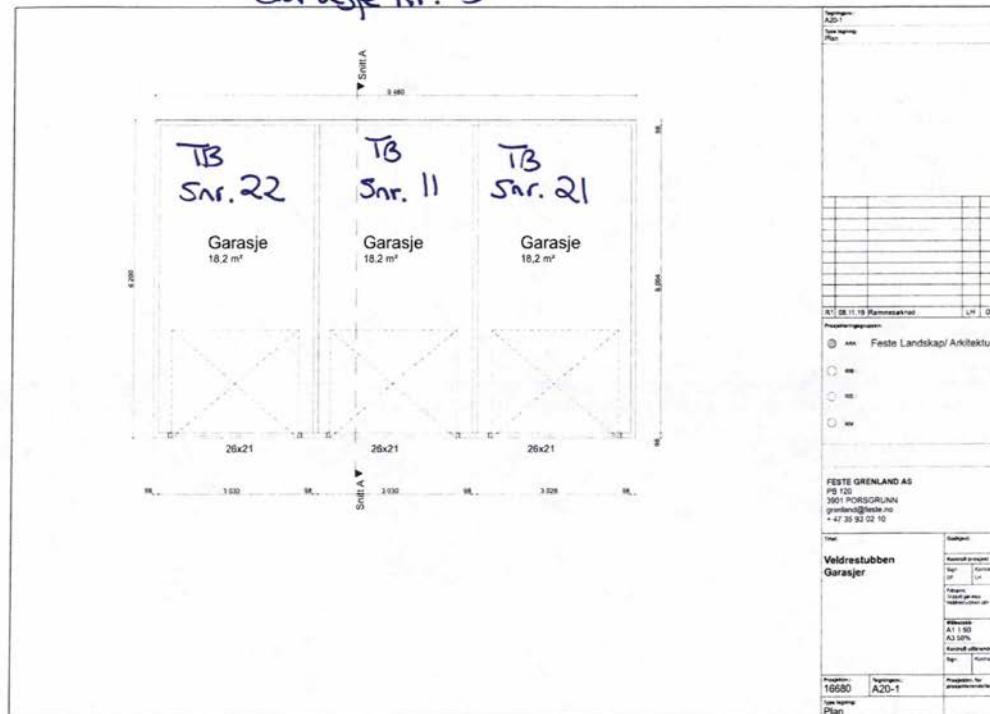
Garaspe nr. 4



side 6 av 8

Gbnr. 4063/383

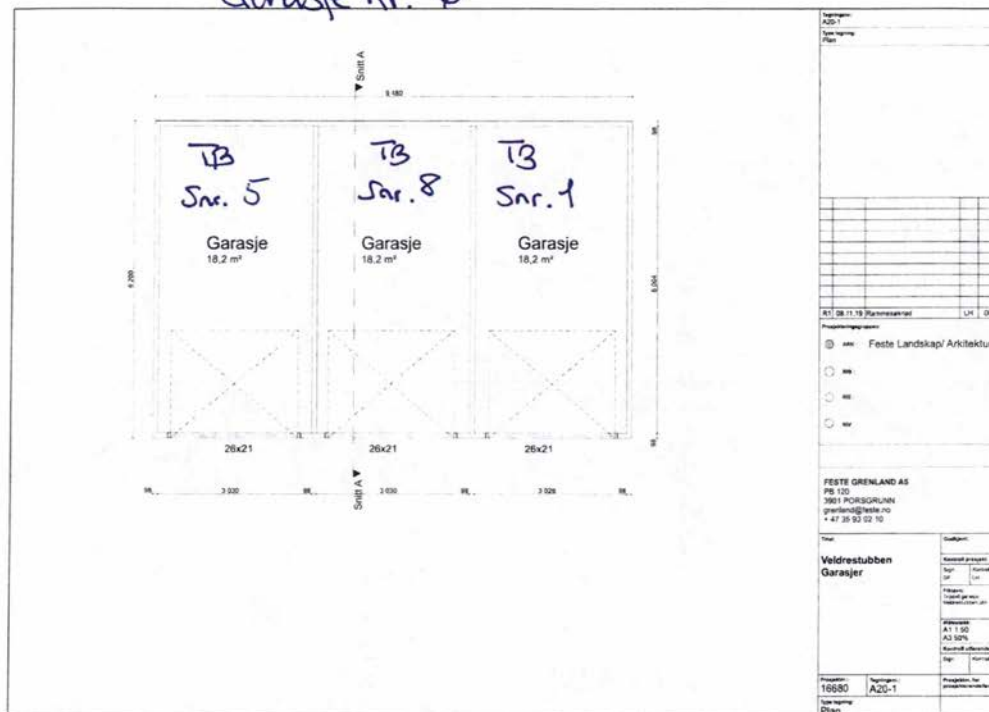
Graspe nr. 5



Side 7 av 8

Gbnr. 4063/383

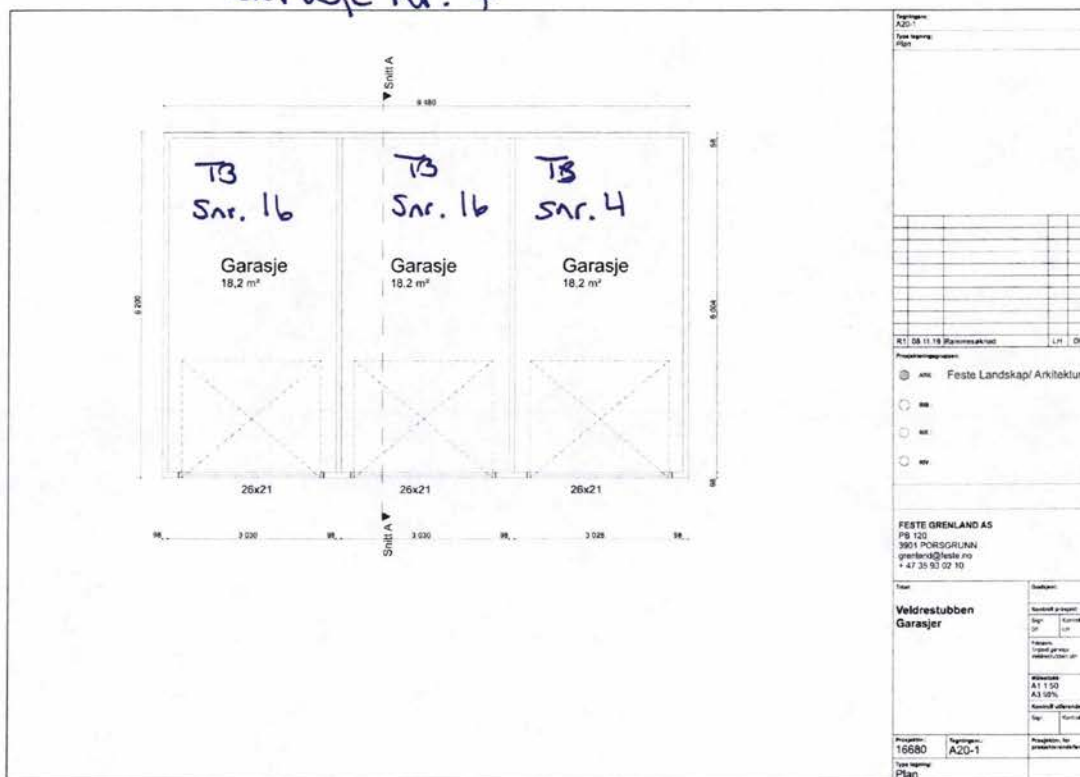
Graspe nr. 6



Side 8 av 8

Gbnr. 4063/383

Garasje nr. 7





Larvik Boligbyggelag

Postboks 263
3251 LARVIKVerdiskaping og stedsutvikling
Geodata

Saksbehandler	Anne-Elin Gran
Deres ref.	
Vår ref.	20/142922
Arkiv	20/8859
Vår dato	10.11.2020
Deres dato	

Vedtak - Reseksjonering - Veldrestubben boligsameie - Gbnr. 4063/383**Godkjent søknad**

Larvik kommune gir tillatelse til reseksjonering av gbnr 4063/383 ved at seksjonsnr. 1,4,5,8,11,14,15,16,17,19,21,22,24,26,27,30,31,33,34 og 35 får tilleggsareal bygning i garasjebygg, slik det er søkt om i søknad mottatt 10.09.2020, jf. Eierseksjonsloven § 13.

Fakta i saken

Søknad om reseksjonering av gbnr 4063/383 fra Larvik boligbyggelag ble mottatt av Larvik kommune den 10.09.2020.

Mottatt reseksjonering gjelder at seksjonsnr. 1,4,5,8,11,14-17,19,21,22,24,26,27,30,31 og 33-35 får garasjeplass som tilleggsdel bygning. Garasjene er oppført på fellesarealet. Saken er enstemmig vedtatt av sameiemøte som ble avholdt den 01.11.2017.

Det er gitt ferdigattest den 30.04.2020, for de 7 garasjebyggene som reseksjoneringen gjelder.

Eiendommen er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan for Veldrestubben, ikraft 28.02.2006. Utlagt til boligbebyggelse i kommunedelplan for Larvik by, ikraft 16.09.2015.

Vurderinger

Reseksjoneringen er iht kravene i Eierseksjonsloven §§ 7 og 20.

Klage

Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Rette klageinstans er departementet, delegert til fylkesmannen. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Andre opplysninger

Vedtaket sendes til tinglysing når klagefristen på 3 uker er utgått og ingen klager er mottatt.

Geodata
Postboks 2020
3255 LarvikBesøksadresse:
Feyersgate 7, LarvikTelefon 33 17 10 00
postmottak@larvik.kommune.no
Org.nr.: 974 585 464



Med hilsen

Anne-Elin Gran
Saksbehandler
33 17 78 65

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur

Vedlegg:

10.11.2020 søknad om reseksjonering m/vedlegg

745099

Ekstraordinært sameiermøte i Veldrestubben Boligsameie onsdag 1. november 2017 kl. 18.30 i Herregårdsbakken 4

Tilstede: Fredrik Langerud, Sveinung Fløystad Monsen, Henning Buettner (for Buettner Holding 2 seksjoner), Thomas Hansen (1 seksjon + 12 seksjoner for Veldrebakken Prosjekt AS), Erik Thorsen (for Helle B. Thorsen, 2 seksjoner), Kirsten M. Rødbøl, Sondre Wroldsén, Christopher Robin Fredriksen Kjær, Lena Marie Stalsberg, Emil Trondsen, Lisa Skivik, Line Holtung (+ fullmakt for Shakshi Tavakkolian), Lisbeth Aarnes, Anders Andersen.

Antall fullmakter: 3

Antall stemmer inkl. fullmakter: 29

Personer tilstede som har kjøpt bolig, men ikke overtatt boligen/seksjonen:

Björg Gundersen, Tove Sørensen, Trond Roger Gundersen, Laila Kroktun, Tore Nilsen, Kjell Sørensen, Bente Sørensen, Michael Eliassen, Kristoffer Baann Aares, Eli Haugen, Erik Thorsen.

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Line Holtung
Til møtesekretær ble valgt: Merete Tholfsen
Til å underskrive protokollen ble valgt: Lisa Skivik

Det fremkom ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.

Vedtak: Sameiermøtet ble erklært for lovlig satt. Saksliste godkjent.

2. Spørsmål om oppføring av garasjer

Det vises til vedlegg til innkallingen:

«Utbygger av området Veldrestubben har tegnet inn mulighet for oppsetting av garasjerekker som vist på vedlegg nr. 1. Styret har registrert interesse fra flere av sameierne for oppføring av garasjer. Det er i utbyggingsplanene lagt opp til garasjerekker med 4 garasjer i hver rekke.

Styret i sameiet ønsker å gi sameiere som ønsker det anledning til å få oppført garasje som tillegg til egen seksjon. Alle kostnader ved tiltaket dekkes forholdsmessig av sameierne som skal ha garasje. Vedlagt følger tilbud fra utbygger på oppføring av garasjerekke på 3 enheter pr. rekke. Styret har også innhentet tilbud fra Østlandsgarasjen. Begge tilbudene følger vedlagt. Merk at tilbudene har noe forskjellig innhold. Blant annet så er det i tilbudet fra Østlandsgarasjen ikke tatt med kostnader til grunnarbeider og støping av gulv.

I tillegg til byggekostnadene vil det også måtte påregnes å betale en forholdsmessig andel av arbeid med eventuelle søknad til Larvik kommune, gebyrer og utgifter forbundet med

nødvendig reseksjonering dersom garasjen skal knyttes til den enkelte bolig. Fremtidige utgifter til drift og vedlikehold dekkes av den enkelte sameier.»

Styreleder informerte ytterligere om saken.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiermøtet samtykker til at det kan oppføres garasjer på sameiets eiendom under følgende forutsetninger:

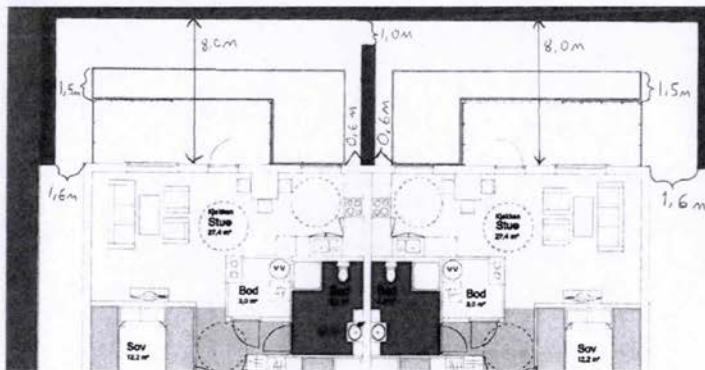
- Garasjene oppføres i rekke (på 3 eller 4 sammen) og plasseres på området som markert på plantegningen.
- Garasjene oppføres i trekonstruksjon og beises i lik farge som sameiets boliger.
- Sameiere som ønsker garasje betaler sin forholdsmessige del av alle kostnader ved oppføringen av garasjene inkludert kostnader forbundet med nødvendig byggesøknad, gebyrer og reseksjonering.
- Utgifter til fremtidig drift og vedlikehold skal dekkes forholdsmessig av den enkelte sameier som har garasje ved at det kreves inn et månedlig beløp i tillegg til øvrige felleskostnader. Sameiet sørger så for drift og vedlikehold garasjene på lik linje med sameiets øvrige bygninger.

Vedtak: Sameiermøtet samtykket enstemmig til styrets forslag.

3. Søknad om utvidelse av veranda/platting i Veldrestubben 52

Det vises til vedlegg til innkallingen:

«I møte den 30. juni 2017 vedtok sameiermøtet retningslinjer for utbygging av verandaer for sameiere med bolig i 1. etasje. For Veldrestubben 26-74 ble det vedtatt at verandaen kunne bygges ut som vist på tegningen:



Styret har mottatt en søknad om dispensasjon fra retningslinjene for 1. etasje i Veldrestubben 52. Søknaden er begrunnet med at boligen er vendt mot lekeplassen og har hjørne mot åkeren slik at det på grunn av skråning og avstand til lekeplassen ikke er mulig å utvide verandaen rett utover. Av samme årsak kan verandaen heller ikke ha inngang til terrasse i front. Det er derfor ønskelig å utvide terrassen rundt hjørnet av bygget.

Styreleder informerte om saken før den ble stemt over.

Vedtak: Søknaden enstemmig innvilget.

4. Spørsmål om oppgradering av avtale med Viken Fiber

Veldrestubben Boligsameie har i dag en avtale med Viken Fiber om levering av Altibox fibertjenester. Dagens avtale inneholder en av grunnpakke for TV og fiberbredbånd med en hastighet på 5/5 mbps. Sameiet har mottatt et tilbud som i hovedsak inneholder en økning i hastighet til 50/50 mbps. Kostnadene ved denne løsningen vil øke fra kr. 221,- pr. mnd pr. bolig til kr. 379,- pr. mnd. pr. bolig. Det vises til tilbud vedlagt innkallingen.

Vedtak: Tilbudet fra Viken Fiber enstemmig vedtatt.

Møtet hevet kl. 19:25

Merete Tholfsen (ref.)

Line Holtung (møteleder)

Lisa Skivik (sign.)

Etter sameiermøtet informerer styret om følgende saker under arbeid:**1. Budsjett for 2018 og økning av felleskostnader**

Felleskostnadene vil foreløpig ikke øke (ut over tillegg for oppgradering av avtale med Viken Fiber). Seinere økning vil bli varslet 1 måned før iverksettelse.

2. Belysning

Hvert bygg sørger for egen utvendig belysning (deler på utgift til lampe og elektriker). Styret oppfordrer alle til å få satt opp utelys og at det velges samme type lampe som de som allerede er satt opp.

3. Styrets arbeid med sikkerhet og skolevei

I reguleringsplanen for området er det tegnet inn en gangsti som ikke er opparbeidet. Styret arbeider med å få til en slik gangsti da det er stor trafikk og høy hastighet på veien som benyttes til skolen.

4. Brøyting

Styret arbeider med å få på plass en avtale om brøyting. Det er innhentet flere tilbud. I tilbudene som er gitt er det forutsatt brøyting før kl. 08.00 på morgenen. Flere av sameierne mente at dette var for seint. Styret undersøker om det kan brøytes tidligere og hva prisen eventuelt vil bli for dette.

Vedlegg til sak nr. 2

SPØRSMÅL OM OPPFØRING AV GARASJER

Utbygger av området Veldrestubben har tegnet inn mulighet for oppsetting av garasjerekker som vist på vedlegg nr. 1. Styret har registrert interesse fra flere av sameierne for oppføring av garasjer. Det er i utbyggingsplanene lagt opp til garasjerekker med 4 garasjer i hver rekke.

Styret i sameiet ønsker å gi sameiere som ønsker det anledning til å få oppført garasje som tillegg til egen seksjon. Alle kostnader ved tiltaket dekkes forholdsmessig av sameierne som skal ha garasje. Vedlagt følger tilbud fra utbygger på oppføring av garasjerekke på 3 enheter pr. rekke. Styret har også innhentet tilbud fra Østlandsgarasjen. Begge tilbudene følger vedlagt. Merk at tilbudene har noe forskjellig innhold. Blant annet så er det i tilbudet fra Østlandsgarasjen ikke tatt med kostnader til grunnarbeider og støping av gulv.

I tillegg til byggekostnadene vil det også måtte påregnes å betale en forholdsmessig andel av arbeid med eventuelle søknad til Larvik kommune, gebyrer og utgifter forbundet med nødvendig reseksjonering dersom garasjen skal knyttes til den enkelte bolig. Fremtidige utgifter til drift og vedlikehold dekkes av den enkelte sameier.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiermøtet samtykker til at det kan oppføres garasjer på sameiets eiendom under følgende forutsetninger:

- Garasjene oppføres i rekke (på 3 eller 4 sammen) og plasseres på området som markert på plantegningen.
- Garasjene oppføres i trekonstruksjon og beises i lik farge som sameiets boliger.
- Sameiere som ønsker garasje betaler sin forholdsmessige del av alle kostnader ved oppføringen av garasjene inkludert kostnader forbundet med nødvendig byggesøknad, gebyrer og reseksjonering.
- Utgifter til fremtidig drift og vedlikehold skal dekkes forholdsmessig av den enkelte sameier som har garasje ved at det kreves inn et månedlig beløp i tillegg til øvrige felleskostnader. Sameiet sørger så for drift og vedlikehold garasjene på lik linje med sameiets øvrige bygninger.

Nabolagsprofil

Veldrestubben 10 - Nabolaget Tveteneåsen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Veldrebakken Linje 208	4 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

Skoler

Sky skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	18 min 1.6 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	11 min 4.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 17.1 km

«Barnevennlig og fint. Godt samhold.
Nære byen og fine turområder i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

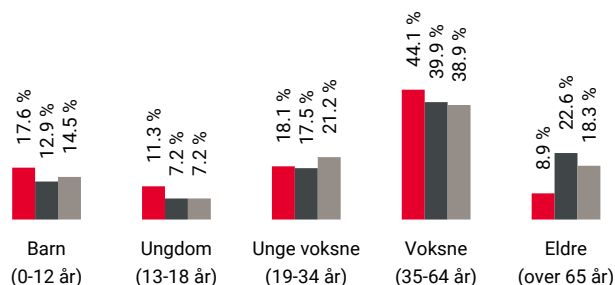
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveteneåsen	1 292	505
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	17 min 1.6 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 96 barn	18 min 1.6 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 40 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Veldrebakken PostNord	4 min 0.4 km
Kiwi Farriseidet Post i butikk, PostNord	17 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



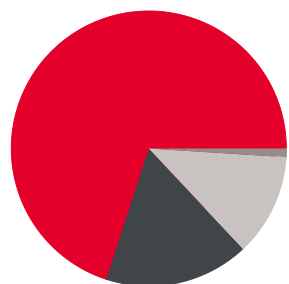
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

⚽ Ra U-skole Ballgård	12 min	🚶
Ballspill	1 km	
⚽ Veldre Ballbane	19 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
🚴 Family Sports Club Langestrand	4 min	🚗
🚴 Mudo Larvik	6 min	🚗

Boligmasse



70% enebolig
17% rekkehus
1% blokk
12% annet

«Stille og rolig nabolag med greie naboer. Kort vei til barnehager, skoler, bussforbindelse, og kun ca. 5 min. til byen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fritzøe Brygge

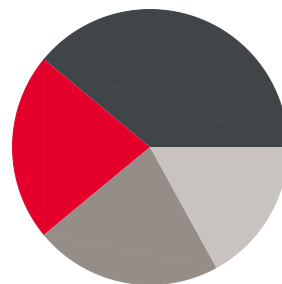
5 min 🚗



Vitusapotek Fritzøe Brygge

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
39% 6-12 år
22% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



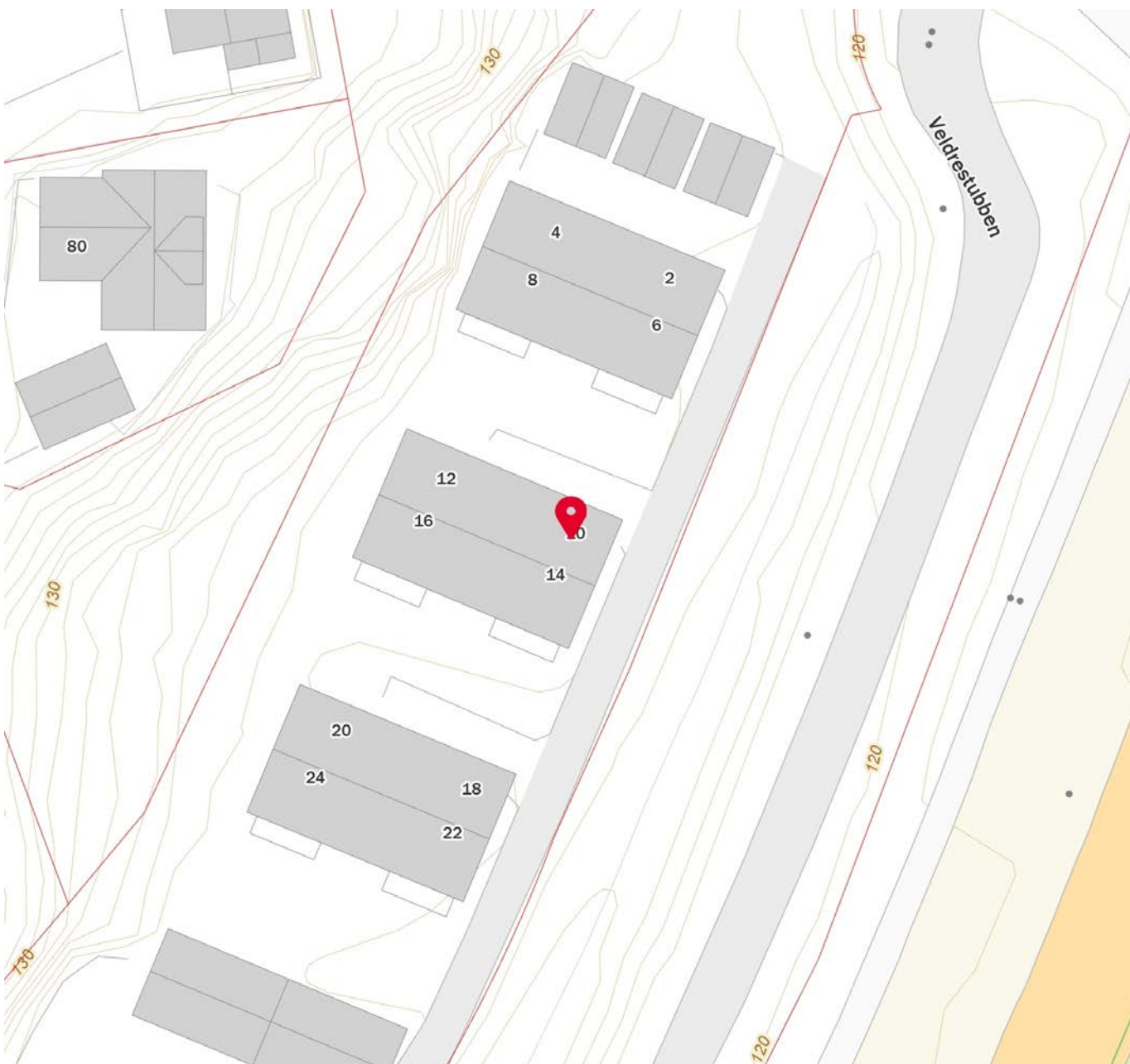
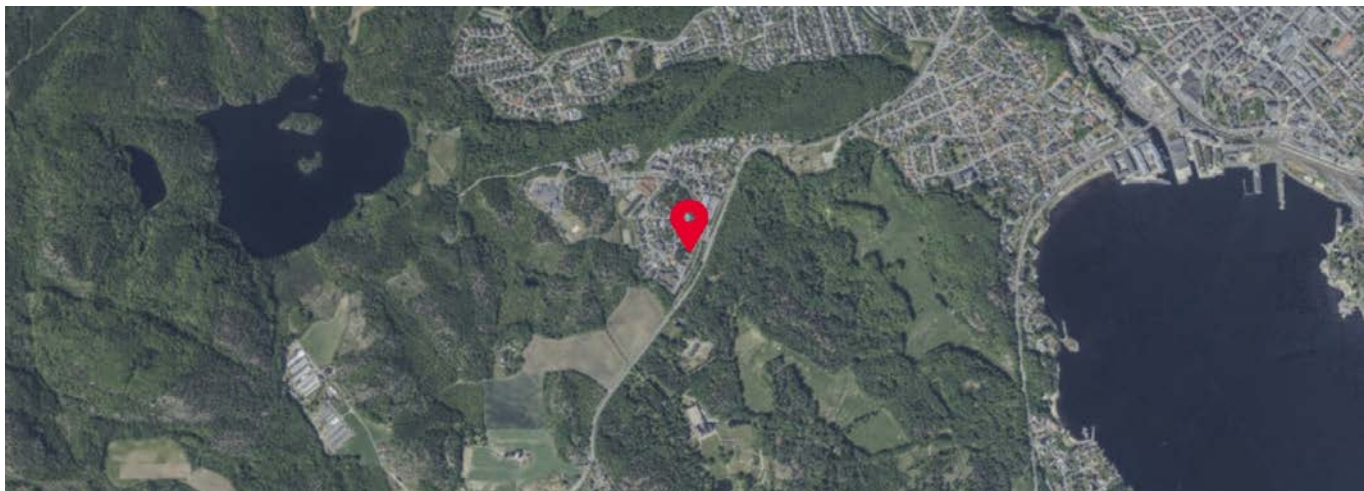
0%

45%

Tveteneåsen
Larvik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4063	Bruksnr.	383	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse:	Veldrestubben 10, 3267 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Andre småhus med 3 boliger eller flerBrukstillatelse 2016 Ferdigattest 2018	2018	66,2 m ²	1	☒
		m ²		☐
		m ²		☐
		m ²		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.







ARCHICAD 15

Veldrestubben
3267 Larvik
GNR: 4063 BNR: 383

Projektnr: 4063/383	Dato: 25.06.2015
Tegningsnr.: A40-1	Målestokk: 1:50
Type tegning: Fasader	

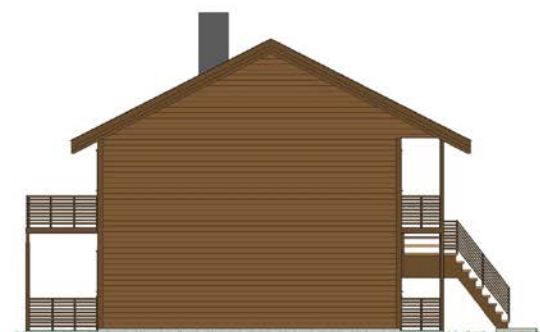






Projektnummer: 4063/383	Dato: 25.06.2015
Tegningens nr.: A30-1	Målestokk: 1:100
Type tegning: Snitt A	

[illegible]



Tegningsnr.: A40-1	Revisjon nr.:
Type tegning: Fasade 1 og 2	
Empty space for drawing content	
Ingen: _____	Dato: _____
	
Empty space for drawing content	
 Hustegneren	
Ifølge tegninger skrevet Hustegneren, kjøpering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten tillatelse.	
ARCHICAD 15	
	
Tittel:	
Veldrebakken Prosjekt A/S	
4 mannsboliger	
Veldrestubben 3267 Larvik	
GNR: 4063	BNR: 383
Prosjekt nr.: 4063/383	Dato: 25.06.2015
Tegningsnr.: A40-1	
Type tegning: Fasade 1 og 2	
Skala: 1:100	



© Alle rettigheter tilhører Helsegrønn, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Time

Veldrestubben
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

Prosjektnr.: 4063/383	Dato: 25.06.2015
Tegningstilt.: A40-2	Målestokk: 1:100
Type tegning: Fasade 3 og 4	

Kommune: 3909 Larvik

Eiendom: 3909/4063/383/0/5

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

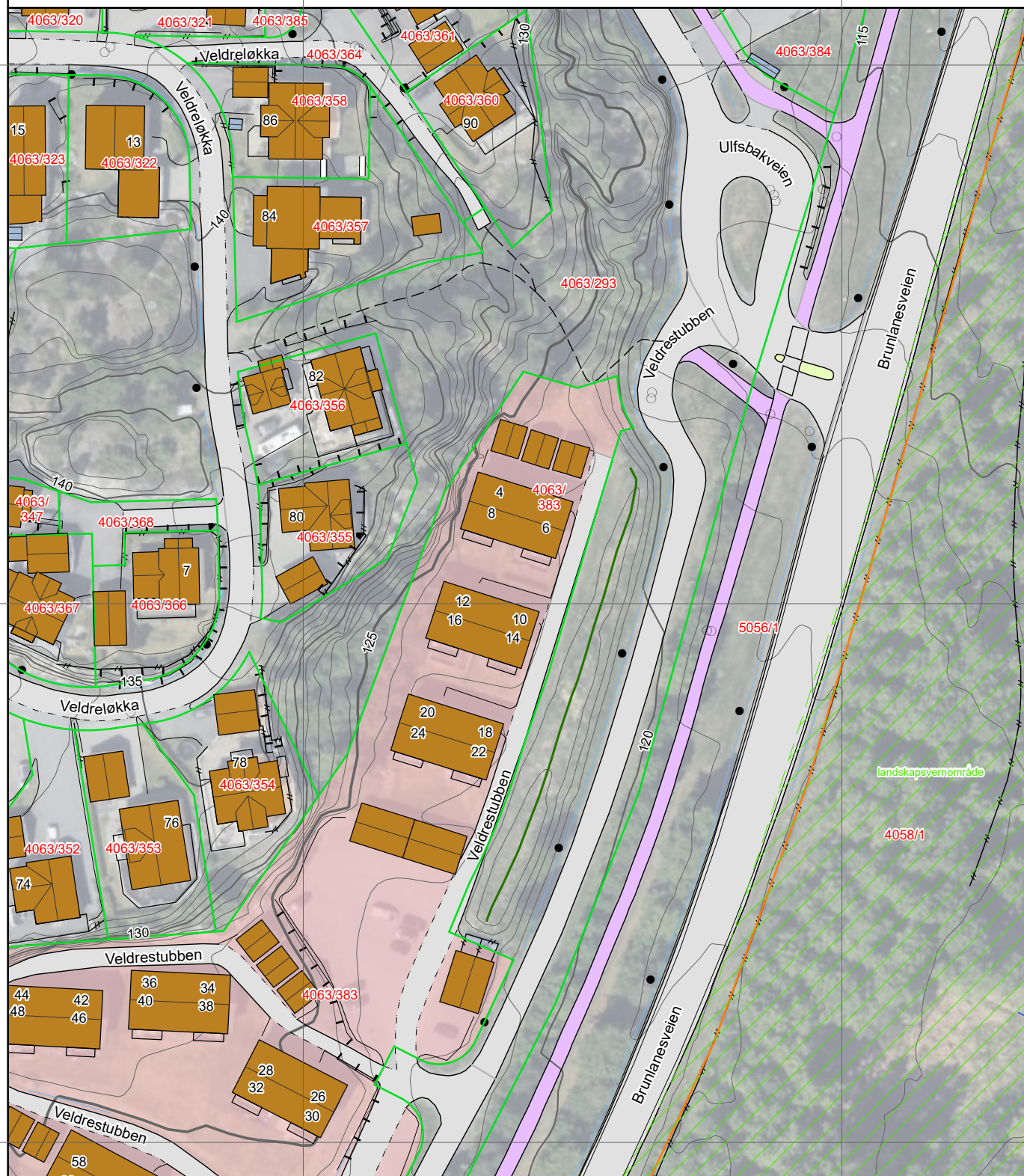
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 5.2.2026



Kommune: 3909 Larvik

Eiendom: 3909/4063/383/0/5

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

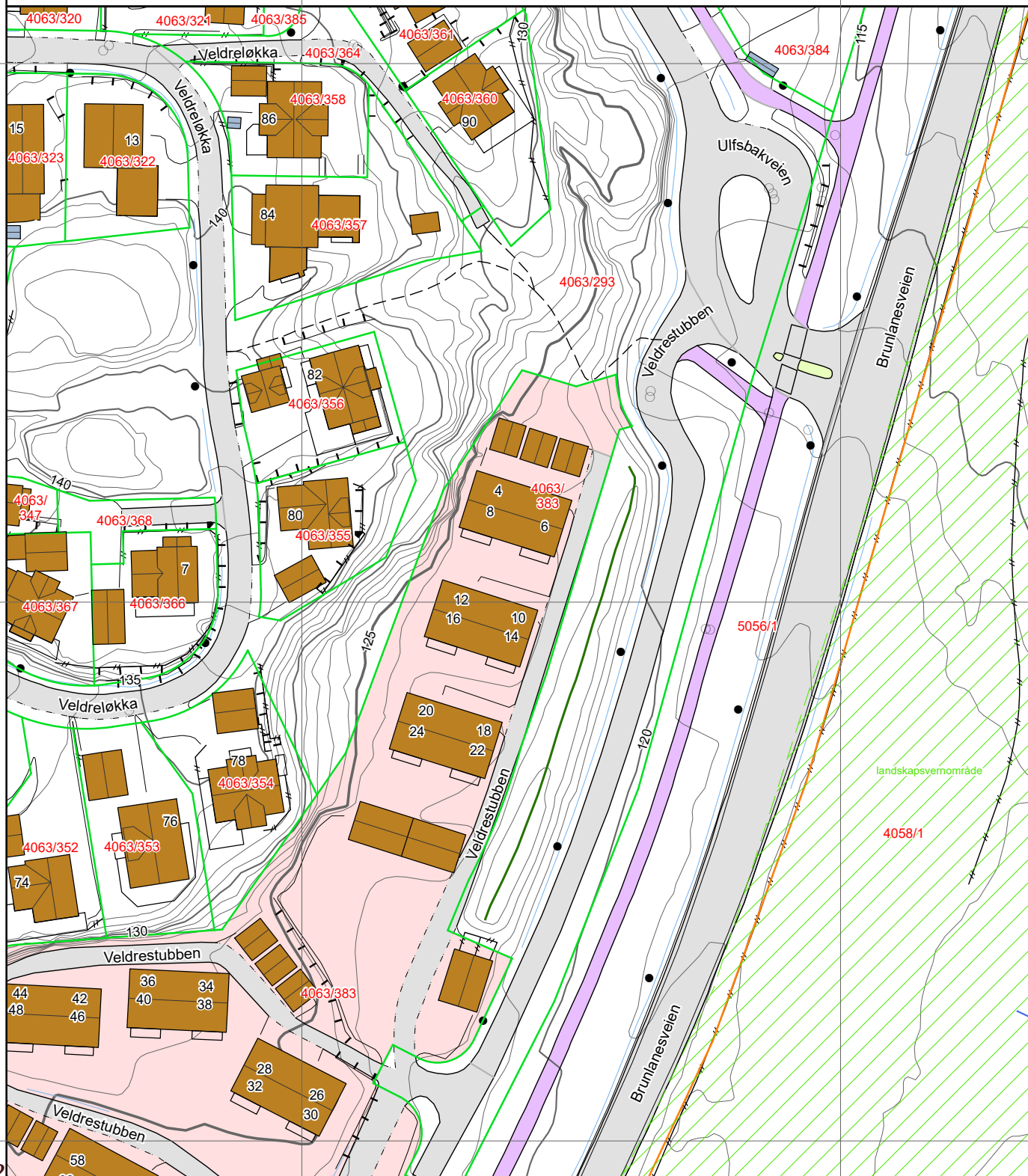
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 5.2.2026



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:
Trond Horn Fonn
Telefon: 98 23 18 40

Deres ref.:
SØK

Vår ref.:
16/46048

Arkiv:
GBR -
4063/383

Vår dato:
19.05.2016

Byggmester Tom Skjønhaug
Storgaten 44
3290 STAVERN

Saksnummer	Utvalg/komite
564/16	Planutvalget delegerte saker

Møtedato: 19.05.2016

Vedtak - midlertidig brukstillatelse Veldrestubben 10, 12, 14 og 16 gbnr. 4063/383

Tiltakshaver	Veldrebakken Prosjekt AS v/Tom Skjønhaug	Storgaten 44	3290	STAVERN
Søker	Byggmester Tom Skjønhaug	Storgaten 44	3290	STAVERN

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:			
SaksID 2013002476			
Eiendom/byggested			
Bygningsnummer: 300513172			
Gnr 4063	Bnr 383	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 23.07.15	Delegert saksnr. 923/15
Spesifikasjon			
Midlertidig brukstillatelse omfatter: Første bygg av 9 stk. firemannsboliger (Veldrestubben 10, 12, 14, 16).			
Merknader: Gjenstående arbeider består av 8 stk. firemannsboliger.			
Vilkår: Midlertidig brukstillatelse gjelder til 01.01.17.			



Larvik
kommune



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

Trond Horn Fonn
byggesaksbehandler

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:
Trond Horn Fonn
Telefon: 98 23 18 40

Deres ref.:

Vår ref.:

17/967

Arkiv:

GBR -
4063/383

Vår dato:

04.01.2017



Larvik
kommune

Skjønhaug Tom Byggmester
Storgaten 44
3290 STAVERN

Delegert Vedtak

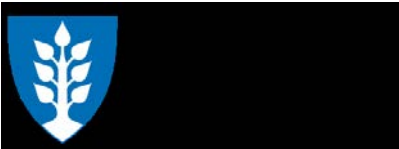
Saksnummer	Utvalg/komite
013/17	Planutvalget

Møtedato: 04.01.2017

Vedtak - forlengelse av midlertidig brukstillatelse for Veldrestubben 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 og 24 - gbnr. 4063/383

Tiltakshaver	Veldrebakken Prosjekt AS v/Tom Skjønhaug	Storgaten 44	3290	STAVERN
Søker	Byggmester Tom Skjønhaug	Storgaten 44	3290	STAVERN

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:			
SaksID 2013002476			
Adresse Veldrestubben 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 og 24			
Byggningsnummer			
Gnr 4063	Bnr 383	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av byggesak/planutvalget		Vedtak dato 23.07.2015	Delegert saksnr. 923/15
Spesifikasjon			
Midlertidig brukstillatelse omfatter: Veldrestubben 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 og 24			
Merknader: Tillatelsen gjelder bygg 1, 2, 3 og 4 av 9 stk. 4-mannsboliger.			
Vilkår: Midlertidig brukstillatelse gjelder til 30.06.2018.			

		Ferdigattest (delegert vedtak)			
		Vedtaksdato: 24.08.2018 Planutvalget saksnr: 928/18			
		Vår ref.: 18/113848			
Ansvarlig søker: Skjønhaug Tom Byggmester Rådhusgaten 74 3251 LARVIK		Tiltakshaver: Skjønhaug Tom Byggmester Holmejordetveien 21B 3251 LARVIK			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse:		Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Veldrestubben 2 til 72		4063	383	:	
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer: 300513134-300513160- 300513163-300513165-300513166-300513168- 300513171-300513172 -300513174-300513179- 300513183-300513184-300513185-300513186- 300513187-300513188-300513189-300513190			Tiltakets/ byggets art. 9 stk 4 Mannsboliger med utvendige boder		
Dato for søknad om ferdigattest:		22.06.2018			
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»					
Vedtaksdato: 23.07.2015 -21.08.2015-20.09.2016			Delegert saksnummer. 923/15-1018/15 1155/16		
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.					
Informasjon om klageadgang					
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.					
Sted	Dato	Underskrift			
Larvik	24.08.2018	Tom Mangelrød			
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur					

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak)		
		Vedtaksdato: 30.04.2020 Planutvalget saksnr: 604/20 Vår ref.: 20/44605		
Ansvarlig søker: Skjønhaug Tom Byggmester Rådhusgaten 74 3290 STAVERN		Tiltakshaver: Veldrebakken Prosjekt AS c/o Tom Skjønhaug Rådhusgaten 74 3290 STAVERN		
Ferdigattest er gitt for:				
Adresse:		Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:
Veldrestubben 2-72		4063	: 383	:
Bygningsopplysninger				
Bygningsnummer:		Tiltakets/ byggets art.		
300787368 300787370 300787371 300787372 300787373 300787374 300787376		Garasjer		
Dato for søknad om ferdigattest: 04.02.2020				
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»				
Vedtaksdato:		Delegert saksnummer.		
18.01.2020		043/20		
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.				
Informasjon om klageadgang				
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.				
Sted	Dato	Underskrift		
Larvik	30.04.2020	Trond Kristian Horn		

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 05.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4063	Bruksnr.	383	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Veldrestubben 10, 3267 LARVIK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 9 564 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 2 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 9 938 m ²

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	Delareal 9 938 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 1 m ² Arealbruk Naturområde - grønnstruktur, Nåværende
	Delareal 9 564 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 2 m ² Arealbruk Veg, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	147.06
Navn	Veldrebakken
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2716/MVE_3_Bestemmelser_1231.pdf
Delarealer	Delareal 9 937 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BK11
	Delareal 8 m ² Formål Gang-/sykkelvei Feltnavn GS9

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR VELDREBAKKEN

LARVIK KOMMUNE

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.01.08, 30.01.08 i hht planutvalgets vedtak 22.01.08.

Godkjent i planutvalget: 22.01.08

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000. Delfelt BF10, BF16 og BF17 er vist som egne plankart i målestokk 1:500.

1. PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for utbygging av et boligområde der bygg og anlegg utformes på en mest mulig naturtilpasset måte slik at boligfeltet får et attraktivt særpreg. Det er særlig viktig å ta vare på koller og vegetasjon i silhuett, og grønnstrukturen skal gi tilgjengelighet til eksisterende leke- og friluftsarealer.

Planen er en detaljert reguleringsplan der byggetiltak som er i samsvar med planen kan byggemeldes direkte uten bebyggelsesplan. Dersom det ønskes utbygging av deler av området som er vesentlig annerledes enn illustrasjonene på plankartet, skal det utarbeides bebyggelsesplan.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- Boliger (B1-B8)
- Boliger – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF17)
- Boliger – Konsentrert småhusbebyggelse (BK4 - 6, BK9 - 12)
- Offentlig – Trafo (O1)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Gangveg (GS1- GS11)
 - Kjøreveg (K1-K9)

- Annen veggrunn (AV1- AV2)

FRIOMRÅDER

- **LEKEPlass (F3- F9)**
- **TURVEG (FT1-FT2)**

FAREOMRÅDER

- **HØYSPENNINGSANLEGG (FH1-FH3)**

SPESIALOMRÅDER

- Bevaring av bygninger (BB1)
- Friluftsområde og bevaring av landskap og vegetasjon (BL1)
- Friluftsområde (FL1)
- Frisiktsone (FS1)

Fellesområder

- Felles avkjørsel (FA1-FA6)



3. GENERELLE BESTEMMELSER

Utomhusplan

For områder med konsentrert småhusbebyggelse (BK4 - 6 og BK9 - 12) skal det, før det gis igangsettingstillatelse, foreligge godkjent utomhusplan i mål 1:200 som viser ny bebyggelse, parkering, garasjer, utforming og møblering av leke- og oppholdsareal, terrengbehandling med gammelt og nytt terreng, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, søppelstativer, gangarealer, beplantning og belysning.

Anleggsmelding

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Fornminner

Dersom en ved tiltak i marka skulle støte på automatisk freda kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles.

Radonfeller

Det skal installeres radonfeller i boligene som sikrer at konsentrasjonen av radon ikke overstiger 200 Bq/m³ i rom for varig opphold. Plan for nødvendige tiltak skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Krav om samtidighet

Før nye boliger tas i bruk skal nødvendige adkomstveger, tekniske anlegg og lekearealer være opparbeidet for hver utbyggingsetappe / delfelt.

Før boliger på BK11 og BK12 tas i bruk skal det etableres støyskjerming på AV2 og BK12. Skjermingen skal fortrinnsvis utformes som jordvoll/natursteinmur og kombineres med beplantning. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges fram støyvurderinger som viser at tiltakene gir tilfredsstillende støyforhold ute og inne for boligene på BK11 og BK12.

4. BYGGEOMRÅDER

4.1 Generelt for byggeområdene (B, BF, BK)

Byggegrenser, plassering av bygninger, utforming

Der det er vist byggegrenser på plankartet skal boligbygg plasseres innfor disse. Boligbygg kan ellers plasseres 1 m fra nabogrense dersom brannkrav ivaretas. Verandaer og utvendige trapper kan tillates plassert utafor byggegrensene. Bygninger som er vist på plankartet er illustrasjoner og ikke bindende for plassering eller utforming.

Der det er minst 1,5 m fall på tvers av huset kan det tillates underetasje.

Det kan bygges med inntil 2 etasjer med innredet loft, eller en etasje + underetasje med innredet loft. På BK12 kan det bygges med 2 etasjer + underetasje, uten innredet loft.

BF10 kan bebygges med 2 etasjer, uten boligrom på loft.

Garasje inntil 50m² kan plasseres 2 meter fra formålsgrense mot adkomstveg dersom innkjøringen er parallell med vegen, og 1 m fra nabogrense. Utforming av garasje skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge.

Takoppbygg, arker og lignende skal ikke være større enn 1/3 av takflatens lengde.

Bebyggelsen skal utformes i robuste materialer, i vår tids formspråk. Dominerende fasademateriale skal være treverk. Bebyggelsen skal ha saltak med 27-35 °, med lik takvinkel i samme felt.

Beregning av BYA

BYA beregnes etter NS3940 i forhold til netto tomteareal. Parkeringsareal skal ikke inngå i beregningen av BYA.

Parkering

Følgende parkeringskrav gjelder:

Frittliggende eneboliger: 3 plasser pr. bolig, inkl. garasje.

Konsentrert småhusbebyggelse: 2 plasser pr. bolig, inkl. garasje.

Leiligheter på BK12: 1,5 plasser pr. bolig.

BF16 og BF17: 2 plasser pr. bolig, inkl. garasje.

En del av parkeringsplassen som er opparbeidet like nordvest for planområdet tilhører utbyggingsområdet, og kan benyttes av boligene i feltene B9 og B10 for å dekke behovet for gjesteparkering.

4.2 Boliger – eksisterende boligtomter (B1 - B8)

På eksisterende boligtomter kan det tillates tiltetting med boliger, enten som frittliggende eneboliger eller som konsentrert småhusbebyggelse der forholdene ligger til rette for det.

Max BYA = 30%.

Max gesims- og mønehøyder:

	B1, B3-B8	B2
Max gesimshøyde	6 m	4,5 m
Max mønehøyde	9 m	8 m

Gesims- og mønehøyder skal måles i forhold til planert nivå, tilpasset naturlig terreng.

Ved utbygging med konsentrert småhusbebyggelse (ikke frittliggende eneboliger eller tettstilte eneboliger) skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeplassene i området, opparbeides minst 20 m² leke- og oppholdsareal pr. bolig på tomte, evt. felles for flere eiendommer, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn.

4.3 Boliger – Konsentrert småhusbebyggelse (BK4 – 6, BK9 - 12)

Området kan brukes til boliger med tilhørende garasjer og boder. Det kan bygges konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, to- eller 4-mannsboliger eller lignende.

Max BYA = 35%. Max gesimshøyde = 6 m, maks mønehøyde = 9 m, målt i forhold til planert nivå, tilpasset naturlig terreng.

Innafor hvert byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (ikke frittliggende eneboliger eller tettstilte eneboliger) skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeplassene i området, settes av min. 20 m² felles uteareal pr. bolig, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn. Arealet skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Det skal settes av plass for en garasje pr. boligenhet som skal vises på situasjonsplan og utomhusplan.

4.4 Boliger – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF17)

Områdene kan brukes til eneboliger med tilhørende garasjer, boder og lignende.

For BF1 – BF9 og BF11- BF15 er maks BYA=25 %. For BF 10, BF16 – BF17 er maks BYA=30 %. Maks gesimshøyde = 6 m, maks mønehøyde = 9 m, målt i forhold til planert nivå, tilpasset naturlig terreng.

BF 10 kan bebygges med 2 etasjer, uten boligrom på loft.

Der det bygges en etasje + underetasje kan det tillates boligrom i loftsetasje, men ikke der det bygges i to fulle etasjer.

Garasje skal vises på situasjonsplan ved byggemelding, selv om den ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

Garasjer kan plasseres på utsiden av byggegrenser.

Felles uteareal BF16 og BF17

For BF16 og BF17 skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeplassene i området, settes av min. 20 m² felles uteareal pr. bolig, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn. Arealet skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Bevaring av vegetasjon på BF13 og BF14

På BF13 og BF14 skal vegetasjon av varmekjær lauvskog i sonen mellombyggegrense og tomtengrense i vest, tas vare på, som en skjerm mellom boliger og gs-veg.

Spesielle bestemmelser for BF7, BF11 og BF12

Bebyggelsen på de tre feltene skal planlegges med en felles utforming innenfor hvert felt når det gjelder hovedformer, materialer og farger. Boligene skal ha møneretning som vist på plankartet. Evt. fløyer eller utbygg skal være på innsiden av bygget, mot adkomstvegen.

Max gesimshøyde = 3,5 m og max mønehøyde 7 m i forhold til eksisterende terreng på den siden som vender mot adkomstvegen.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en godkjent felles utomhusplan i målestokk 1:200 for alle tomtene i feltet som viser plassering av bebyggelse, uteplasser, gammelt og nytt terreng med høyder, eksisterende og ny vegetasjon, samt evt. murer, trapper og gjerder. Eksisterende trær i sonen mellom byggegrense og tomtegrense på den siden som vender bort fra adkomstvegen skal bevares.

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Avkjørsler

- RV 302 og samlevegen K4 skal være avkjørselfrie. Fra de øvrige vegene kan det etableres avkjørsler forutsatt at de har en trafiksikker utforming.
- GS1 er gs-veg som også kan brukes som kjøreadkomst for B2, B4 og B6, med utkjøring til RV 302 for eksisterende bebyggelse og adkomst fra K1.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Spesialområde – Bevaring av bygninger (BB1)

Ved behandling av byggesaker skal kommunen passe på at kulturhistoriske og antikvariske verdier ved den enkelte bygning og anlegg og tilstøtende område tas vare på. Dette gjelder også for detaljer som rekkverk, belysning, belegg m.m.

Alle meldepliktige arbeider i bevaringsområdet skal forelegges kommunens kulturetat til uttalelse før søknaden behandles. Eventuell dispensasjon fra bestemmelsene skal forelegges fylkeskonservatoren til vurdering.

Bygninger som er regulert til bevaring

Verneverdige bygninger (med tykk strek) kan ikke tillates revet.

Ved reparasjoner og ombygginger skal eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til sitt dominerende utseende. Fasadekledning, fasadedetaljer, taktekking, piper, vinduer, farger m.m. skal være kopier av de opprinnelige. Så langt det er mulig skal opprinnelige bygningsdeler brukes.

Evt. tilbygg skal utformes i samme stil og med samme detaljering som hovedhuset.

Andre bygninger i bevaringsområdet

Ved utbedring av andre eksisterende bygninger i bevaringsområdet (uten tykk strek) skal fasadeutforming, detaljer, materialbruk og farger tilpasses den verneverdige bebyggelsen. Dette gjelder også uthus og garasjer. Ved tilbakeføring skal den stiltype huset opprinnelig har tilhørt legges til grunn.

Evt. tilbygg skal utformes i samme stil og med samme detaljering som hovedhuset.

Nybygg i bevaringsområdet

Evt. nybygg skal utføres i robuste materialer i vår tids formspråk, men tilpasses bebyggelsen i strøket når det gjelder dimensjon, hovedform, materialvalg og farger. Dette gjelder også uthus og garasjer.

6.2 Spesialområde – Friluftsområde og bevaring av landskap og vegetasjon (BL1)

Bevaringsområdet skal fungere som en buffersone for verneområdet "Veldre naturminne".

Arealet mellom naturminne og byggeområde skal beholde særpreg i terreng og vegetasjon og fungere som skjerming og buffer for det tilliggende naturminnet. Det kan ryddes og beplantes etter en godkjent detaljplan.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsler (FA1-FA6)

- FA1 skal være felles avkjørsel for B3, B4 og B5.
- FA2 skal være felles avkjørsel for BK5 og BK6.
- FA3 skal være felles avkjørsel for BF12 og BF14.
- FA4 skal være felles avkjørsel for BF6, BF7 og BF15.
- FA5 skal være felles avkjørsel for BF16 og BF17.
- FA6 skal være felles avkjørsel for BF10.

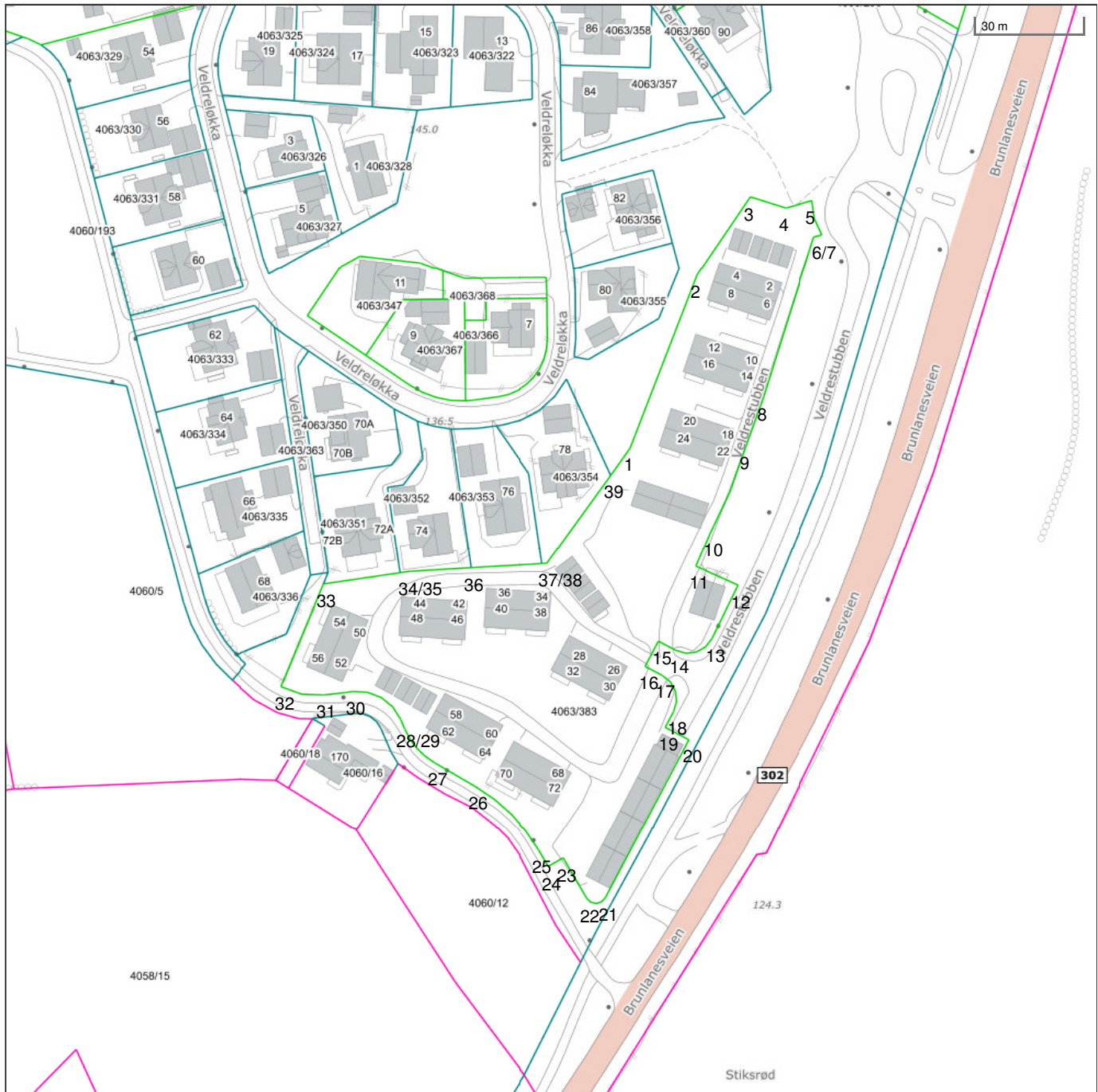
Felles avkjørsler kan nyttes til allmenn bruk for adkomst til fri- og lekeområder.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 30.01.08

Lars W. Solheim
Seksjonsleder plan



Eiendomskart for eiendom 3909 - 4063/383//5



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - 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 - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	9 945,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6545518,33	Øst	557086,68

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6545571,97	557108,12	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,38	
2	6545620,85	557126,26	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,14	
3	6545643,07	557140,87	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,59	
4	6545640,06	557150,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,48	
5	6545642,27	557158,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,74	
6	6545632,71	557161,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,16	17,10
7	6545632,02	557158,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,41	
8	6545586,8	557145,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,21	
9	6545572,95	557140,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,65	
10	6545548,4	557130,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,44	124,44
11	6545539,06	557127,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,11	
12	6545533,88	557139,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,01	
13	6545518,79	557131,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,67	
14	6545515,34	557121,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,97	7,51
15	6545517,82	557116,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,48	
16	6545510,7	557113,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,99	
17	6545508,21	557118,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,50	
18	6545498,12	557121,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,79	7,64
19	6545493,67	557119,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00	
20	6545490,28	557125,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,50	
21	6545445,4	557103,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,34	
22	6545445,2	557097,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,38	3,03
23	6545456,44	557091,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,13	
24	6545453,94	557086,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,84	
25	6545458,57	557084,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,41	
26	6545476,28	557065,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,72	50,18
27	6545482,8	557054,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,29	
28	6545492,05	557045,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,74	19,94
29	6545494,83	557044,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,04	

31	6545501,31	557022,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,28	
32	6545503,49	557010,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,38	19,68
33	6545532,48	557022,31	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,18	
34	6545535,95	557043,8	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,77	
35	6545536,4	557046,63	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,87	
36	6545537,68	557063,78	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,20	
37	6545539,13	557083,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,06	
38	6545539,23	557085,19	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,40	
39	6545564,25	557102,79	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,59	



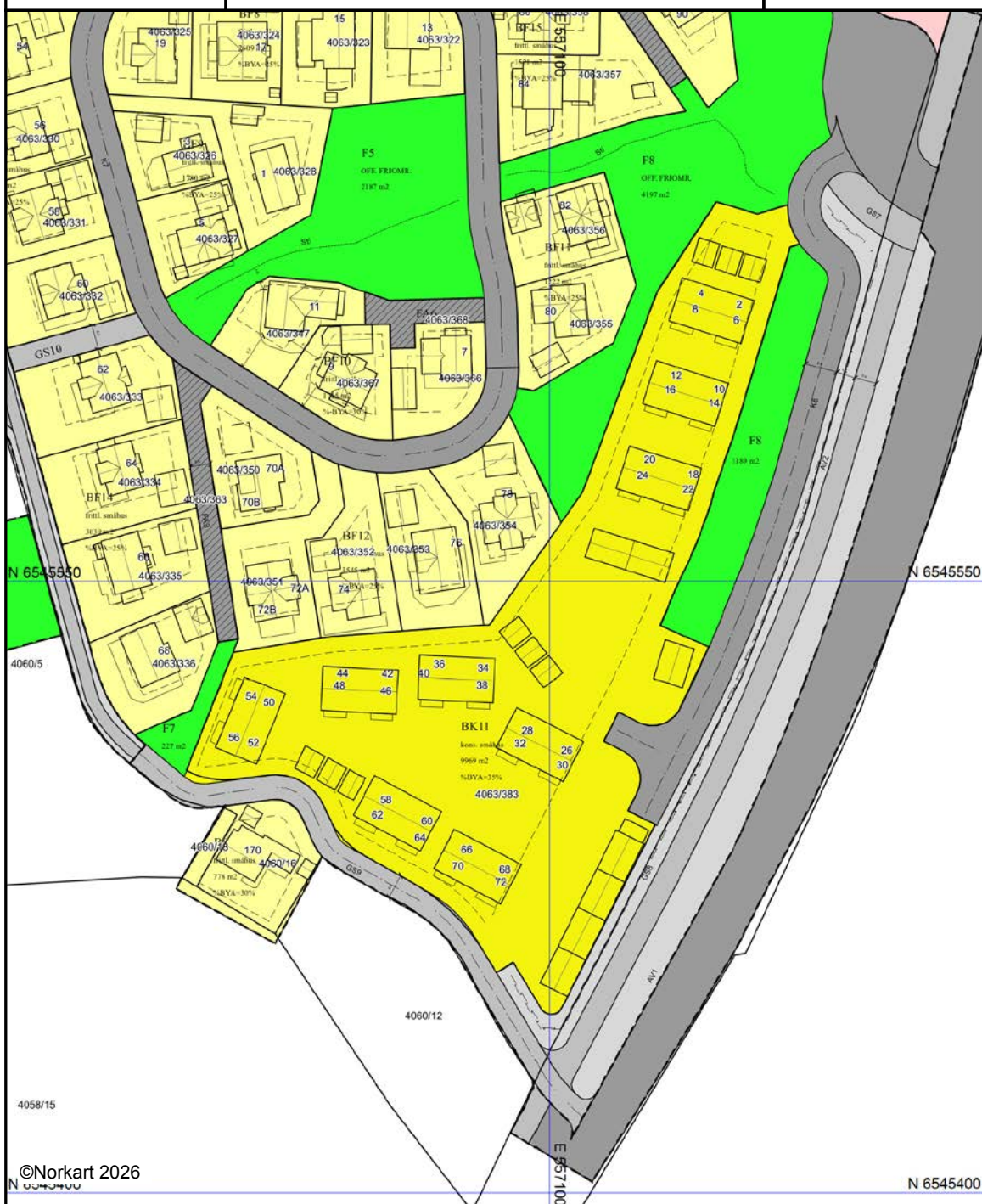
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4063/383/0/5
Adresse: Veldrestubben 10
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

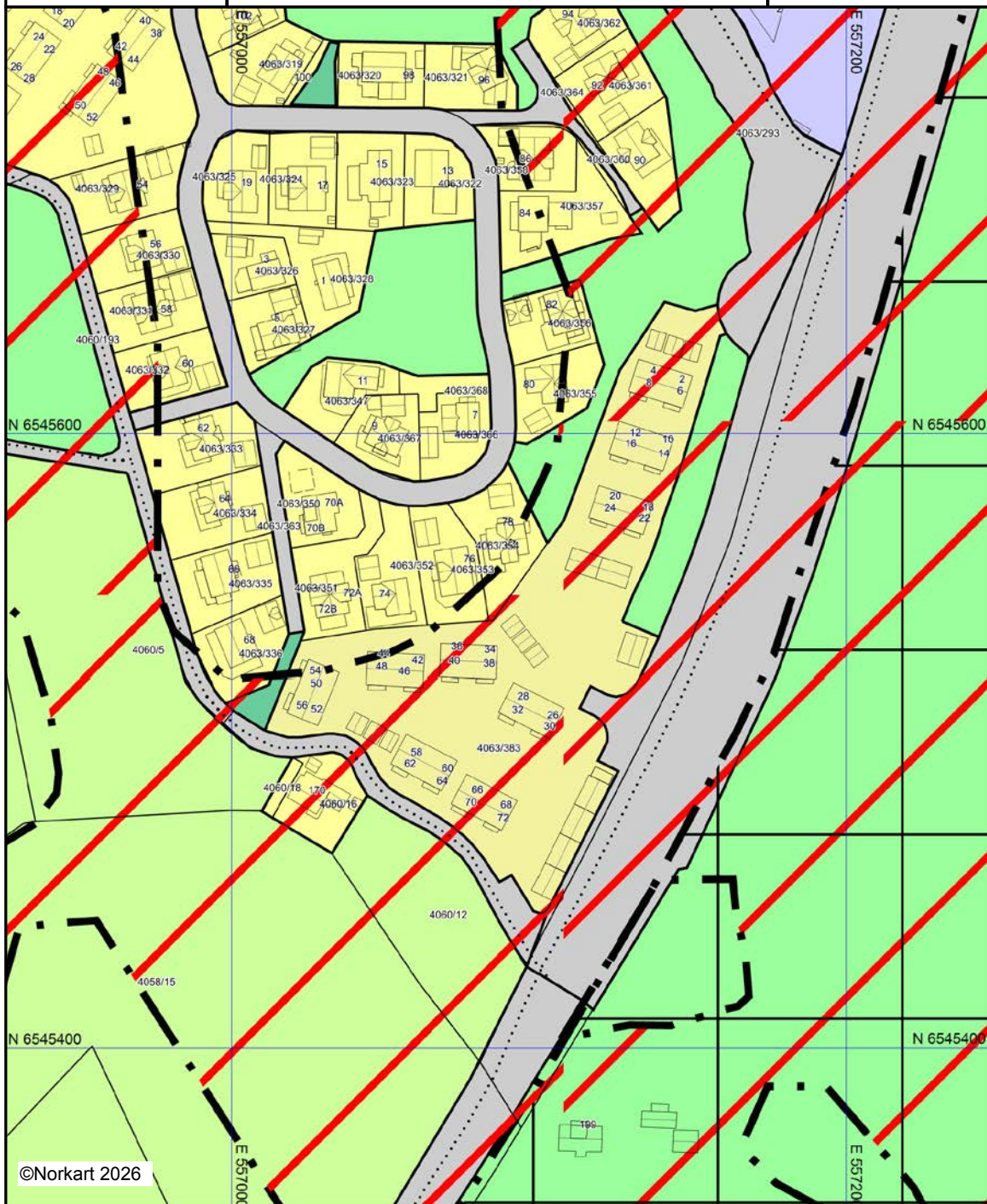
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)
	Friområder
	Anlegg for lek
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)
	Friluftsområde (på land)
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 28)
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 29)
	Forretninger
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 30)
	Veg
	Gang- og sykkelveg
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
	Sikringsone - Frisikt
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Sikringsonegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Bygningsmessige anlegg
	Vegg frittstående
	Bygninger
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Bygningsavgrensning for tiltak
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



Eiendom: 4063/383/0/5
Adresse: Veldrestubben 10
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:2000



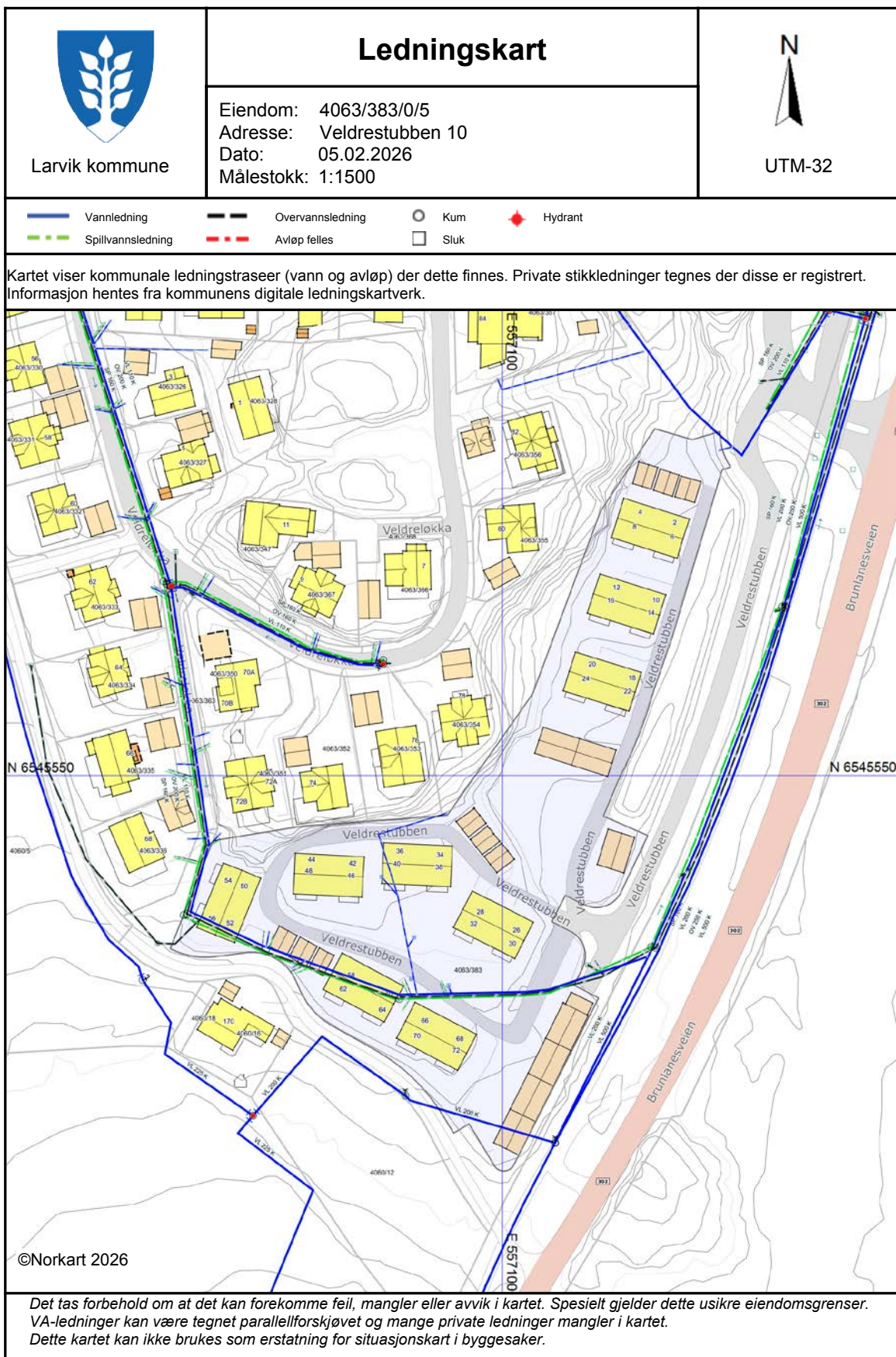
UTM-32

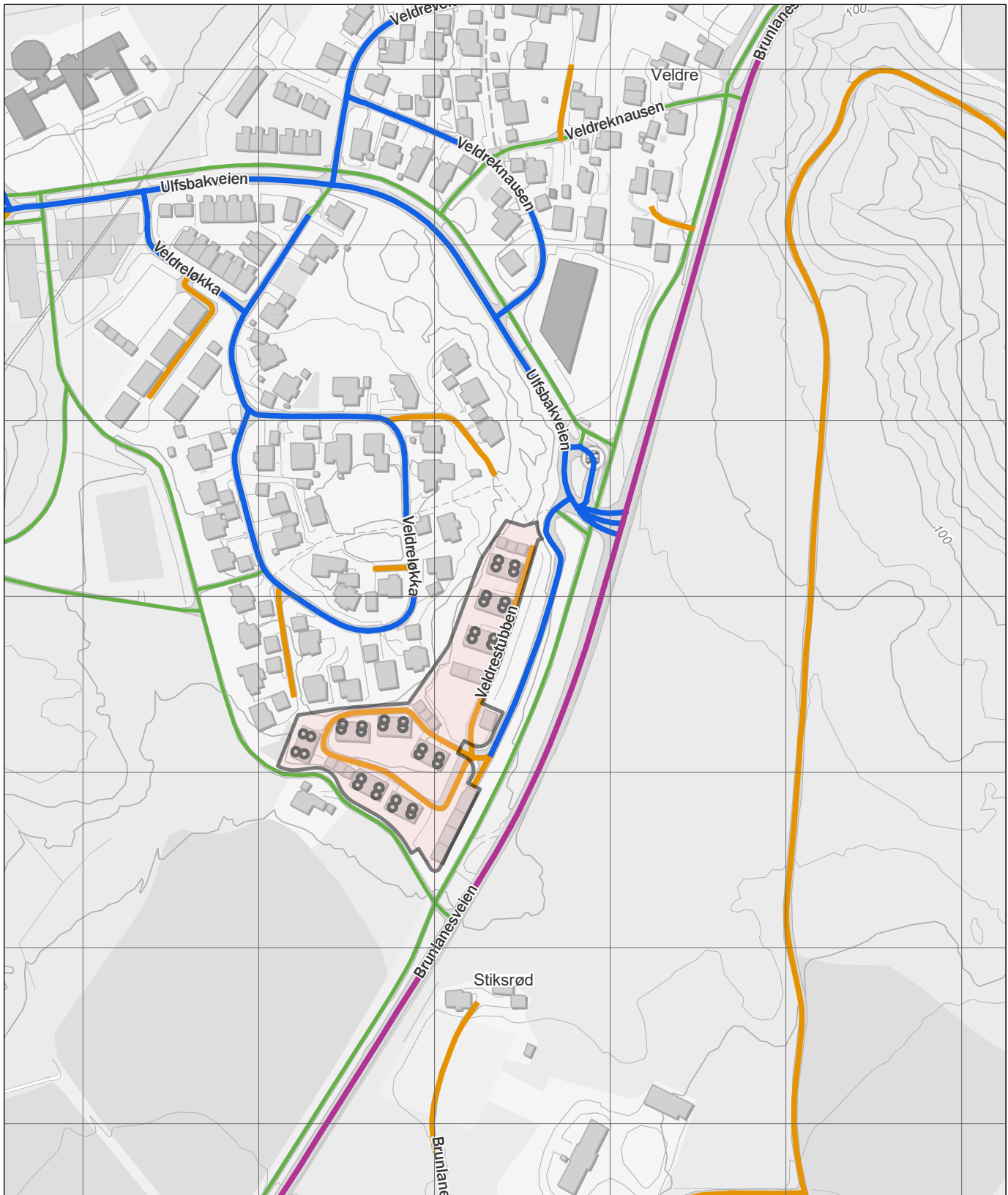


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>	
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Forretninger - eksisterende
	Uteoppholdsarealer - eksisterende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - eksisterende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Naturområde - eksisterende
	Park - eksisterende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler</i>	
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
	Båndlegging etter andre lover - eksisterende
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)</i>	
	Faresone grense
	Båndlegginggrense
	Kraftledning, energinett - eksisterende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - eksisterende
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Bygningsavgrensning for tiltak
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje





Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

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

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

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

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

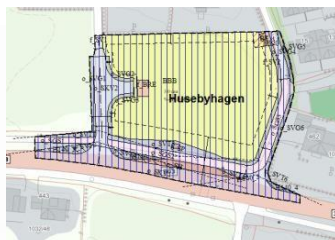
Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 05.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4063	Bruksnr.	383	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Veldrestubben 10, 3267 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 seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.



Larvik brann og redning



**Larvik
kommune**

Informasjon om nedgravde oljetanker

Larvik brann og redning har avsluttet utlevering av opplysninger om nedgravde oljetanker.

1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes

<https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630>

Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. [Les mer om dette på våre hjemmesider](#)

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på oljefri.no



Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4063	Bruksnr.	383	Festenr.		Seksjonsnr.	5
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId 526120642

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 300513172

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Veldrestubben 10, 3267 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		21.10.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 526120642

FORBEHOLD VED UTELEVERING 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.



Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4063/383/0/5
Adresse: Veldrestubben 10
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Bygningsavgrensning for tiltak

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Veldrestubben 10
3267 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gry Lilja

Oppdragsnummer:

Telefon: 906 21 975
E-post: gry.lilja@aktiv.no

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre