PRIVATMEGLEREN
LARVIK

VELDRESTUBBEN 2

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport m/Energiattest

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Veldrestubben 2

Nabolaget Tveteneåsen - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

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 1.7 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	11 min 5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 17.1 km

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

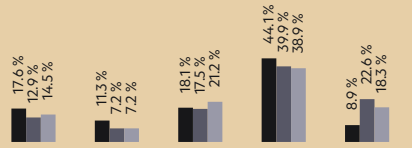
BARNEHAGER

Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	17 min 1.6 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 93 barn	19 min 1.6 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 35 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Veldrebakken	5 min
Kiwi Farriseidet	17 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Ra U-skole Ballgård	12 min
Veldre Ballbane	20 min
Family Sports Club Langestrand	4 min
Mudo Larvik	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

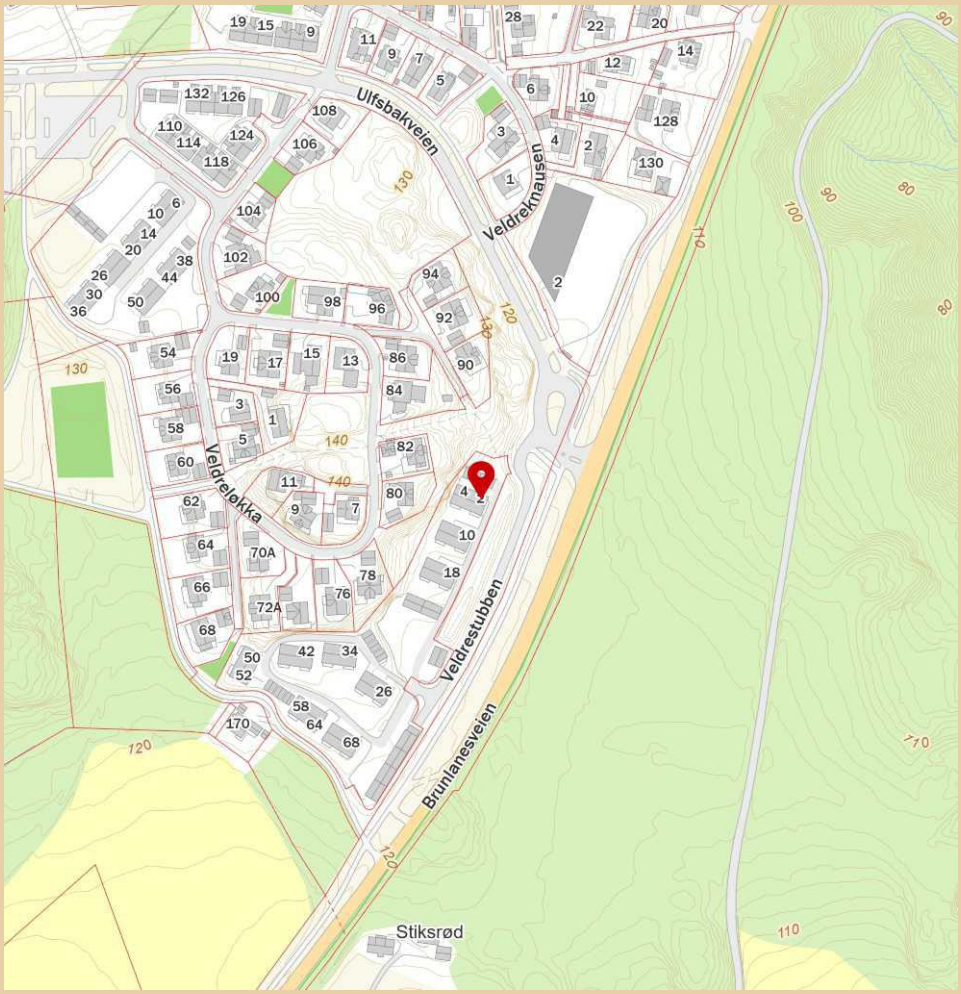
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Veldrestubben 2

Nabolaget Tveteneåsen - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

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 1.7 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	11 min 5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 17.1 km

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

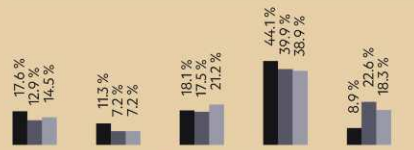
BARNEHAGER

Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	17 min 1.6 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 93 barn	19 min 1.6 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 35 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Veldrebakken	5 min
Kiwi Farriseidet	17 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Ra U-skole Ballgård	12 min
Veldre Ballbane	20 min
Family Sports Club Langestrand	4 min
Mudo Larvik	6 min

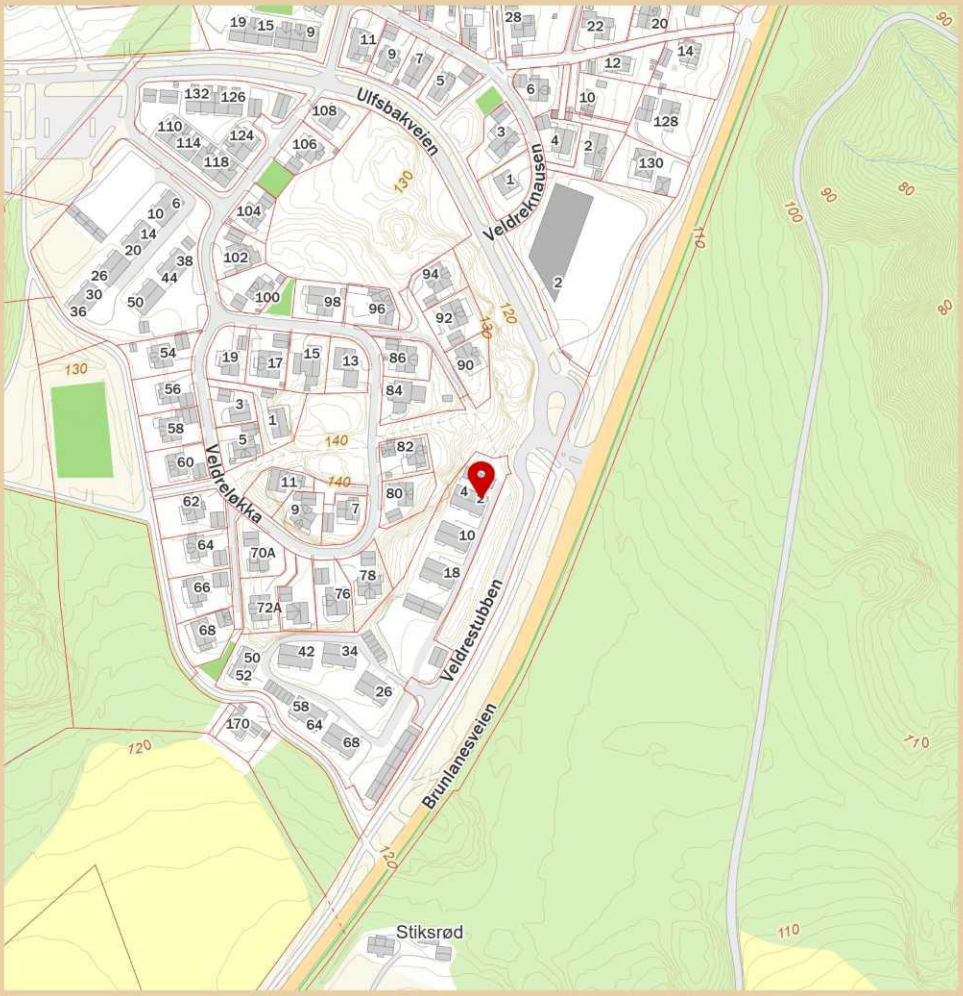
«Barnevennlig og fint. Godt samhold. Nære byen og fine turområder i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

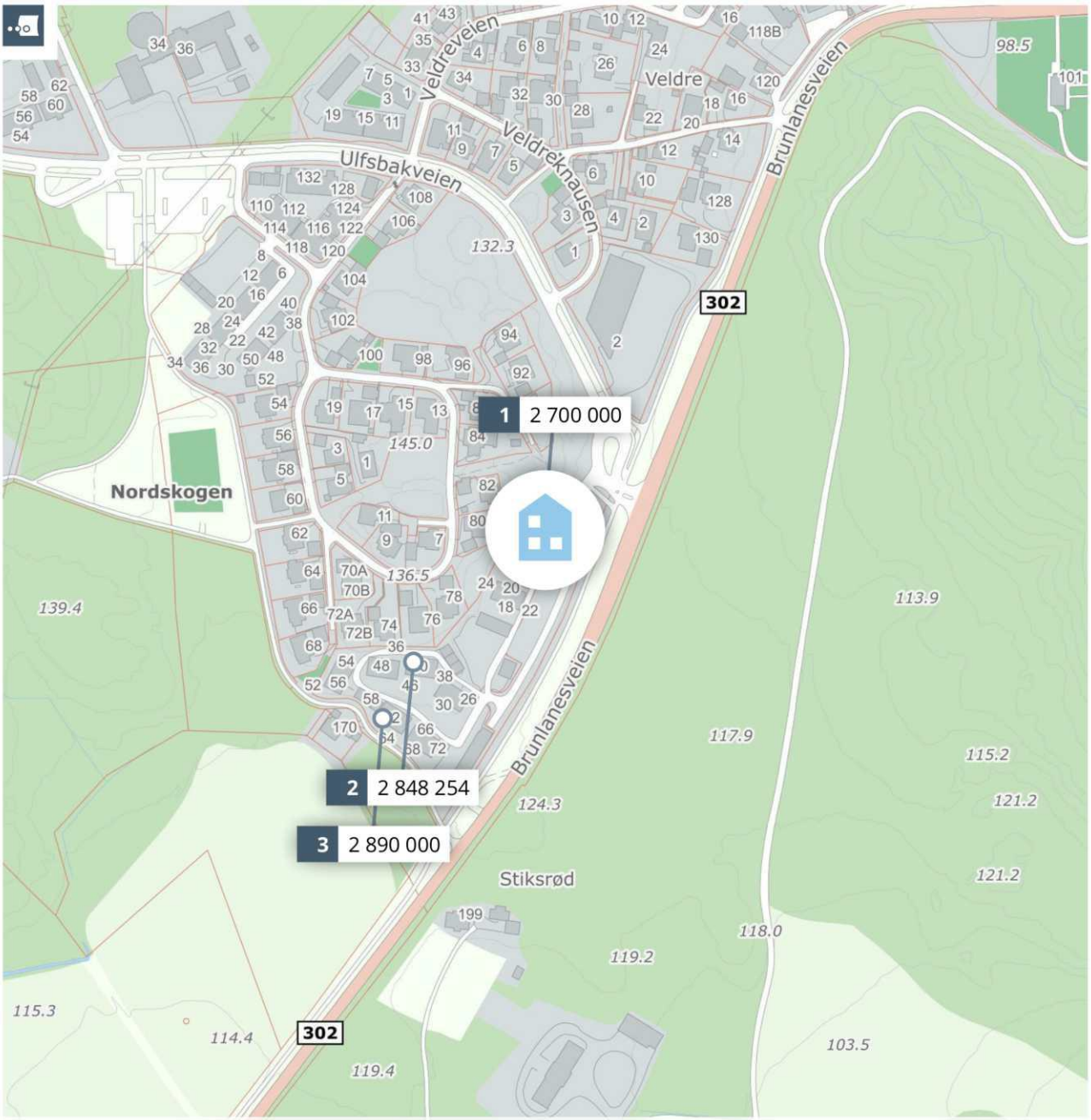
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Meglers verdivurdering
VELDRESTUBBEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 05.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Veldrestubben 2, 3267 LARVIK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 4063 BNR 383 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS TANUM

Verdivurdert til

2 890 000

0	2 890 000	43 788
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	23 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	2 950
Formue	72 583
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Veldrestubben 6 66 m² 2016	2. etg	2 sov		08.09.2023	2 750 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**40 909**
2	Veldrestubben 36 65 m² 2017	1. etg	2 sov		29.09.2025	2 750 000	**2 800 000**	48 254	2 848 254	**43 819**
3	Veldrestubben 62 66 m² 2018	2. etg	2 sov		03.06.2024	2 790 000	**2 890 000**	0	2 890 000	**43 788**

Leiligheten ligger i et rolig og veletablert boligområde med grønne omgivelser og nærhet til daglige servicetilbud. Boligen byr på en gjennomtenkt planløsning med entré, to soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad med vaskeromsløsning og praktisk bod. Store vindusflater gir gode lysforhold, mens moderne materialvalg skaper en lun og helhetlig atmosfære.

Den romslige terrassen på 26 kvm blir en naturlig forlengelse av boligen, og er skjermet av grønne omgivelser som gir en privat og hyggelig uteplass. Her er det god plass til utemøbler og fine stunder utendørs.

Beliggenheten gir kort vei til flotte turområder, dagligvarebutikker, skoler og kollektivtilbud. Med enkel adkomst til E18 er boligen også et godt utgangspunkt for pendlere.

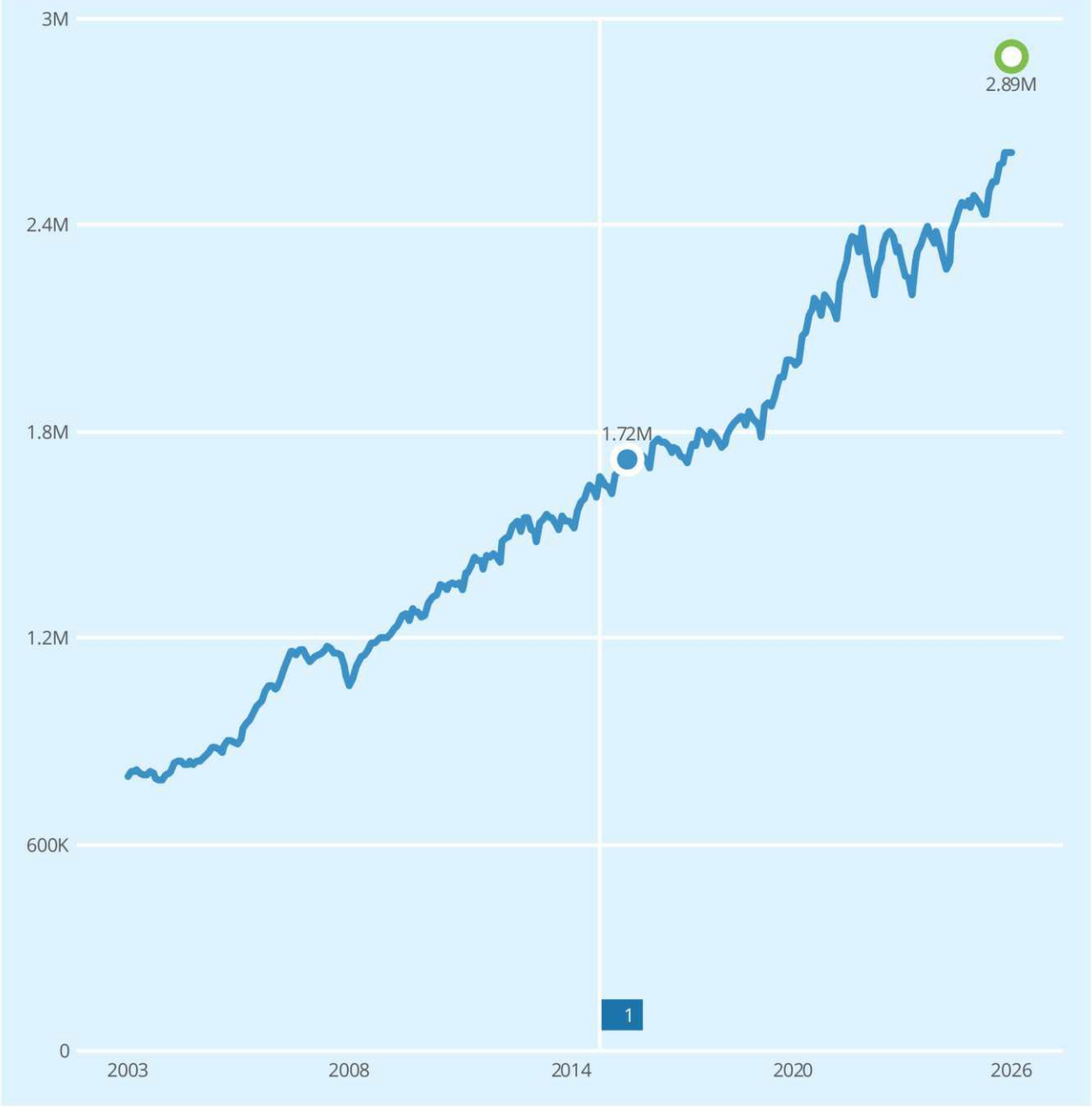
Her får du en moderne og funksjonell bolig med gode kvaliteter, en behagelig atmosfære og en attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.05.2016		19.05.2016	-	1 720 000	-	1 720 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Inngjæret tomt, oppgradert garasje og bod og pent innredet. Ligger også bra til i boligfeltet.

Leiligheter til salgs i 3267 LARVIK nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

68
dager

Leiligheter solgt i 3267 LARVIK siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

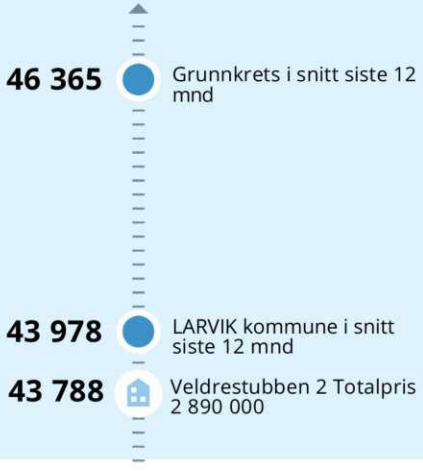


Solgt i snitt i løpet av

77
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Larvik	Oppdragsnr.	52260087
Addresse	Veldrestubben 2		
Postnr.	3267	Sted	LARVIK
Selgers navn	Fredrik Langerud		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015/2016 (kontrakt 2015, ferdigstillelse 2016)

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Eika

Polise/avtalenr.:

5482575

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble byttet dusjkabinett høsten 2019(okt./nov.) på utbyggers regning, da det som fulgte med leiligheten ikke holdt mål. Da jeg ikke dekket kostnadene selv, har jeg heller ikke kvittering. Jobb utført av Aqua VVS Larvik, også der kabinett er kjøpt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har kun sms korrespondanse med utbygger vedrørende valg og bestilling av dusjkabinett.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utvidet markterrassen i 2018 etter godkjente mål av sameiet. Arbeid utført av meg selv og min far.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tegninger godkjent av sameiet som viser hva som er tillatt utvidelse. På begge bildene er dette dokumentert med orange farge.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt opp strøm til utendørs bod. El-arbeid utført av Sælid & HC Elektro AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering på arbeidet. Sameierne i bygget stod for grave-arbeidet selv(før asfaltering av området) etter føringer fra elektriker.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble byttet en vifte 10.01.25 og et kretskort 09.12.25 alt arbeid utført av Ergotek AS som også gjennomfører årlig service på anlegget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ergotek AS, oktober 2025. Årlig kontroll/service i regi av sameiet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

De byttet filter årlig i forbindelse med service.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Årlig service av garasjeporter i regi av sameiet. Ikke avdekket feil eller mangler ved min garasje, kun smøring av mekanismen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Portservice AS

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Såvidt meg bekjent foreligger det brukstillatelse og ferdigattest hos Larvik kommune for leilighetsbygg og garasje.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har hatt en byggesak mot utbygger da ikke alt arbeid var utført i henhold til daværende TEK-standard. Saken er avsluttet uten behov for videre oppfølgingsarbeid for sameiet.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Jeg har ansvar for klipp og vedlikehold av hekken rundt hagen min, samt klipp av gresset i hagen, da hekken gjør at han som klipper gresset ikke kommer til med den store maskinen. Sameiet må evnt. betale ekstra dersom han skal ta med liten gressklipper.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.08.2026

Signert av *Fredrik Langerud*

Initialer selger:
F L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Norsk takst

Tilstandsrapport

Veldrestubben 2 , 3267 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 4063, bnr. 383, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 16.07.2026 **Rapportdato:** 04.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14369-2020 **Eiendomsverdi ref nr:** KM1819

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

C

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig



Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet fra 2016 i firemannsbolig oppført i tradisjonell trekonstruksjon, yttervegger kledd med dobbeltfalskledning. Tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Leiligheten har en platting på 26 m2 med utgang fra stue.

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og ivaretatt.

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

Tilhørende leiligheten er det garasje på 18,2 m2 og utvendig bod.

Leiligheten har følgende rominndeling:

- soverom 6,2 m2
- soverom 10,8 m2
- entre 8,3 m2
- bad/vaskerom 5,7 m2
- stue/kjøkken 27,3 m2
- bod 3,0 m2

Leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte vinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
26 m2 terrasse på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Det ble registret svikt, ujevnheter og spekker i terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett.
Innvendige veggoverflater og himling bestående av malte plater.
Leiligheten har støpt gulv på mark.
Det er elementpipe og vedovn.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2017.
Mangler det dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt?
Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har malt panel.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.
Badet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør), det er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

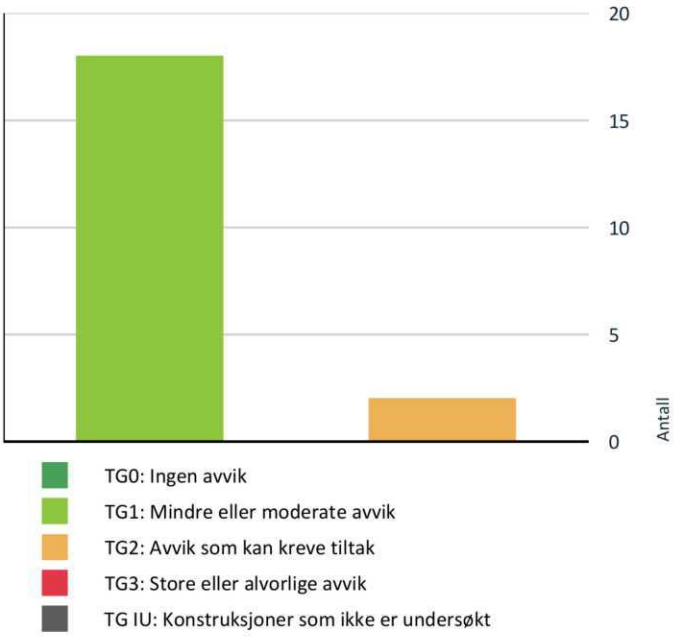
Leilighet

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Boligens energimerking



Beskrivelse

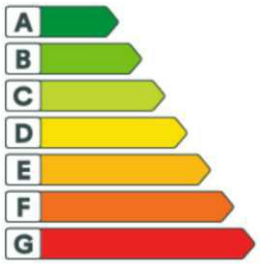
Forenklet energiattest for salg.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2016

Kommentar

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Leiligheten har malte vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
26 m2 terrasse på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Det ble registret svikt, ujevnheter og spekker i terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
• Det bør gjennomføres utbedring av svikt, ujevnheter og sprekker i terrassebordene for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert sikkerhet, økt risiko for skader og forkortet levetid på terrassen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulvoverflater bestående av parkett.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige veggoverflater og himling bestående av malte plater.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har støpt gulv på mark.

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på våtrom.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har malt panel.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

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 oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Våtromsplater bør monteres i henhold til produsentens anvisninger, inkludert bruk av monteringslist i bunn, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Mangelfull montering øker risikoen for fuktskader og skjulte skader bak platene.

Det mangler monteringslist i bunn av baderomsplater.

Tilstandsrapport

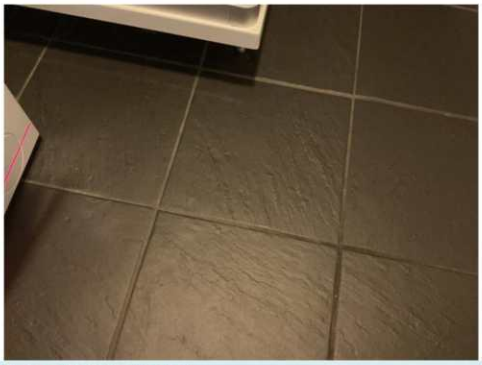


ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

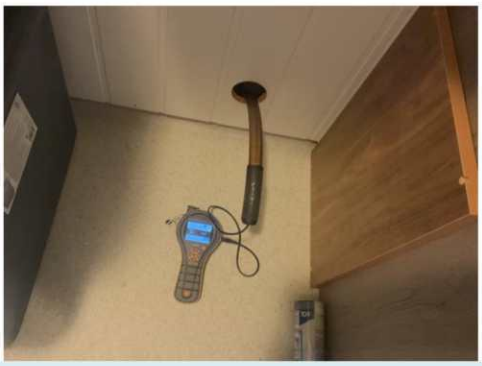
Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør), det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.



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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

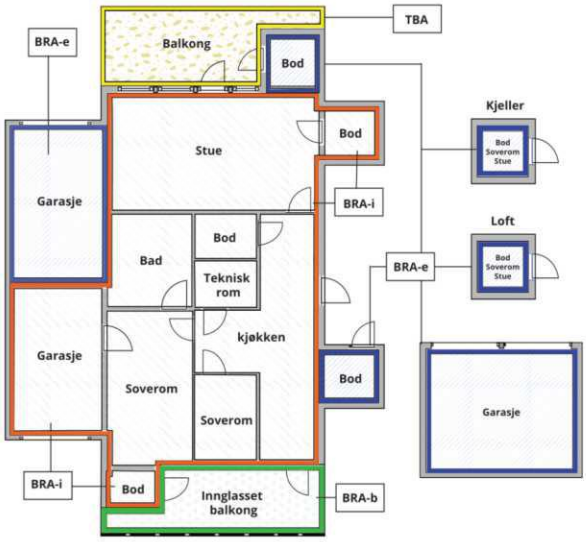
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	66	23		89	26
SUM	**66**	**23**			**26**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje og utvendig bod er lagt inn under BRA-e.
Terrasse lagt inn under TBA (åpent areal)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
16.7.2026	Erland Svae	Takstingeniør
	Fredrik Langerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3909 LARVIK	4063	383		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Veldrestubben 2

Hjemmelshaver
Langerud Fredrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Ra i veletablert og barnevennlig boligområde. Det er kort vei til barne- og ungdomsskole, dagligvarebutikk og bussholdeplass. Fine turområder ved Ulfsbak og Eikedalen. Det er ca. 2 km til Fritzøe brygge med ulike servicefunksjoner som blant annet legekontor, apotek, treningssenter og restauranter.

Adkomstvei

Adkomst direkte 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

Pent opparbeidet tomt.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	
2	04.08.2026	
3	04.08.2026	
4	04.08.2026	
5	04.08.2026	
6	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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. Sigarettsneiper 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 gjentagelser, sendes skriftlig klage til styret .

Informasjon fra Larvik Boligbyggelag som forretningsfører

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

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

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

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

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

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

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

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

Oversikt over gebyrer:

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

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

NB!

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Larvik Boligbyggelag

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

Innkalling til 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 sakslisten

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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-HWQO0-K1TUU-HZVRW-D7PF8-APQEQ

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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 modifiserer 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 rettvisende bilde.

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

Larvik
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2JSFP-HWQO0-K1TUU-HZVRW-D7PF8-APQEQ

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2JSFP-HWQO0-K1TUU-HZVRW-D7PF8-APQEQ

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

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

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

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

Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2025 for Veldrestubben Boligsameie

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Veldrestubben Boligsameie:

Onsdag 29.04.2026 18:00 på LABO Boservice

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av møtereferent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

5 Godtgjørelse

1. Konstituering

Velkommen til årsmøte 2026.

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte:
Antall fremmøtte stemmeberettigede:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Fra LABO:

Forslag til vedtak: Årsmøtet er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Til møteleder ble valgt:

1.3 Valg av møtereferent

Forslag til vedtak: Til møtereferent ble valgt:

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

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen ble valgt:

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Forslag til vedtak: Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskap godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Nina Nystad er på valg. Styreleder velges for to år.

Forslag til vedtak: Til styreleder ble valgt:

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Trine Pernille Engelstad, Eli Haugen, Christopher Robin Fredriksen Kjær

er på valg. Styremedlemmer velges for to år.

Forslag til vedtak: Til styremedlem ble valgt:

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Forslag til vedtak: Til varamedlem ble valgt:

5. Godtgjørelse

Forslag til vedtak: Styret godtgjøres med kr:

Informasjon fra styret for året 2025 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, Trine Pernille Engelstad
Styremedlem, Eli Haugen
Styremedlem, Christopher Robin Fredriksen Kjær
Styremedlem, Fredrik Langerud
Varamedlem, Emil Trondsen
Varamedlem, Milja Lea Hackenberg

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@mittlabo.no

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter etter behov.

Saker som styret har arbeidet med:

a. Avslutning av erstatningssak mot advokat Svendsen og Gjensidige

b. Stabilisere drift av e-parkeringsplasser

c. Klagesaker

d. Forsikringssak etter stormen Amy

e. Tette for skadedyr

Saker som styret har under arbeid og planlegging:

a. Oppmerking av parkeringsplasser

b. Tak over avfallsdunker

c. Gjennomgang og oppdatering av husordensregler

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for sameiet er, i henhold til kontrakt, utført av Larvik Boligbyggelag.
Sameiets revisor har vært
Cedra Norge Rago 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 2025 har det blitt omsatt 4 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.

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 2026). Tallene er vist i egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.
Sameiets styre foreslår at sameiets overskudd overføres sameiets annen egenkapital.

Larvik, 31.12.2025 / 2026
Styret i Veldrestubben Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2026

Resultatregnskap 2025 for Veldrestubben Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 188 900	1 042 200	1 189 000	1 199 000
Innkrevde garasjekostnader		44 100	44 100	44 000	44 000
Andre driftsinntekter	1	4 362 631	28 425	20 000	60 000
Sum inntekter		**5 595 631**	**1 114 725**	**1 253 000**	**1 303 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	9 588	9 165	10 000	10 000
Styrehonorar		68 000	65 000	68 000	70 000
Revisjonshonorar		8 088	6 486	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		92 304	88 158	93 000	96 000
Vedlikehold	3	101 042	71 115	216 000	216 000
Kabel-tv og bredbånd		221 328	212 688	216 000	228 000
Forsikring		221 711	193 634	222 000	233 000
Energi og strøm		103 454	51 940	50 000	85 000
Andre driftskostnader	4	444 431	1 706 023	198 000	193 000
Sum kostnader		**1 269 946**	**2 404 210**	**1 080 000**	**1 139 000**
Driftsresultat		**4 325 685**	**-1 289 485**	**173 000**	**164 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		14 269	-524	1 000	0
Rentekostnader		105 133	86 600	123 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-90 864**	**-87 124**	**-122 000**	**0**
Årsresultat		**4 234 821**	**-1 376 609**	**51 000**	**164 000**

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.25 for Veldrestubben Boligsameie

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	7	328 250	328 250
Sum anleggsmidler		**328 250**	**328 250**
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 575	5 000
Forskuddsbetalte kostnader		58 686	55 430
Andre fordringer		545	8 923
Sum fordringer		**66 806**	**69 353**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 546 167	54 421
Sum bankinnskudd og kontanter		**2 546 167**	**54 421**
Sum omløpsmidler		**2 612 973**	**123 774**
SUM EIENDELER		**2 941 223**	**452 024**

Balanse pr 31.12.25 for Veldrestubben Boligsameie

	Note	Regnskap pr. 31.12.25	Regnskap pr. 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	-1 375 777	-1 375 777
Årets resultat	5	4 234 821	0
Sum egenkapital		**2 859 045**	**-1 375 777**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	6	0	1 737 137
Sum langsiktig gjeld		**0**	**1 737 137**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 850
Leverandørgjeld		71 068	71 636
Påløpte renter		0	1 721
Annen kortsiktig gjeld		11 110	9 457
Sum kortsiktig gjeld		**82 178**	**90 664**
Sum gjeld		**82 178**	**1 827 801**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 941 223**	**452 024**

Larvik, 31.12.2025

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 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Erstatning fra tidl advokat ifbm sak mot utbygger	4 250 000	0
Strøm elbil	112 631	28 425
Sum	**4 362 631**	**28 425**

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Arbeidsgiveravgift	9 588	9 165
Sum	**9 588**	**9 165**

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Vedlikehold VVS	2 047	6 133
Vedlikehold elektro	10 372	13 250
Vedlikehold uteanlegg	0	2 550
Vedlikehold snekkerarbeid	7 691	0
Vedlikehold garasjer/parkering	25 661	0
Vedlikehold blikkenslager	0	7 838
Vedlikehold tak	13 567	0
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	3 087	2 727
Vedlikehold ventilasjon	38 618	38 618
Sum	**101 042**	**71 115**

Note 4 - Andre driftskostnader

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Drift ladestasjon elbil	20 371	717
Kontorutstyr / inventar	0	2 579
Innkjøp av inventar og utstyr	396	0
Driftsmateriell	713	0
Snørydding/sandstrøing	76 385	97 220
Hage/plenklipping	53 928	45 560
Juridisk rådgivning	276 964	1 450 476
Konsulentbistand ifbm. sak mot utbygger	0	75 842
HMS / internkontroll	7 818	7 405
SMS	1 984	0
Kontingent NBBL	2 796	2 796
Kostnader vedr. styrearbeid	0	268
Sameiermøte	0	210
Bank- og betalingsgebyr	3 076	3 041
Andre gebyrer og driftskostnader	0	1 367
Tap på fordringer	0	18 542
Sum	**444 431**	**1 706 023**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24
Annen egenkapital pr. 01.01	-1 375 777	833
+/- Årets resultat	4 234 821	-1 376 609
Sum egenkapital pr 31.12	**2 859 045**	**-1 375 777**

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Skagerrak Sparebank**
Lånenummer:	**26017554262**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.75 %
Beregnet innfridd:	10.11.2025
Opprinnelig lånebeløp:	1 750 000
Lånesaldo 01.01:	1 737 137
Avdrag i perioden:	1 737 137
Lånesaldo 31.12:	**0**

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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A. Disponible midler pr. 01.01	33 110	833	33 110	2 530 795
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	4 234 821	-1 376 609	51 000	164 000
Fradrag for påkostninger	0	-328 250	0	0
Opptak Langsiktig gjeld	0	3 250 000	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-1 737 137	-1 512 863	-28 000	0
B. Årets endring disponible midler	**2 497 684**	**32 278**	**23 000**	**164 000**
C. Disponible midler	**2 530 795**	**33 110**	**56 110**	**2 694 795**

Resultat og balanse med noter for Veldrestubben Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Veldrestubben Boligsameie

Styreleder	Nina Nystad (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Eli Haugen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Christopher Robin Fredriksen Kjær (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Trine Pernille Engelstad (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Fredrik Langerud (sign.)	08.04.2026

Cedra Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge Rago AS
Nordre Fokserød 14
Postboks 150, 3201
3241 Sandefjord. Norge
Tlf: +47 322 64 100

Til årsmøtet i Veldrestubben Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Veldrestubben Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Larvik, 08. april 2026
Cedra Norge Rago AS

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-04-09 14:37:02 UTC+02:00

Lars Egill Olavesen

bankID

NO BankID - 9578-5992-4-2658469

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

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 møtereferent
1.2 Valg av en til å signere protokollen i tillegg til møtereferent
1.3 Godkjenne innkalling og saksliste
2 Valg av revisor

1. Konstituering

Velkommen til digitalt ekstraordinært årsmøte.

1.1 Valg av møtereferent

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 møtereferent

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 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 beslutningsdytktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Nina Nystad.

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Til møtereferent 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 saksliste 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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Veldrestubben Boligsameie onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - LABO Boservice.

1. Konstituering

1.1 Fremmøtte

Antall fremmøtte: 6
Antall fremmøtte stemmeberettigede:5
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 6

Fra LABO: Janne Balberg Kvisvik

Vedtak:
Årsmøtet er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Nina Nystad

1.3 Valg av møtereferent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Ida Ekenes og Daniel Bjerke

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Vedtak:
Innkallingen og sakslisten godkjent.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskap godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Nina Nystad er på valg. Styreleder velges for to år.

Vedtak:
Til styreleder ble Nina Nystad valgt for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Trine Pernille Engelstad, Eli Haugen, Christopher Robin Fredriksen Kjær er på valg. Styremedlemmer velges for to år.

Vedtak:
Til styremedlemmer ble valgt: Trine Pernille Engelstad, Christopher Robin Fredriksen Kjær og Daniel Bjerke, alle for 2 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Vedtak:
Til varamedlem ble valgt: Emil Trondsen for 1 år

5. Godtgjørelse

Vedtak:
Styret godtgjøres med kr: 75 000,-

Møtet hevet kl. 18.35

Protokoll for Veldrestubben Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nina Nystad (sign.)	04.05.2026
Sekretær	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Ida Ekenes (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Daniel Bjerke (sign.)	04.05.2026

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 møtereferent

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 møtereferent

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

Boligopplysninger:

Veldrestubben Boligsameie
Veldrestubben 2
3267 LARVIK

Vår ref.: 225/1
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Fredrik Langerud

Fødselsdato eier: 10.08.1991

Organisasjonsnr: 917 725 349 **Seksjonsnr:** 1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 950**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 775
Tilleggsytelser:	Garasjeleie 1 stk	175

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	2 282
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	82 178

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Nina Nystad
Adresse:	Veldrestubben 56
Postnr/-sted:	3267 LARVIK
Telefon:	Mob.: 40200120
E-post:	veldrestubben@mittlabo.no
Webside:	labo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.07.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 282	Andre inntekter:	396
Annen formue:	72 583	Utgifter:	2 920		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2015
Gårds/bruksnr:	4063/383 - seksjon:1
Bygningstype:	Korsdelt Firemannsbolig
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002024602

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.2016	Første innflytting:	19.05.2016	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3	BTA	66.2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1-36		

Boligopplysninger:

Veldrestubben Boligsameie	**Vår ref.:**	225/1	**Fødselsdato eier:**	10.08.1991
Veldrestubben 2	**Type:**	Eierseksjonssameie		
3267 LARVIK	**Eiere:**	Fredrik Langerud		
Organisasjonsnr: 917 725 349				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

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

Sted:_____ Dato:_____

_____

Fredrik Langerud

Andelseiers underskrift

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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
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 utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning 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 hærverk.

(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 bruksenhetene 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 bruksenhetene 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 bruksenhetene, 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 forretningsføreren 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 ferdigstillelse 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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.

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Trond Hom Fonn Telefon: 98 23 18 40	SØK	16/42125	GBR - 4063/383	09.05.2016

Larvik kommune

Byggmester Tom Skjønhaug
Storgaten 44
3290 STAVERN

Saksnummer	Utvalg/komite
519/16	Planutvalget delegerte saker

Møtedato: 09.05.2016

Vedtak - midlertidig brukstillatelse for Veldrestubben 2, 4, 6, 8 gl 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 300513171			
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 2, 4, 6, 8).			
Merknader: Gjenstående arbeider består av 8 stk. firemannsboliger.			
Vilkår: Midlertidig brukstillatelse gjelder til 01.01.17.			

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

Med hilsen

Trond Horn Fonn
byggesaksbehandler

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Trond Horn Fonn Telefon: 98 23 18 40		17/967	GBR - 4063/383	04.01.2017

Larvik kommune

Skjønhaug Tom Byggmester
Storgaten 44
3290 STAVERN

Delegert Vedtak

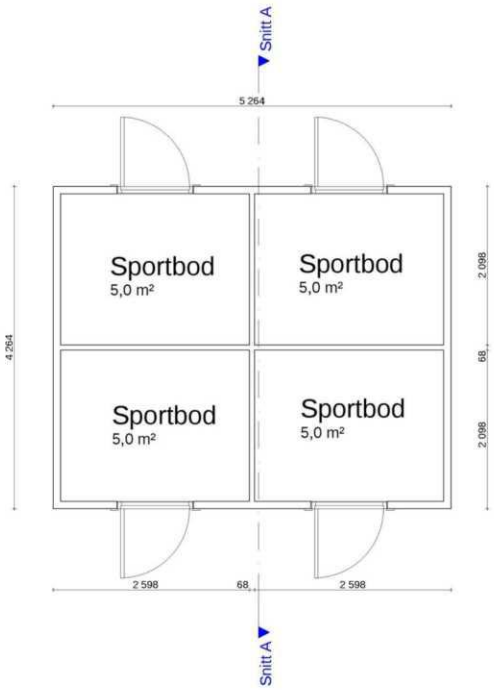
Saksnummer	Utvalg/komite
013/17	Planutvalget

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			
Bygningsnummer			
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.			



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A20-1	

Type tegning:
Plan

Hustegneren tar ikke ansvar for prosjektering og dimensjonering av konstruksjoner.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Hustegneren

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



Tittel:

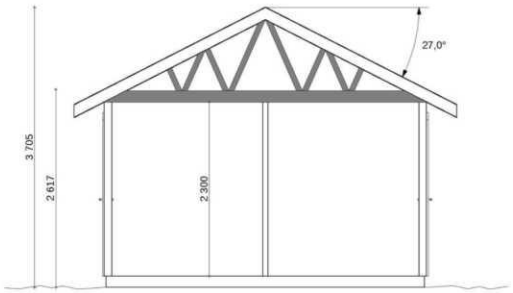
Veldrebakken Prosjekt A/S

Sportboder

Veldrestubben
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

Prosjektnr.:	Dato:
4063/383	25.06.2015
Tegningsnr.:	Målestokk:
A20-1	1:50
Type tegning:	
Plan	



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A30-1	

Type tegning:
Snitt A

Hustegneren tar ikke ansvar for prosjektering og dimensjonering av konstruksjoner.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Hustegneren

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



Tittel:

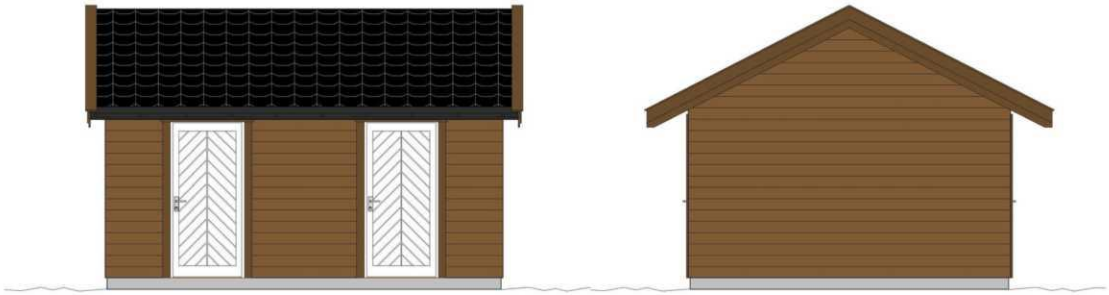
Veldrebakken Prosjekt A/S

Sportboder

Veldrestubben
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

Prosjektnr.:	Dato:
4063/383	25.06.2015
Tegningsnr.:	Målestokk:
A30-1	1:50
Type tegning:	
Snitt A	





Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A40-1	

Type tegning:
Fasader

Hustegneren tar ikke ansvar for prosjektering og dimensjonering av konstruksjoner.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Hustegneren

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

ARCHICAD 15

Tittel:

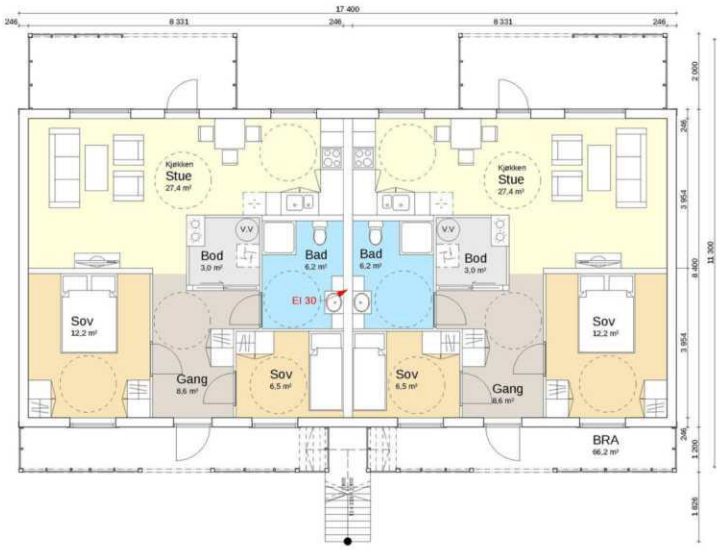
Veldrebakken Prosjekt A/S

Sportboder

Veldrestubben
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

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



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A20-1	

Type tegning: Plan 1. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Hustegneren

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



Tittel:

Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

Prosjektnr.:	Dato:
4063/383	25.06.2015
Tegningsnr.:	Målestokk:
A20-1	1:100
Type tegning: Plan 1. Etasje	



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A20-2	

Type tegning: Plan 2. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.



Hustegneren

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



Tittel:

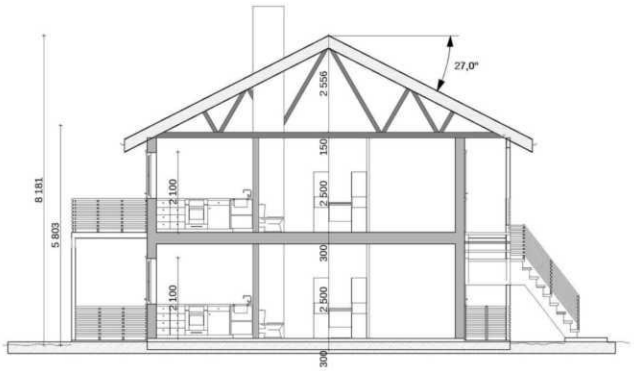
Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

Prosjektnr.:	Dato:
4063/383	25.06.2015
Tegningsnr.:	Målestokk:
A20-2	1:100
Type tegning: Plan 2. Etasje	



1:100 Snitt A

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A30-1	

Type tegning:
Snitt A

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Hustegneren

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



Tittel:

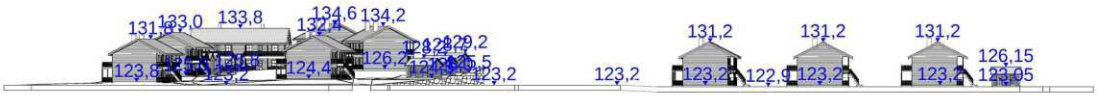
Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

Prosjektnr.:	Dato:
4063/383	25.06.2015
Tegningsnr.:	Målestokk:
A30-1	1:100
Type tegning: Snitt A	





Tegningsnr.:
A30-2

Revisjon nr.:

Type tegning:
Sammenstilling 1

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.



Hustegneren

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



Tittel:

Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

Prosjektnr.:	Dato:
4063/383	25.06.2015
Tegningsnr.: A30-2	Målestokk: 1:500,
Type tegning: Sammenstilling 1	





Tegningsnr.: A30-3	Revisjon nr.:
Type tegning: Sammenstilling 2	

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Hustegneren

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



Tittel:

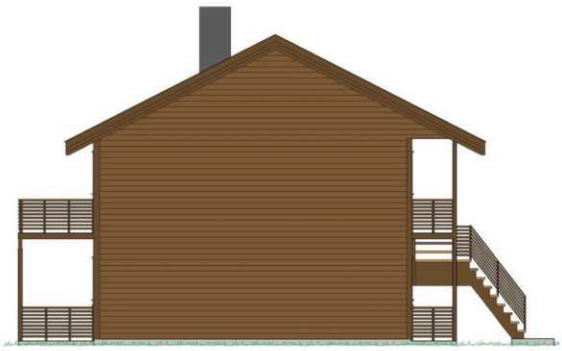
Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

Prosjektnr.: 4063/383	Dato: 25.06.2015
Tegningsnr.: A30-3	Målestokk: 1:200
Type tegning: Sammenstilling 2	



1:100 Fasade 2



1:100 Fasade 1

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A40-1	

Type tegning:
Fasade 1 og 2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Hustegneren

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

ARCHICAD 15

Tittel:

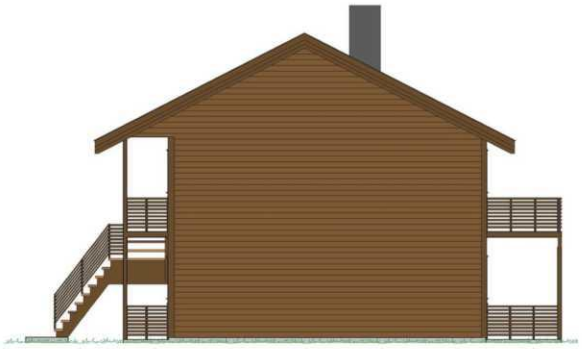
Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

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



1:100 Fasade 4



1:100 Fasade 3

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A40-2	

Type tegning:
Fasade 3 og 4

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Hustegneren

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



Tittel:

Veldrebakken Prosjekt A/S

4 mannsboliger

Veldrestubben
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 383

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

Utskriftsdato: 08.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4063/383//1



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	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	
30	6545502,39	557031,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,63	12,96

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	

Utskriftsdato: 08.07.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	383	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Veldrestubben 2, 3267 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 813,48 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	3 270,72 kr
Vann	3 960,06 kr
Sum	**14 430,30 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann <70m²	15%	1 ab	1407.60	1/1	0 %	1 407,60 kr	703,80 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	1 390,90 kr
Forbruk Avløp<70m²	15%	1 ab	1622.65	1/1	0 %	1 622,65 kr	811,30 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	2 620,27 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	199,98 kr
Mat/plast/papp felles	25%	1 stk	2006.25	1/1	0 %	2 006,25 kr	1 003,13 kr
Restavfall 360,felles	25%	1 stk	4211.25	1/36	0 %	116,97 kr	58,50 kr
Restavfall 660l,felles	25%	1 stk	7720.00	1/36	0 %	214,45 kr	107,25 kr
Restavfall 1000l,felles	25%	4 stk	11700.00	1/36	0 %	1 300,00 kr	650,02 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**15 090,32 kr**	**7 545,15 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

Reguleringsplanforslag

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

Planer under arbeid 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 oppstart



Planforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026

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

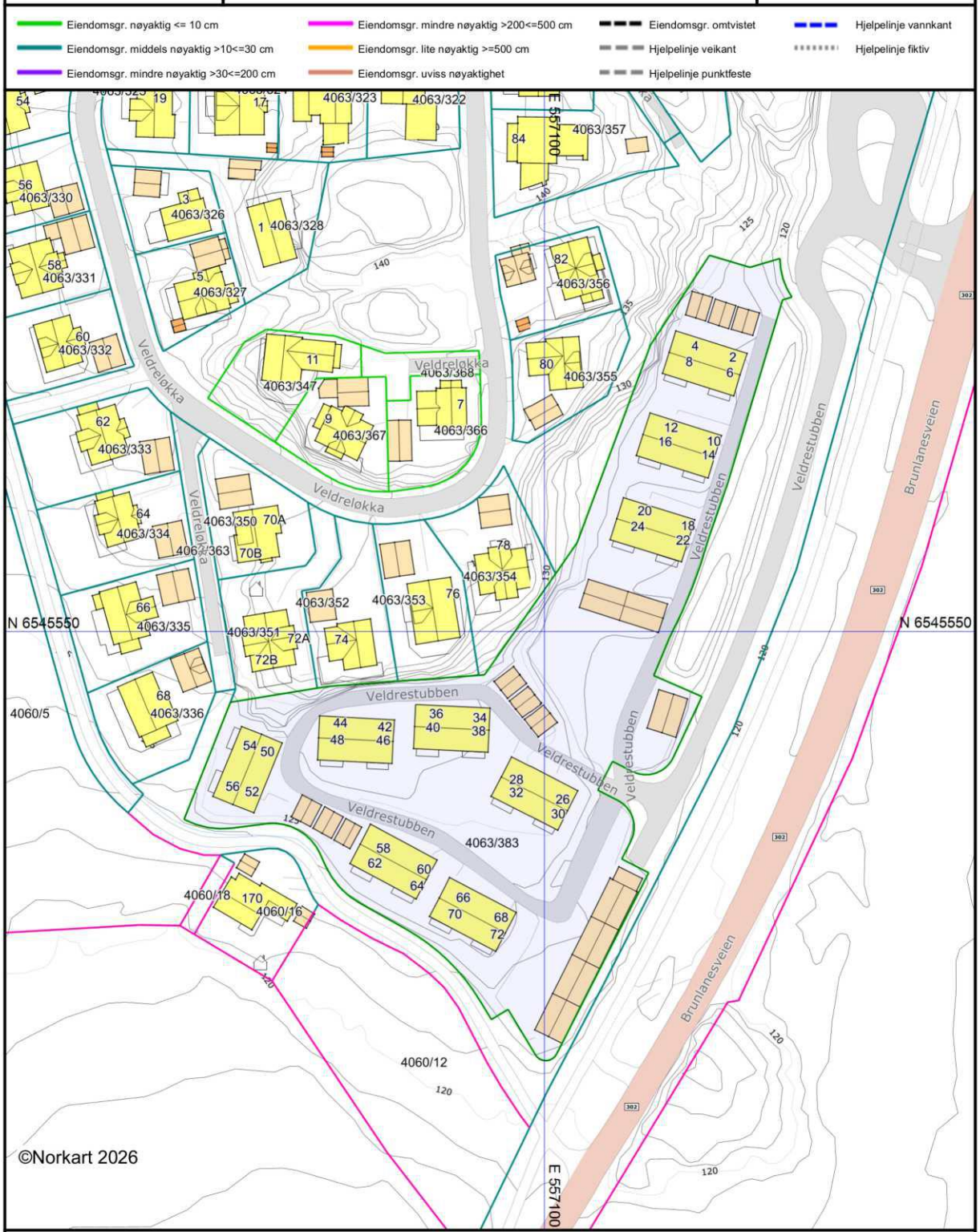
Grunnkart

Larvik kommune

Eiendom: 4063/383/0/1
Adresse: Veldrestubben 2
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

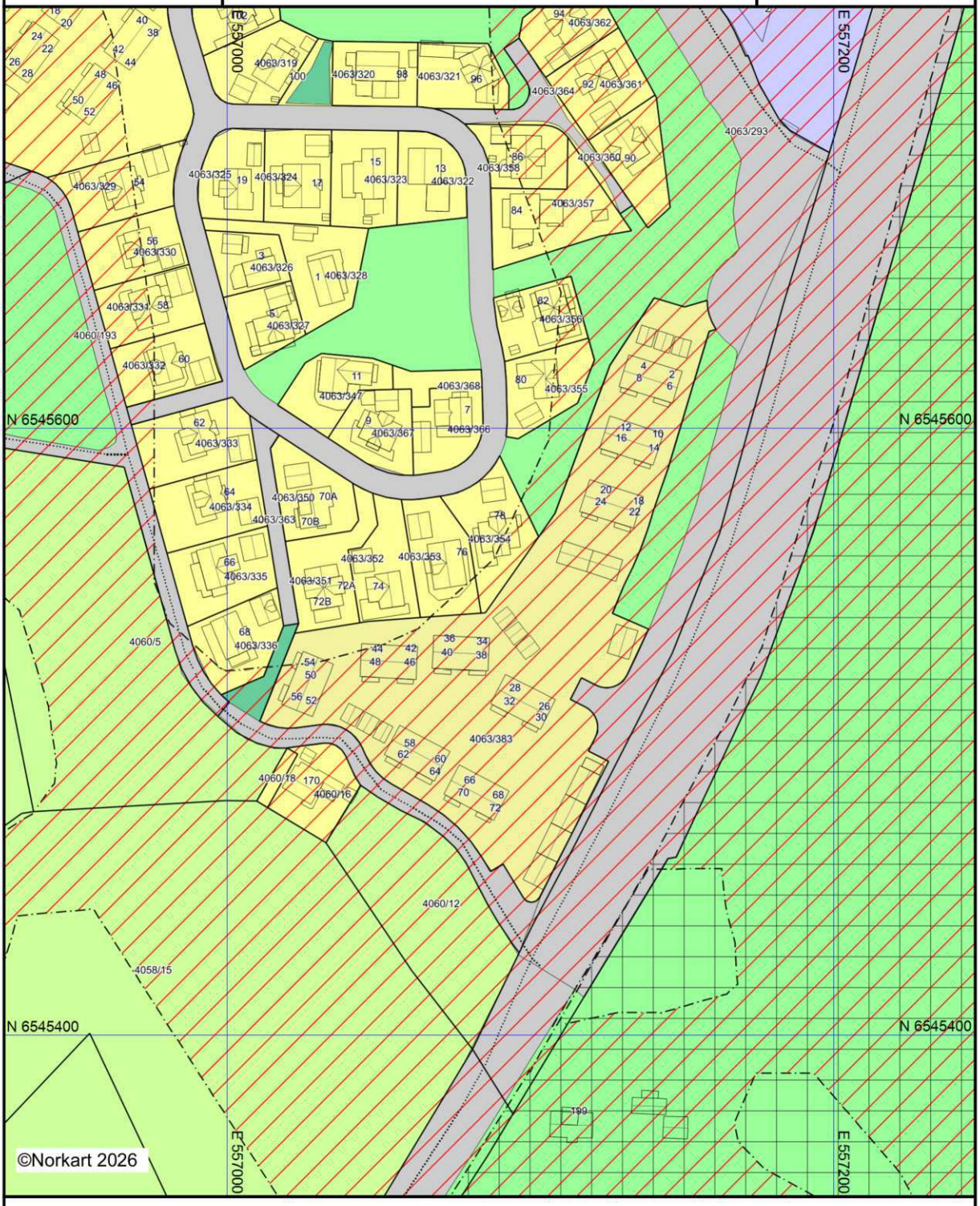
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4063/383/0/1
Adresse: Veldrestubben 2
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Forretninger - eksisterende

Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - eksisterende

Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Båndlegging etter lov om naturvern - eksister

Båndlegging etter andre lover - eksisterende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Båndlegginggrense

Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Utskriftsdato: 09.07.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	383	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Veldrestubben 2, 3267 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Andre småhus med 3 boliger eller fler Brukstillatelse 2016 ferdigattest 2018	2016	66,2 m^2	1	☒
4 boder a 5 m2 i bygget Ferdigattest 2018	2018	20 m^2		☒
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.07.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	383	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Veldrestubben 2, 3267 LARVIK								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☒	☐
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.	0,-	
For termin:		
Kommentarer:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

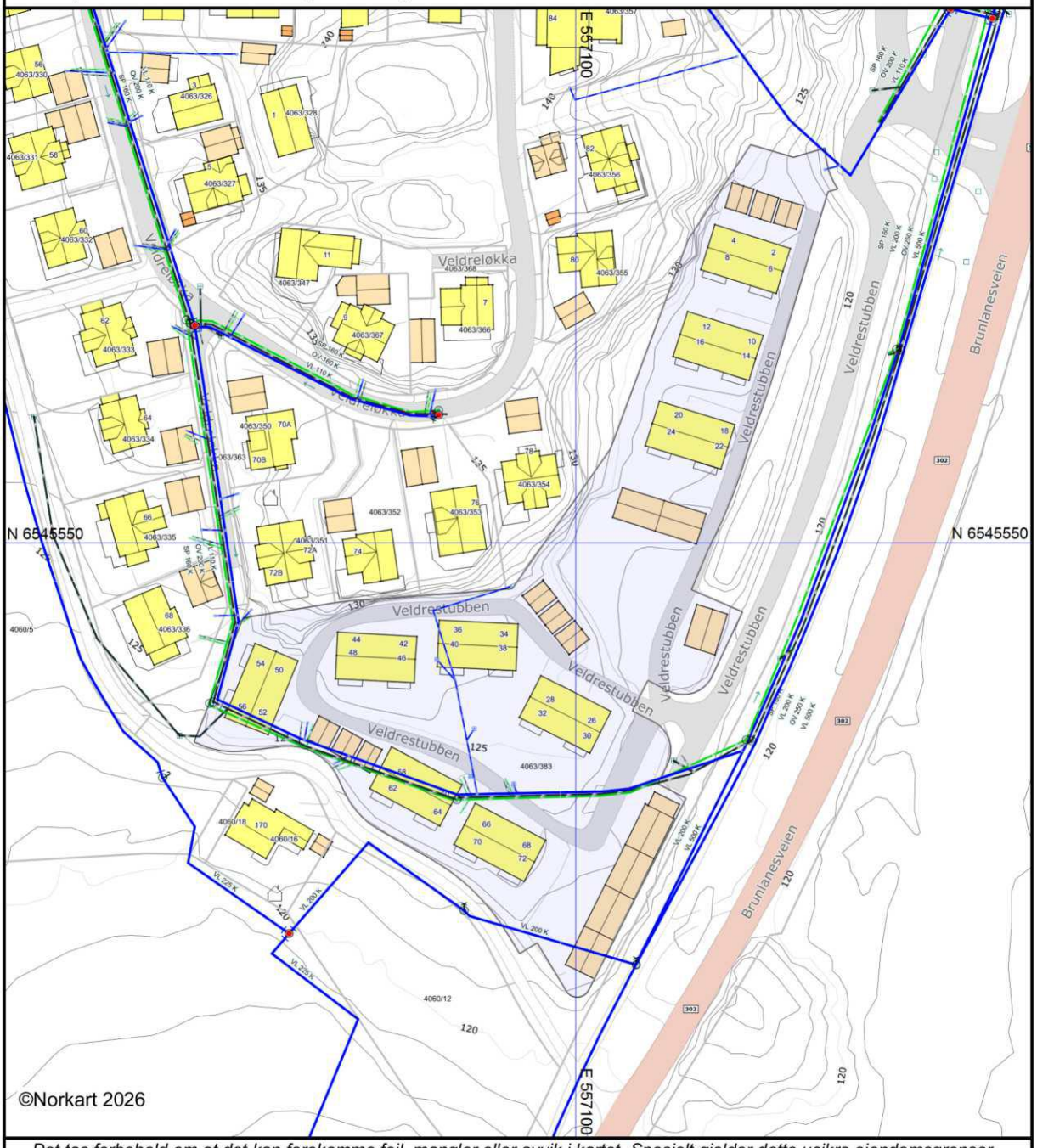
Eiendom: 4063/383/0/1
Adresse: Veldrestubben 2
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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.

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

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 innafor 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 m^2 leke- og oppholdsareal pr. bolig på tomta, 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 m^2 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 m^2 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 tomtegrense 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 trafikksikker 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.

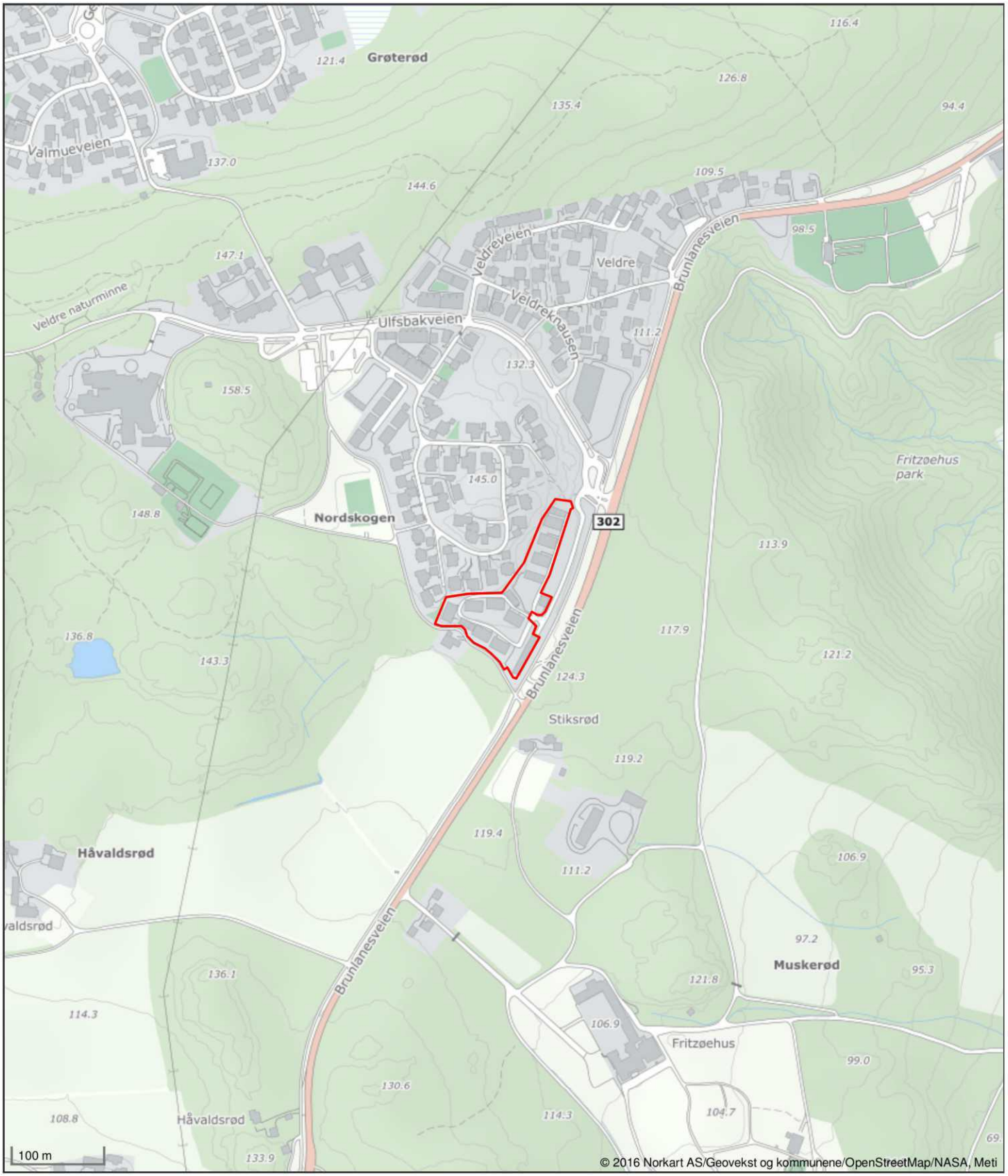
Felles avkjørsler kan nyttes til allmenn bruk for adkomst til fri- og lekeområder.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 30.01.08

Lars W. Solheim
Seksjonsleder plan

Utskriftsdato: 08.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4063/383//



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

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 08.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	383	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Veldrestubben 2, 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/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 9 564 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Naturområde,Nåværende
	Delareal 9 938 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 564 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 9 938 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Naturområde,Nåværende
	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.

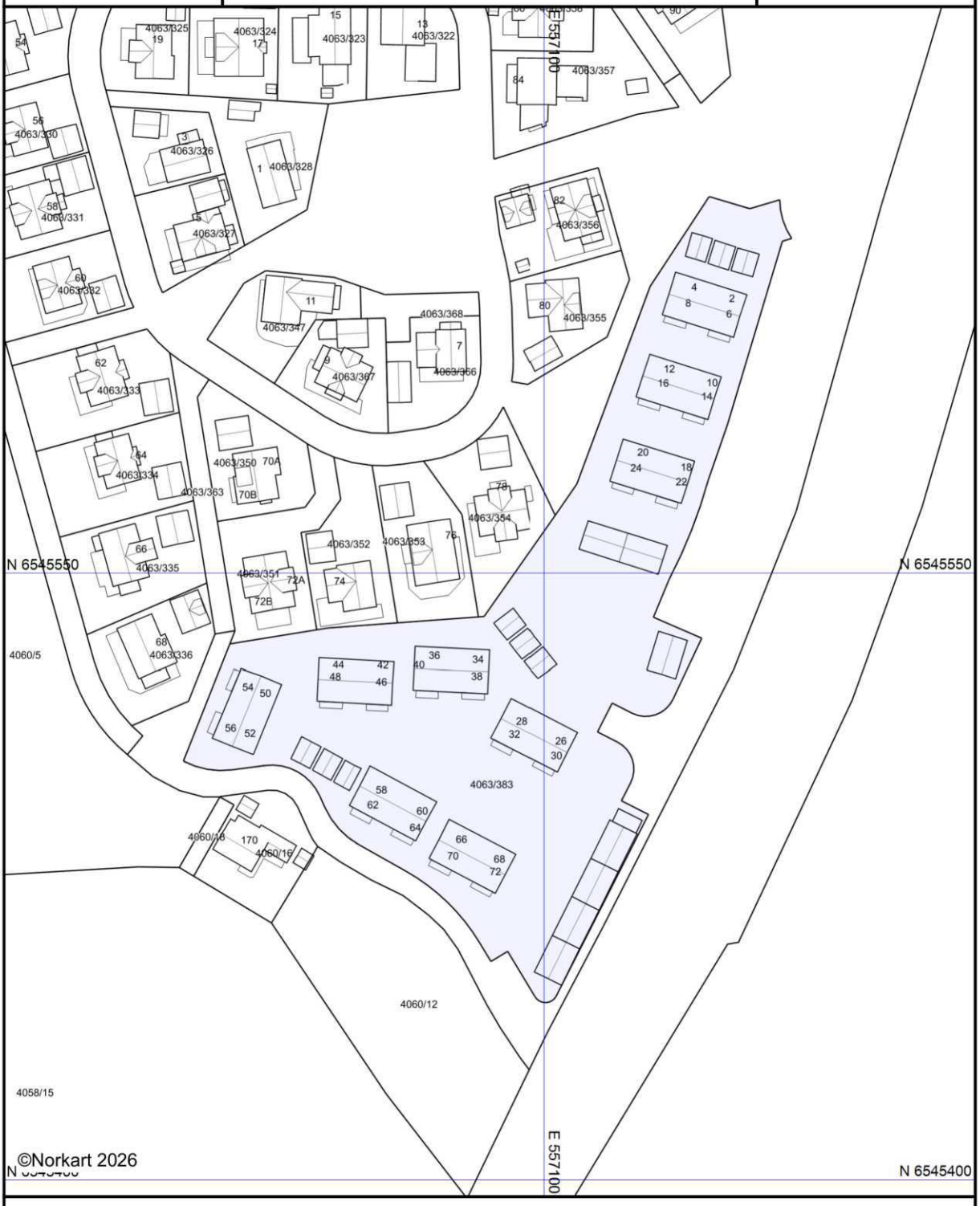
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4063/383/0/1
Adresse: Veldrestubben 2
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

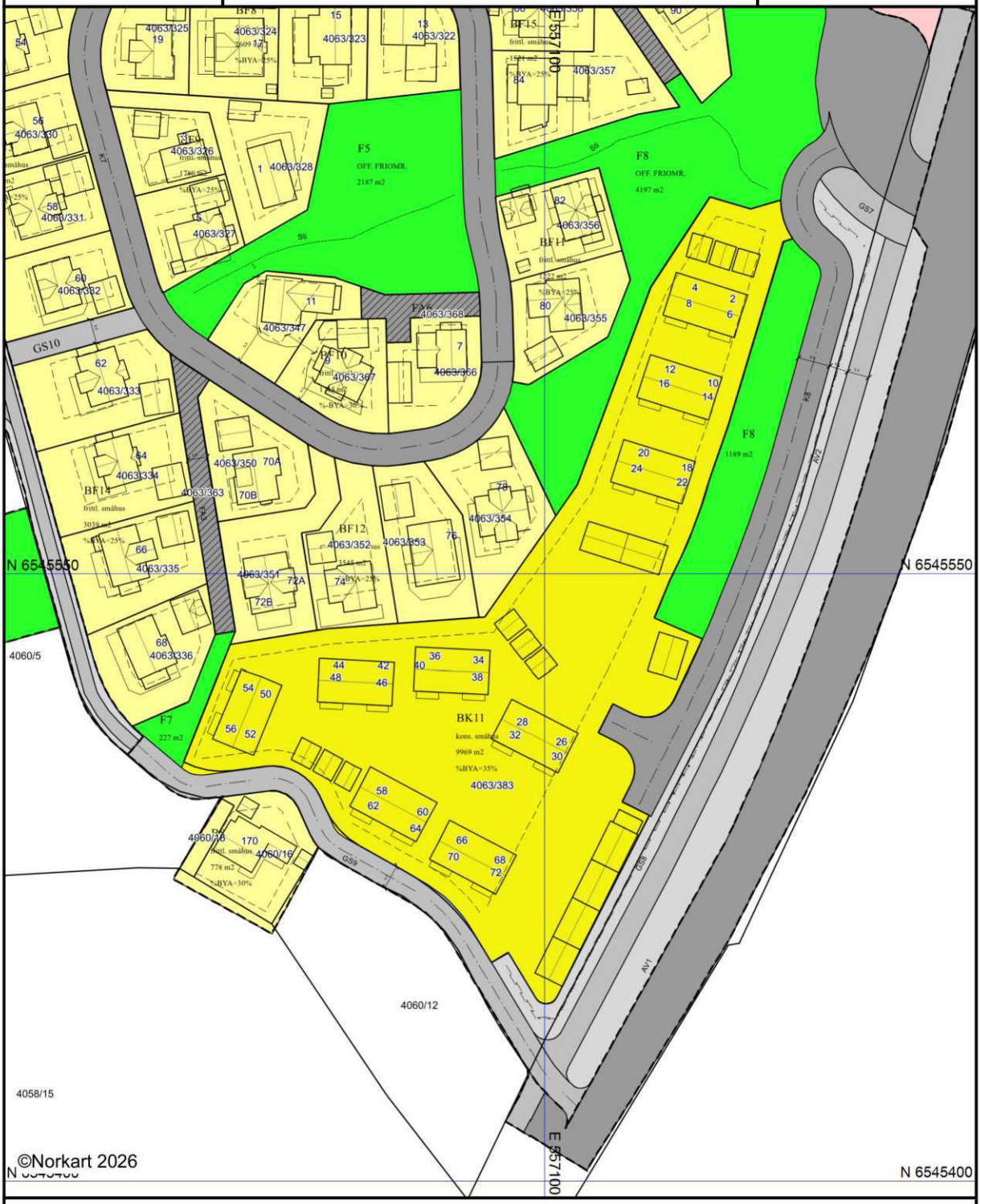
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4063/383/0/1
Adresse: Veldrestubben 2
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

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

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

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Forretninger

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Gang- og sykkelveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

Utskriftsdato: 08.07.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

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.**	1
Adresse	Veldrestubben 2, 3267 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

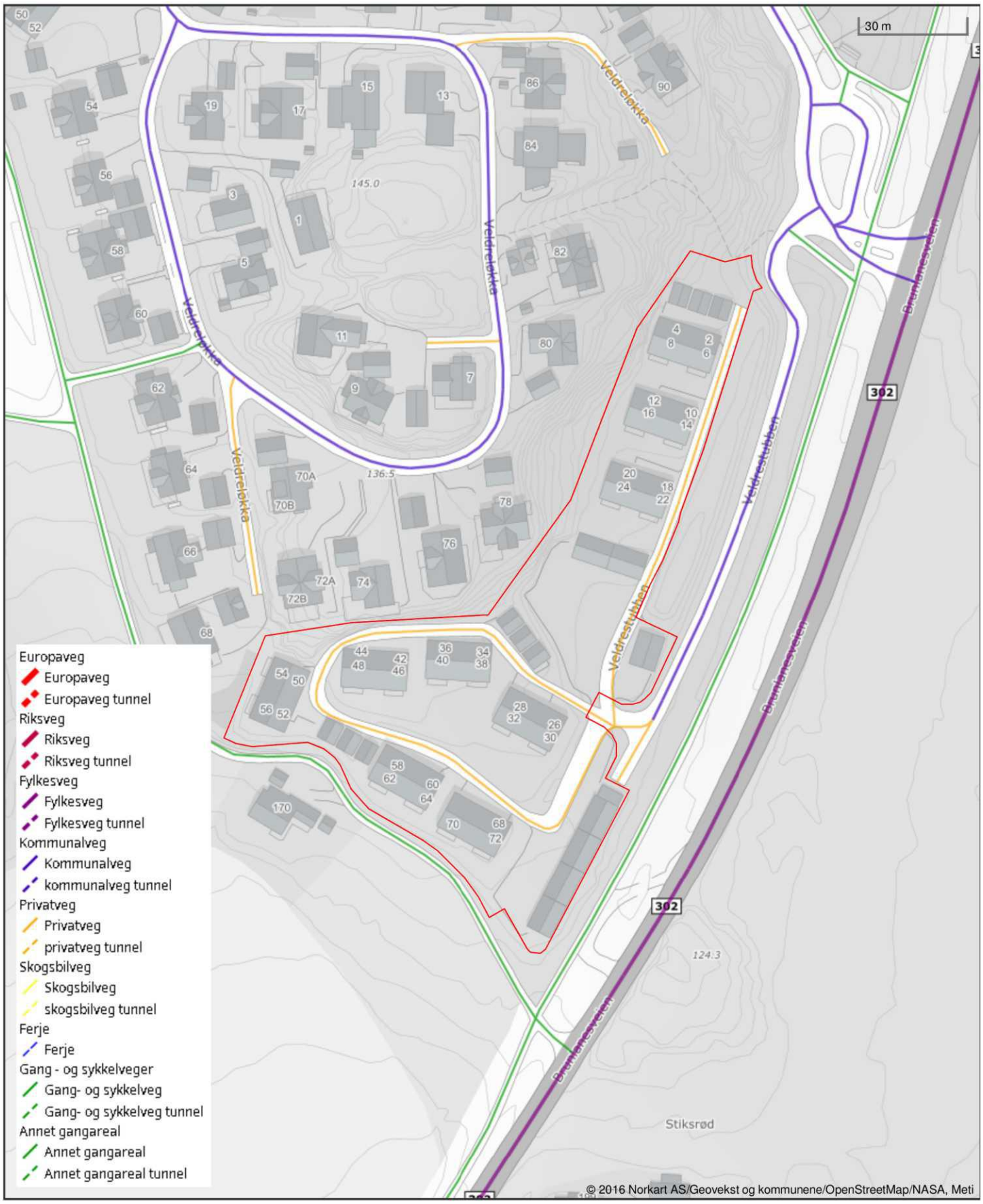
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4063/383//



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

Utskriftsdato: 08.07.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4063	Bruksnr.	383	Festenr.		Seksjonsnr.	1

BruksenhetId	526120167	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300513171	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Veldrestubben 2, 3267 LARVIK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		16.11.2017	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 526120167

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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:	Tiltakets/ byggets art.
300513134-300513160-300513163-300513165-300513166-300513168-300513171-300513172 -300513174-300513179-300513183-300513184-300513185-300513186-300513187-300513188-300513189-300513190	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:	Delegert saksnummer.
23.07.2015 -21.08.2015-20.09.2016	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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Veldrestubben 2, 3267 Larvik
Gnr. 4063, Bnr. 383, Snr. 1, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52260087

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Siri Tvetene Istre

Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 481 32 108

E-post: siri.istre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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