PRIVATMEGLEREN
LARVIK

HØLEN VERFT 13

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport med energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Trinnlydrapport

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hølen verft 13

Nabolaget Østre Halsen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	15 min 1.1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	6 min 2.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	21 min 20.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K ladere Øya Handelspark	25 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkegata Linje 210	6 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

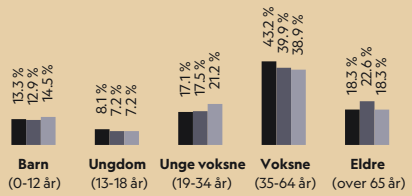
BARNEHAGER

Bergeskogen barnehage (0-5 år) 76 barn	12 min 1 km
Gonveien barnehage (0-5 år) 84 barn	21 min 1.6 km
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	6 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Meny Gloppe	11 min
Rema 1000 Øya	21 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Østre Halsen	1 133	561
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Østre Halsen barneskole	3 min
Mellomhagen ungdomsskole	11 min
Family Sports Club Torstrand	6 min
Spenst Larvik Sentrum	9 min

«Ligger ved sjøen med sjøutsikt. Båthavn rett ved.»

— Sitat fra en lokalkjent

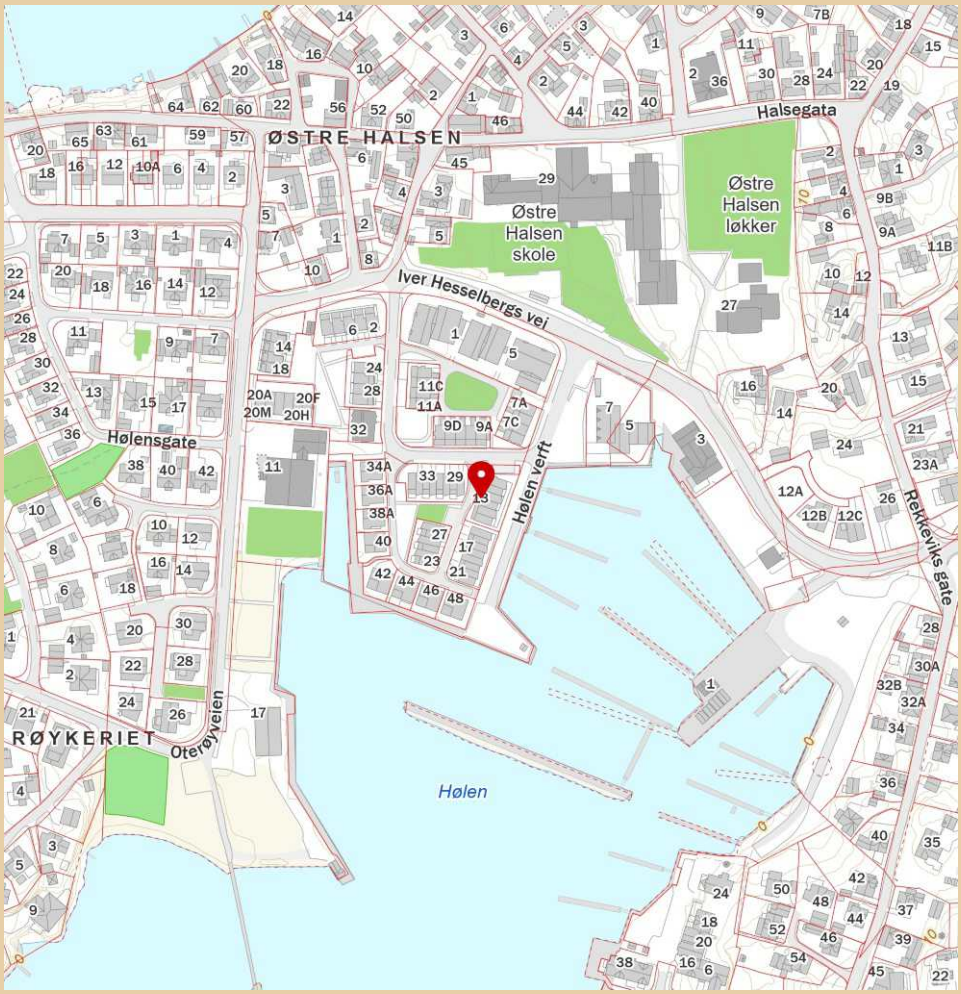
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 83/100



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 2025

Hølen verft 13

Nabolaget Østre Halsen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	15 min 1.1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	6 min 2.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	21 min 20.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K ladere Øya Handelspark	25 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkegata Linje 210	6 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

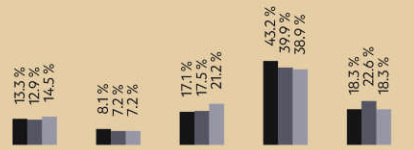
BARNEHAGER

Bergeskogen barnehage (0-5 år) 76 barn	12 min 1 km
Gonveien barnehage (0-5 år) 84 barn	21 min 1.6 km
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	6 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Meny Gloppe	11 min
Rema 1000 Øya	21 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Østre Halsen	1 133	561
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Østre Halsen barneskole	3 min
Mellomhagen ungdomsskole	11 min
Family Sports Club Torstrand	6 min
Spenst Larvik Sentrum	9 min

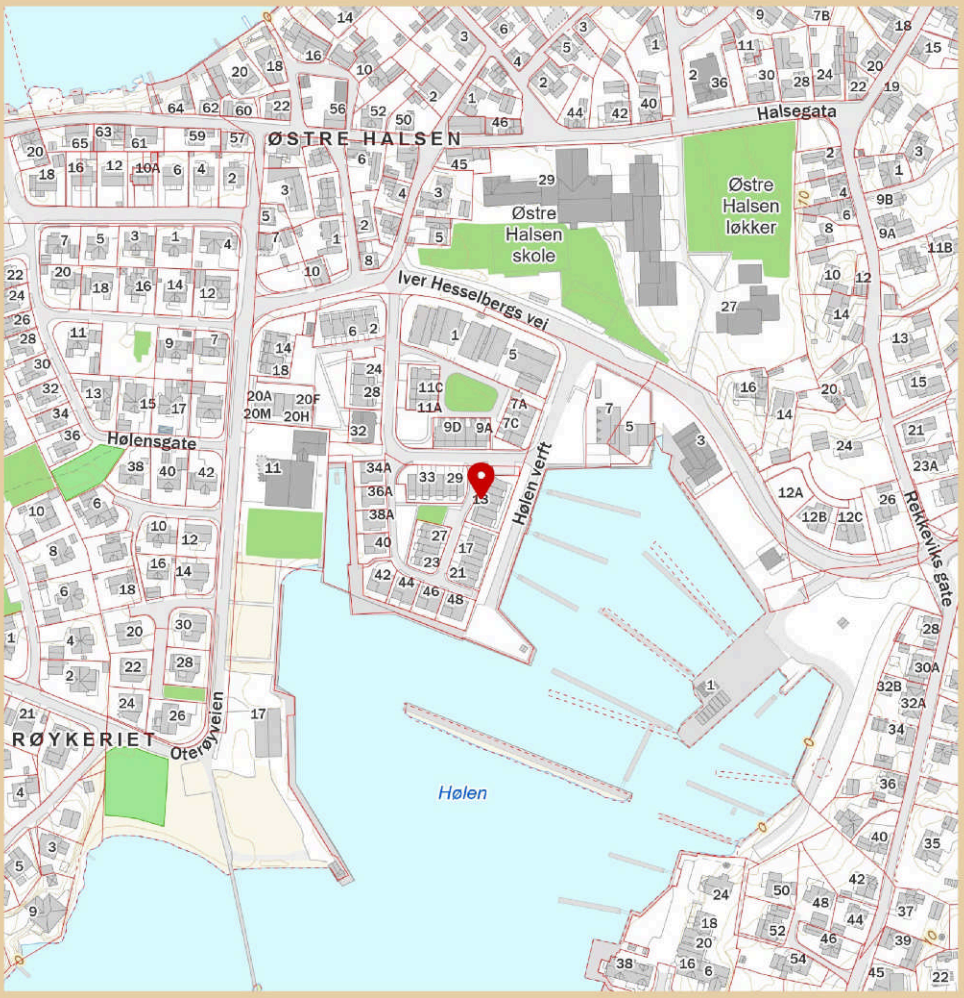
«Ligger ved sjøen med sjøutsikt. Båthavn rett ved.»

— Sitat fra en lokalkjent

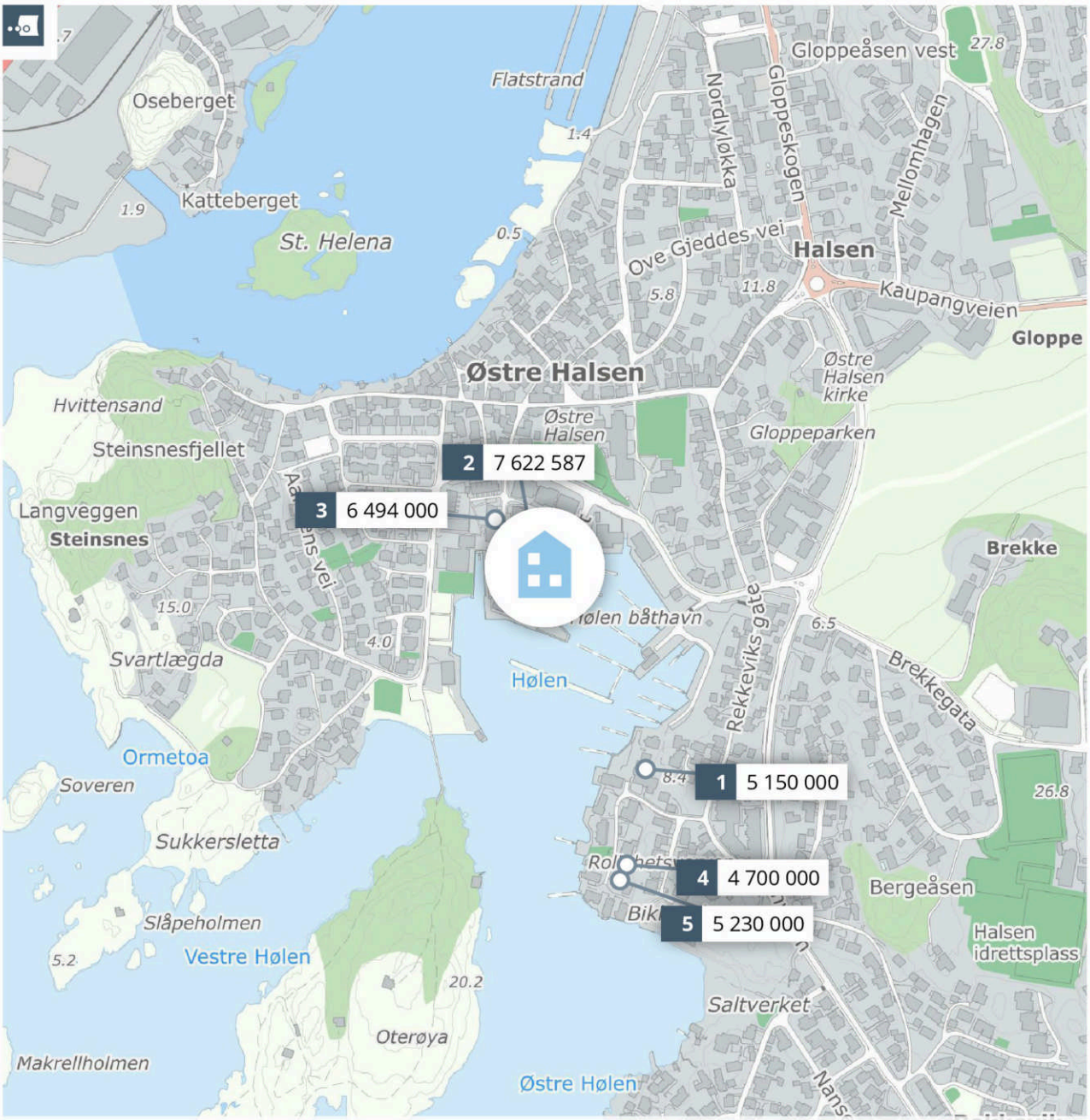
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 83/100



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



Meglers verdivurdering

HØLEN VERFT 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 26.06.2025

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: Henning Tallakstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hølen verft 13, 3260 LARVIK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 1003 BNR 106 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS NORDLYLØKKA

Verdivurdert til

4 950 000

0	4 950 000	65 132
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	- m²	- m²	34 m²	79 m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	4 322
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rekkevik Brygge 20 83 m² 1999 2. etg - sov	26.06.2024	5 290 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**62 048**
2	Hølen verft 15 121 m² 2016 - etg 3 sov	09.08.2024	3 200 000	**2 850 000**	4 772 587	7 622 587	**62 997**
3	Hølen verft 28 101 m² 2019 2. etg 3 sov	26.07.2022	2 780 000	**2 780 000**	3 714 000	6 494 000	**64 297**
4	Rekkevik Brygge 35 74 m² 2014 1. etg 2 sov	12.08.2022	4 490 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**63 514**
5	Rekkevik Brygge 57 80 m² 2014 2. etg 2 sov	31.05.2024	5 250 000	**5 230 000**	0	5 230 000	**65 375**

Pen og gjennomgående leilighet på en flate med god planløsning. Praktfull beliggenhet rett ved vannkanten. Boligen er tegnet av det ledende arkitektkontoret Vandkunsten og er en del av et meget attraktivt boligområde på Saltbrygga. Leiligheten gir et lekkert inntrykk og har en herlig, romslig terrasse med utsikt mot småbåthavn og deler av fjorden. Det er også en terrasse ved inngangsparti. Parkering i egen garasje med adkomst via heis.

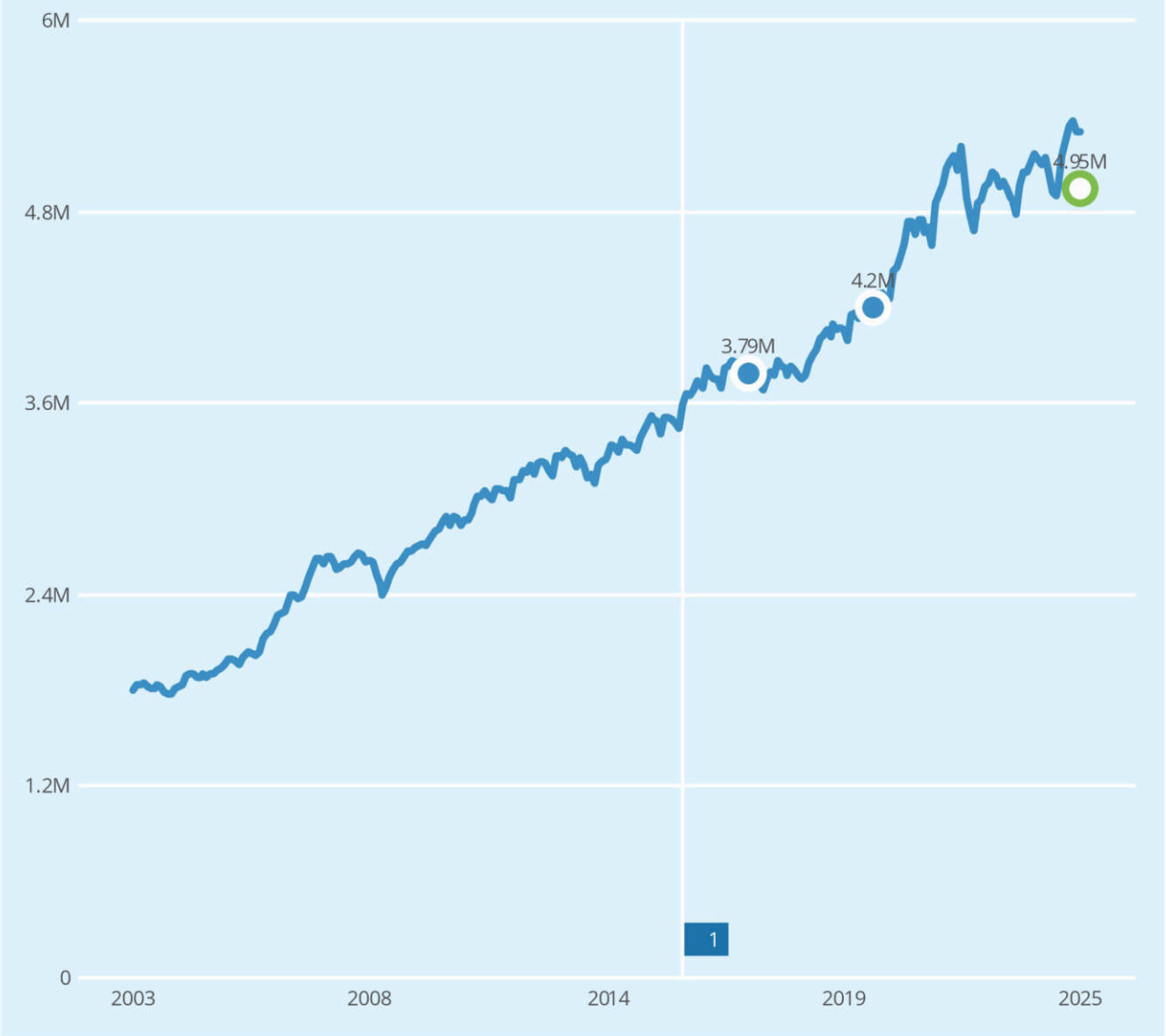
Sjøhuset er felles for alle og er på ca. 360 kvadratmeter. I første etasje ligger treningsrommet, hobbyrom og verksted, dekklager, kajakklager og bilvaskehall med plass til to biler. I andre etasje: selskapslokale, samt fire gjesterom med egne bad.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.02.2020	06.07.2020	18.09.2020	4 400 000	4 200 000	0	4 200 000	2
09.08.2017		09.08.2017	-	3 790 000	-	3 790 000	
08.02.2017		08.02.2017	-	1 704 769	-	1 704 769	3

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

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 3260 LARVIK nå

4 leiligheter til salgs

4.6M
4.4M
4 244 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82 dager

Leiligheter solgt i 3260 LARVIK siste 9 mnd

14 leiligheter solgt

3 684 000 Salgspris i snitt
3 679 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
59 dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

65 132 Hølen verft 13 Totalpris 4 950 000

44 564 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
41 215 LARVIK kommune i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Larvik | Oppdragsnr.:

Adresse: Holen Vardt 13

Postnr.: 3260 Sted: Larvik

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2020 Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År___Mnd Kun utleie

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja Leid ut

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Udo Etternavn: Müller

Selger 2 Fornavn: Marie Gitta Etternavn: Müller

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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Ikke pipe

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Trinnlydsmåling utført. Små avvik fra kravet

Se rapport i salgsoppgave

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

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 selskapet 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 26/5-25		Sted Larvik

Signatur selger 1: Marie Gitte Müller

Signatur selger 2:

Norsk takst

Tilstandsrapport

Hølen verft 13 , 3260 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 1003, bnr. 106, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 **Rapportdato:** 24.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14369-1835 **Referansenummer:** NE6870

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae **Vår ref:**

A

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2017 med støpt gulv. Oppført med tradisjonelle trekonstruksjoner, yttervegger kledd med dobbeltfalskledning. Leiligheten har 2 terrasser med gode solforhold.

Leiligheten fremstår som godt ivaretatt.

Tilhørende leiligheten er det garasjeplass i kjeller.

Leiligheten har følgende rominndeling:

- stue/kjøkken 35,2 m2
- gang 2,9 m2
- soverom 14,3 m2
- soverom 10,6 m2
- bad/vaskerom 6,7 m2
- teknisk rom 3,2 m2

Leilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning.
Leiligheten har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med utvendig aluminiumsbekledning.
Terrasse på 27,0 m2.
Terrasse på 7,0 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett. Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malte plater.
Leiligheten har støpt gulv mot grunn.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis og malte plater på vegger og malt gips i himling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er installert panelovner i leiligheten.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Leiligheten har røykvarsler, sprinkleranlegg og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

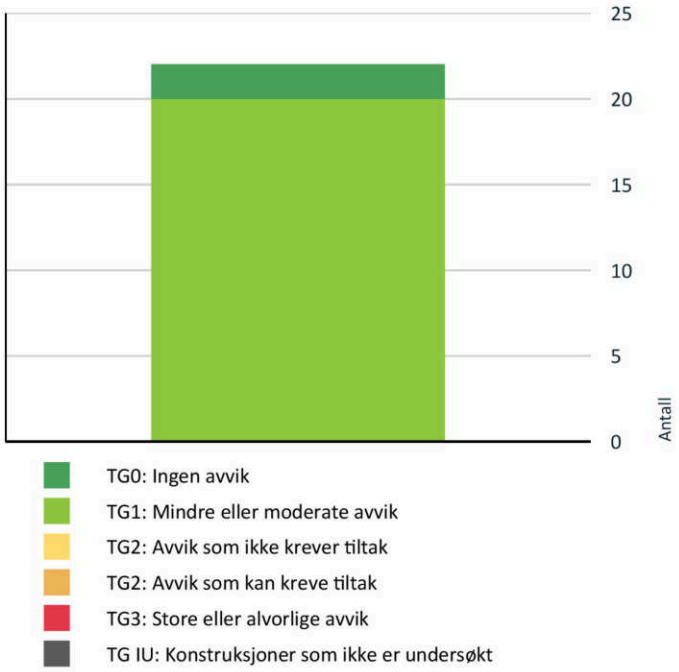
Leilighet

- 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.

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Boligens energimerking

Beskrivelse

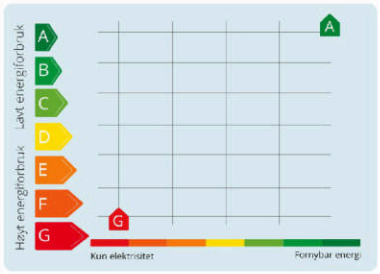
Energiattest for salg.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning.

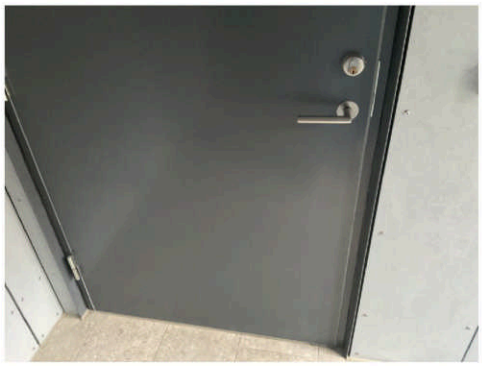




TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med utvendig aluminiumsbekledning.

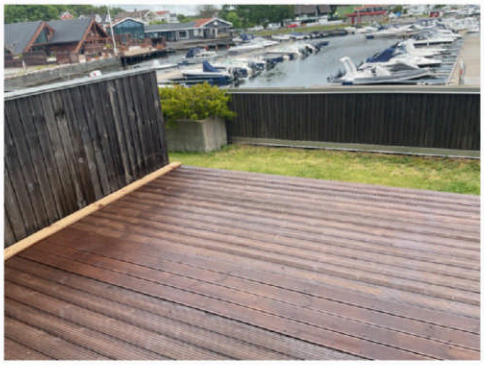


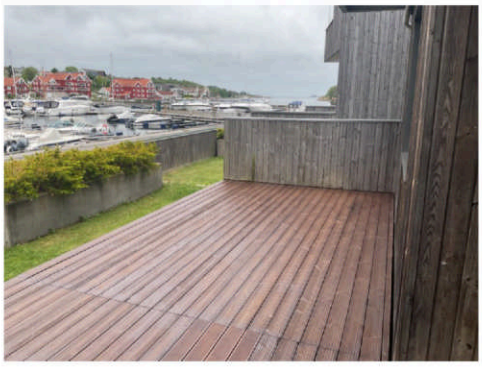


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 27,0 m2.
Terrasse på 7,0 m2.

Tilstandsrapport







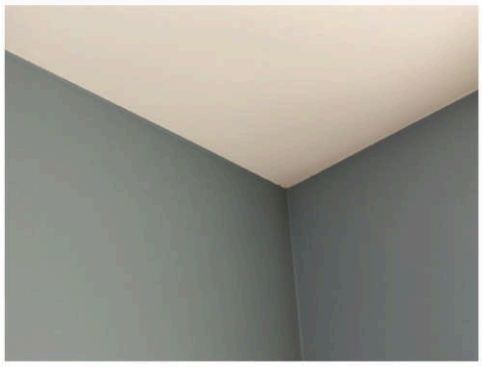


INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett. Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malte plater.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

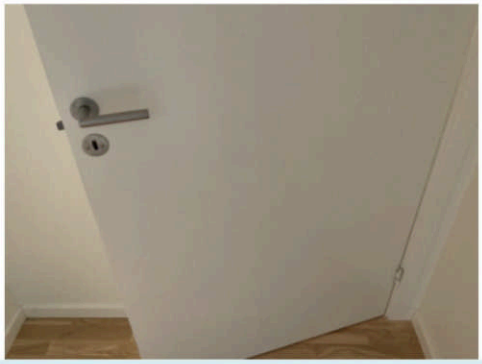
Leiligheten har støpt gulv mot grunn.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis og malte plater på vegger og malt gips i himling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

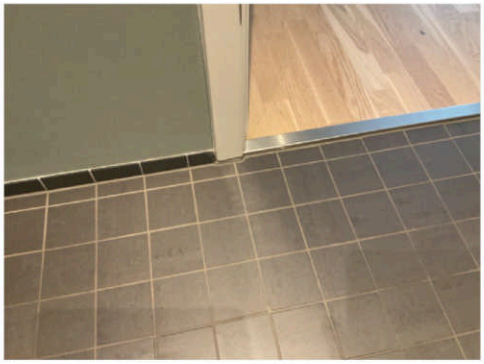
Flis og malte plater på vegger og malt gips i himling.

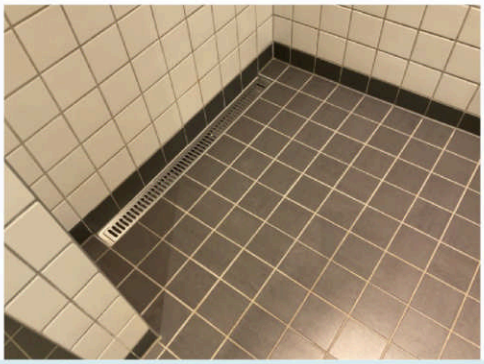


ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

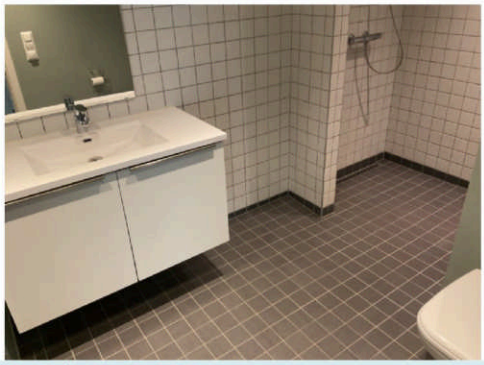
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

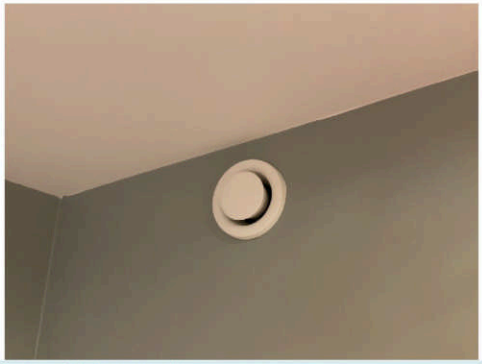
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



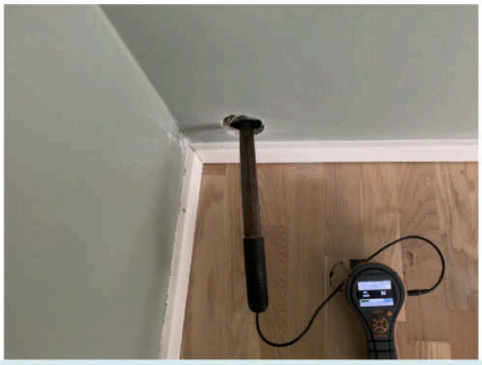
ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2025

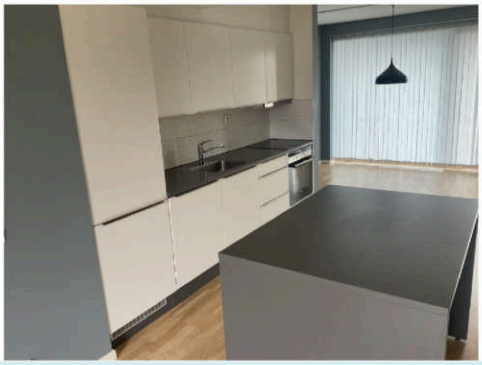


KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

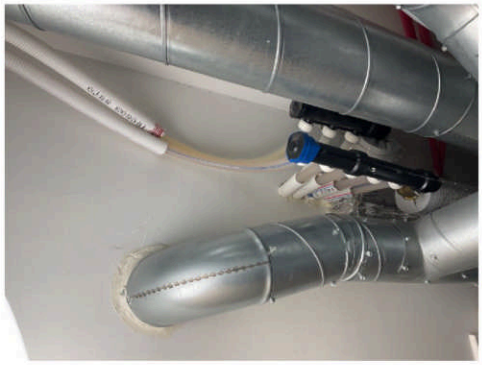
Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert panelovner i leiligheten.





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

kapslinger?
Nei

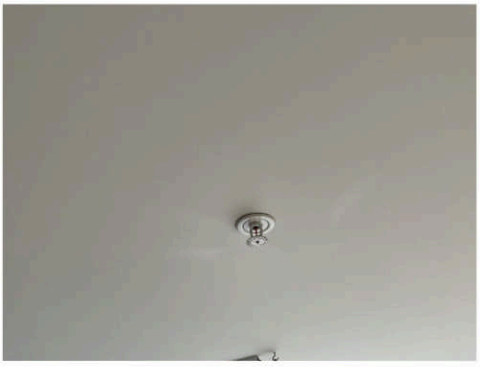
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler, sprinkleranlegg og brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

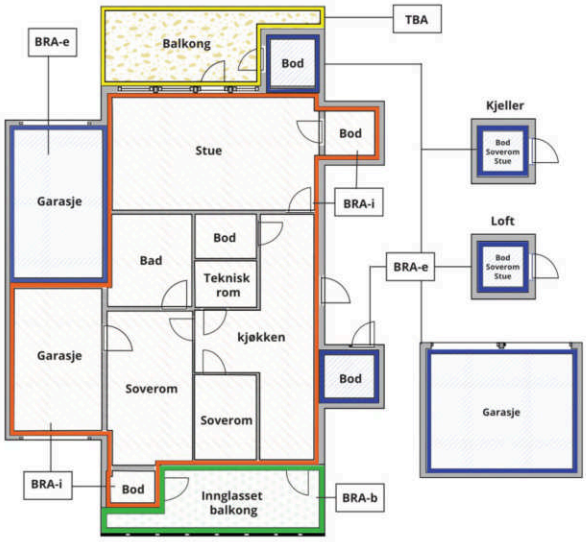
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 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.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	76			76	34
SUM	**76**				**34**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Teknisk rom, Bad/vaskerom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	76	3

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1003	106		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hølen verft 13

Hjemmelshaver
Müller Marie Gitta, Müller Udo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Østre Halsen, Saltbrygga med umiddelbar nærhet til sjøen. Det er kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og dagligvarebutikk. Fine friarealer og turmuligheter i nærmiljøet.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Hølen Verft.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt. Fine uteplasser med gode solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 200 000	2020

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NE6870

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Hølen Verft 13

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Hølen Verft 13. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 21.03.2017.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 8 boligseksjoner (på eiendommen gnr.1003 bnr. 106 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 bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Utearealer og felleshus forvaltes gjennom Velforeningen Hølen Verft som er eid av boligselskapene i prosjektet Saltbrygga.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 Omsetning av seksjoner
Det er fri omsetning av seksjoner

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) Uteoppholdsareal er fradelt som egen eiendom med gnr.1003 bnr. 110, i Larvik kommune. Eiendommen eies i realsameie med de øvrige eiendommer i utbyggingsområdet Saltbrygga. Det er etablert egne vedtekter og ordensregler for eiendommen.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiet skal sørge for fullverdi bygningsforsikring på vegne av alle sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også 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) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Det er opprettet egen intern sameiebrøk for de ulike bygningene i sameiet der kostnaden skal fordeles innen den enkelte bygning.

(2) Felleskostnader omfatter avgift for grunnpakke på valgt kanalselskap. Den enkelte seksjon kan så utvide denne pakken etter eget ønske til egen kostnad.

(3) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers 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 sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-to andre medlemmer med inntil 2-to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Ett styremedlem velges for ett år ved første gangs valg slik at minst ett styremedlem er på valg hvert år deretter.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Særlige bestemmelser

10-1 Fellesarealer og felleshus
(1) Utearealer i utbyggingsområdet Saltbrygga er organisert som en egen velforening, Saltbrygga Velforeningen, med eiendomsrett til utearealene. Alle eiere av bolig har pliktig medlemskap i velforeningen basert på antall boenheter og betaler en andel av driftskostnader til velforeningen.

(2) Felleshuset leies av Saltbrygga Velforeningen. Alle eiere av bolig har pliktig medlemskap i velforeningen og betaler en andel av driftskostnader til velforeningen basert på antall boenheter.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

Larvik 17.6.24

Boligopplysninger:

Boligsameiet Hjølen verft 13		V³r ref.:	305/1	Fødselsdato eier:	28.03.1946
Hjølen verft 13		Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	09.02.1951
3260 LARVIK		Eiere:	Marie-Gitta Møller, Udo Møller		
Organisasjonsnr:	925 610 267	Seksjonsnr:	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 322

Felleskostnader:	Felleskostnader lik fordeling	156
	Fellskostnader brøkfordeling	3 076
Tilleggsytelser:	Tv/bredb³nd	541
	Velforening	250
	Parkering	299

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (I³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. I³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: SØrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jostein Liverød
Adresse:	Hjølen verft 7 C
Postnr/-sted:	3260 LARVIK
Telefon:	Mob.: 45868726
E-post:	jostein@alfaeiendom.no
Webside:	www.labo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.05.2025

Utest³ende saldo: 0

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2020
G³rds/bruksnr:	1003/106 - seksjon:1
Bygningstype:	Leilighetsbygg
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005656001

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.10.2020	Første innflytting:	01.10.2020	SSBnr:	D1
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systeml³s:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3	BTA	94.2
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Andel 1 (81/632)	P-rom	74.7

Boligopplysninger:

Boligsameiet Hølen verft 13	Vår ref.:	305/1	Fødselsdato eier:	28.03.1946
Hølen verft 13	Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	09.02.1951
3260 LARVIK	Eiere:	Marie-Gitta Mæller, Udo Mæller		
Organisasjonsnr: 925 610 267				

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:_____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. / Leiligheten tjener ikke som felles bolig for ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Udo Mæller
Andelseiers underskrift

Marie-Gitta Mæller
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

Boligsameiet Hølen Verft 13

Innkalling - Årsmøte 2024

Dato: 24.04.2024 18:00

Sted: Sjøhuset

Sak 24/2/1

Åpning av møte

Åpning av møte ved styreleder Jostein Liverød, og opptak av fortegnelse over møtende/deltakende medlemmer.

Sak 24/2/2

Valg av møteleder og protokollunderskrivere

Forslag til vedtak

Jostein Liverød ble valgt som møteleder, og {{navn}} ble valgt til å underskrive protokollen.

Sak 24/2/3

Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling og saksliste enstemmig vedtatt.

Sak 24/2/4

Årsmelding fra styret

Vedlagt årsmelding fra styret.

Forslag til vedtak

Årsmeldingen ble tatt til etterretning.

Vedlegg

Årsmelding 2023 for Boligsameiet Hølen Verft 13.pdf (vedlegg 1)

Sak 24/2/5

Regnskap 2023 og budsjett 2024

Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes.
Budsjett ble tatt til etterretning.

Vedlegg

Budsjett 2024 - Boligsameiet Hølen Verft 13.pdf (vedlegg 2)
Årsregnskap 2023 - Boligsameiet Hølen Verft 13.pdf (vedlegg 3)

Sak 24/2/6

Ytterdør/porttelefon

Det har i senere tid oppstått problemer med ytterdør og porttelefon som gjør at det ikke lenger er mulig å åpne døren med porttelefon fra leilighetene. Låsesmeden har sett på døren, og mener at de ikke klarer å reparere det da det er noe feil med elektronikken i døren. For at porttelefon skal fungere, må døren byttes. Låsesmeden har gitt tilbud på bytte av dør, som beløper seg til kr. 61.000,- inkl. mva. (Vedlagt)

Årsmøte må ta stilling til om vi skal foreta bytte av døren, eller om det skal forsøkes andre løsninger.

Forslag til vedtak

Vedlegg

Tilbud_6531_Låsesmeden Larvik AS.PDF (vedlegg 4)

Sak 24/2/7

Vedtektsendring

I dagens vedtekter står det at *"I sameiermøtet har sameierne stemmerett basert på eierbrøken."*. Dette stemmer ikke overens med eierseksjonsloven, og styret foreslår derfor at teksten i vedtektene endres til *"I sameiermøtet har hver seksjon én stemme"*.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres iht. forslag slik at de er i tråd med eierseksjonsloven.

Sak 24/2/8

Annet

Årsmelding 2023 for Boligsameiet Hølen Verft 13

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Boligsameiet Hølen Verft 13 er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925610267, og ligger på Østre Halsen i Larvik kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Jostein Liverød	2022	2
Styremedlem	Mathias Müller	2023	2
Styremedlem	Ragnar Haraldsen	2023	2
Varamedlem	Udo Müller	2023	1

3. STYRETS ARBEID

Styret har hatt 3 styremøter og behandlet:

Periodisk service på ventilasjonsanlegg
Det ble på årsmøte i 2023 vedtatt at sameiet inngår avtale med Ergotek for periodisk kontroll av ventilasjonsanlegg i boligene. Styret har deretter inngått avtale og første kontroll ble gjennomført i desember.

Bytte av forretningsfører
Som følge av at Alfa Eiendomsdrift AS har sagt opp forvaltningen av sameiet, har styret inngått avtale med Labo om å være ny forretningsfører for sameiet. Dette trådde i kraft fra april 2024.

Regnskap/Budsjett
Styret har gjennomgått foreløpig regnskap for 2023 og laget budsjett for 2024.

4. SAMEIETES EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 8 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 1003/16 og har følgende adresse: Hølen Verft 13.

BYGNINGSFORSIKRING:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Protector forsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

5. FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførselen for sameiet er i 2023 utført av Alfa Eiendomsdrift AS. Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

6. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2023:
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Samlede driftsinntekter i 2023 var kr 420.001,-.

Kostnader
De samlede driftskostnader i 2023 var kr 352.814,-

Resultat
Årets resultat er positivt med kr. 67.186,-.

KOMMENTAR TIL BUDSJETT FOR 2024:
Styret fremlegger budsjett for 2024 til orientering. Budsjettet tar hensyn til generell prisstigning, økning i strømpriser og økning i diverse andre kostnader, samt avsetning til fremtidig vedlikehold.

7. ANNET

***

Larvik 15. april 2024,

Styret
Boligsameiet Hølen Verft 13

Hølen Verft 13

	Brøk	Lik
År	632,0	8

Budsjett felleskost iks. mva.

2024

Konto

			BTA	632		LEDIG AREAL		UTLEID AREAL		
		Kontroll: -1800					0		632	
			Brutto	Netto	Pr. kvm	Kostnad	Andel	Kostnad	Andel	Sum
4620	1	Vann/ kloakk	0	0	0	0	0%	0	100%	100%
4625	2	Renovasjon, felles	0	0	0	0	0%	0	100%	100%
4640	3	Strøm felles	34 600	27 680	44	-4 152	0%	34 600	100%	100%
4655	4	Vaktmester	0	0	0	0	0%	0	100%	100%
4660	5	Renhold inne, felles	29 167	23 334	37	-3 500	0%	29 167	100%	100%
4665	6	Utv.vedlh. snørydd. mm	5 940	5 940	9	594	0%	5 940	100%	100%
4666	7	Utv.vedlh. gartner	6 160	6 160	10	616	0%	6 160	100%	100%
4668	8	Teknisk anl. fells	0	0	0	0	0%	0	100%	100%
4670	9	Tekn. anl. heis	26 146	20 917	33	-3 137	0%	26 146	100%	100%
4671	10	Tekn. anl. ventilasjon	20 638	16 510	26	-2 477	0%	20 638	100%	100%
4672	11	Tekn.anl. el./alarmer	23 206	18 565	29	-2 785	0%	23 206	100%	100%
4673	12	Teknisk anl. vvs	6 353	5 082	8	-762	0%	6 353	100%	100%
4674	13	TV / Internett	51 960	41 568	66	260	13%	45 465	88%	100%
4675	14	Tekn.anl.diverse	0	0	0	0	0%	0	100%	100%
4676	15	Vedlikehold/avsetning	30 000	30 000	47	3 000	0%	30 000	100%	100%
4677	16	Driftsrekvisita	0	0	0	0	0%	0	100%	100%
4680	17	Lisenser	15 000	12 000	19	-1 800	0%	15 000	100%	100%
4690	18	Velavgift	24 000	24 000	38	2 400	0%	24 000	100%	100%
4678	19	Felleskost Parkering	28 650	28 650	45	2 865	0%	28 650	100%	100%
6670	20	Regnskapsførsel	15 000	12 000	19	-1 800	0%	15 000	100%	100%
6671	21	Forretningsførsel	35 000	28 000	44	-4 200	0%	35 000	100%	100%
7500	22	Forsikring	31 500	31 500	50	34 650	100%	0	0%	100%
7770	23	Bank omkostninger	1 200	1 200	2	1 320	100%	0	0%	100%
		SUM	**384 519**	**333 105**	527	21 092		345 324	0%	

ÅRSREGNSKAP
BOLIGSAMEIET HØLEN VERFT 13

	Regnskap	Budsjett	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER	**2023**	**2023**	**2024**
Innbetaling av fellesutgifter	401 045,00	347 757,00	384 519,00
Annen inntekt	18 956,81		
SUM DRIFTSINNTEKTER	**420 001,81**	**347 757,00**	**384 519,00**
DRIFTSUTGIFTER			
Strøm, felles	25 842,61	44 909,00	34 600,00
Renhold inne	22 269,28	25 991,00	29 167,00
Renhold/snørydd. ute	5 336,00	15 000,00	5 940,00
Gartnerarbeider		6 400,00	6 160,00
Teknisk anlegg, heis	25 539,24	20 910,00	26 146,00
Teknisk anlegg, ventilasjon	5 120,00	1 000,00	20 637,00
Tekn.anl. el./alarmer	21 672,24	16 271,00	23 206,00
Teknisk anl. vvs	4 573,75	8 161,00	6 353,00
TV/Internett	48 269,28	53 760,00	51 960,00
Tekn.anl.diverse	22 046,27	-	
Vedlikehold/avsetning	15 524,00	18 000,00	30 000,00
Felleskostnader parkeringssameiet	32 782,00	35 355,00	28 650,00
Lisenser mv.	11 550,79	10 000,00	15 000,00
Velavgift/Diverse driftkostnader	26 996,06	12 000,00	24 000,00
Regnskapsførsel	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Adm forr.førsel	35 000,00	35 000,00	35 000,00
TV/Internett fakturert	8 996,00	-	
Forsikring	25 703,39	30 000,00	31 500,00
Annen kostnad	104,00	-	1 200,00
Tap på fordringer	490,00	-	
SUM DRIFTSKOSTNADER	**352 814,91**	**347 757,00**	**384 519,00**
DRIFTSRESULTAT	**67 186,90**	**-**	**-**
FINANSINNTEKTER/FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt	- 94,00		
Annen rentekostnad	75,90		
Bankgebyr	1 002,00		
Sum Finansposter	**983,90**	**-**	
ÅRSRESULTAT	**66 203,00**	**-**	
OVERFØRINGER			
Overføres til egenkapital	**66 203,00**		

BOLIGSAMEIET HØLEN VERFT 13

BALANSE	**2023**
EIENDELER	
Anleggsmidler	-
Omløpsmidler	
Forskuddsbetalte kostnader	23 953,06
Kundefordringer	- 762,00
Bankinnskudd	40 630,78
Sum Omløpsmidler	63 821,84
SUM EIENDELER	63 821,84
GJELD OG EGENKAPITAL	
Egenkapital 01.01	- 22 602,99
Disponering av resultat per 31.12	66 203,00
Egenkapital 31.12	43 600,01
Langsiktig gjeld	-
Kortsiktig gjeld	
Leverandørgjeld	20 221,83
Sum kortsiktig gjeld	20 221,83
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	63 821,84

Larvik 06.03.24

i styret for Boligsameiet Hølen Verft 13

Jostein Liverød **Ragnar Haraldsen** **Mathias Müller**

Låsesmeden Larvik AS
Haraldsgt. 6
3256 LARVIK
Telefon 33 13 93 93 Bank 2440 050 6120

E-post: post@lasesmeden.no
www.lasesmeden.no
Org.nr.NO979944616MVA Foretaksregisteret

Tilbud 6 531

Side	1
Kundenr.	45503
Prosjekt	200 lås&beslag
Avdeling	
Leveringsform	Postpakke
Lev.betingelser	Kunden betaler fast pris
Valuta	NOK
Tilbudsdato	05.04.2024
Bet. betingelser	Netto 10 dager
Gyldig t.o.m.	

Boligsameiet Hølen Verft 13
c/o Alfa Eiendomsdrift AS
Postboks 317
3251 LARVIK

Vår ref.	Arne Fr. Rauan
Deres ref.	Jostein
Referanse	Ny hovedinngang

Produktnr.	*Produktbeskrivelse*	*Antall*	*Antall lev.*	*Enhetspris*	*Rabatt*	*Mva.*	*Sum*
T	Hovedinngangsdør: .	1,00	1,00	0,00		25,00%	0,00
955925312	Aluminiumsdør 1890x2340 Modulprofil med fast sidefelt *1-fløyet aludør med fast sidefelt. Profil ADS 70.HI 3-lags glass. Overflate RAL7040 Vindusgrå* *Komplett løsning med demontering og bortkjøring av gammel dør, samt montering av ny.* *Ex. lås & beslag.*	1,00	1,00	34 800,00		25,00%	34 800,00
T	. .	1,00	1,00	0,00		25,00%	0,00
T	Nødvendig lås & beslagsutstyr: -	1,00	1,00	0,00		25,00%	0,00
9401619AA23	LK231-50 EVO SYL.LÅS GALV GALV	1,00	1,00	0,00		25,00%	0,00
9210043AB01A0	SY1045 SYSTEM 10 SYLINDERSETT SYS 69-74 FKR MATT	1,00	1,00	0,00		25,00%	0,00
5592700	TILL.SYSTEM EB/SP.PR,ENKEL	1,00	1,00	0,00		25,00%	0,00
100048	Bøylehåndtak 400x32mm	1,00	1,00	0,00		25,00%	0,00
ST40	El-sluttstykke STEP 40 Preload. Rettvendt funksjon 24 V DC.	1,00	1,00	0,00		25,00%	0,00
ST4027	Stolpe ST4027 for Schuco ADS 70HD Profil	1,00	1,00	0,00		25,00%	0,00
LA100242	Arbeid Prosjekt	3,00	3,00	0,00		25,00%	0,00
103181	Montasjematriell/Verktøyomkostn.	1,00	1,00	0,00		25,00%	0,00
LA100252	Kjøring / Frakt midtre sone	1,00	1,00	0,00		25,00%	0,00
FRITEKST	Komplett lås & beslags løsning	1,00	1,00	14 000,00		25,00%	14 000,00

Mva. %	**Mva-grunnlag**	**Mva.**
25,00 %	48 800,00	12 200,00

Netto	*Rabatt*	*Mva.*	*Sum inkl. mva.*
48 800,00	0,00	12 200,00	**61 000,00**

Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2024 for Boligsameiet Hølen verft 13

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Boligsameiet Hølen verft 13:

Mandag 19.05.2025 18:00 på Sjøhuset på Saltbrygga

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

6 Strømforbruk i huset.

7 Gjennomgang av serviceavtale

8 Inngangsdør

9 Vannlekasje i flere leiligheter

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

Det skal velges styremedlem etter Mathias Müller som har flyttet og har fratrådt styret. Styremedlem velges for to år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Udo Müller er på valg. Varamedlem velges for et år.

5. Godtgjørelse

6. Strømforbruk i huset.

I følge regnskap 2024 har kostnader for strøm vært Kr.24 714 og budsjett for 2025 er

kr.35 000

Hvordan kan vi reduserer strømforbruket?

Forslag til vedtak: Varmeovner i kjellerens fellesareal står stort sett på. Bør slåes av om sommeren,

Eller er vi koblet til et forbruk som ligger utenfor huset. Bør avklares.

Styrets innstilling: Varmeovner skal være avslått om sommeren. Styreleder skrudde disse av før påske. Det er viktig at beboere ikke skrur disse på igjen.

Sameiet har et relativt lavt forbruk med snitt på ca. 2000 kr per

måned i 2024. Selv om det i budsjettet er tatt høyde for høyere priser i 2025, er det ikke estimert et høyere forbruk av strøm.

7. Gjennomgang av serviceavtale

Hvem kontrollerer at arbeide som faktureres er gjennomført og i forhold til avtalen.

Forslag til vedtak: Vaktmester.

Har vi tilgang til vaktmester?

Er det mulig at en person i huset kan ta dette vervet?

Styrets innstilling: Sameiet har ingen vaktmesteravtale per dags dato. Det anbefales at sameiet har en vaktmesterordning hvor det er en person som kan se over dør, brannsentral, heis og sprinkleranlegg.

Dersom en person i huset kan ta dette vervet er det supert, hvis ikke må vi engasjere en vaktmester.

8. Inngangsdør

Hvorfor skal det byttes ut hele inngangsdør?

Feilen på automatisk døråpning fra leilighetene er ikke utredet og dokumentert.

Forslag til vedtak: Feilen må finnes først av en fagperson.

Styrets innstilling: Inngangsdøren og porttelefon-anlegg har vært feilsøkt både av Thor Johansen AS og Låsesmeden Larvik AS. Konklusjonen er at det er feil på døren og at den må byttes. Porttelefonen fungerer som den skal. Sameiet har fått innvilget ny dør på garanti, men må betale for montering selv.

9. Vannlekasje i flere leiligheter

I de siste årene har det vært flere vannlekkasje i leilighetene og avløpsrør i kjelleren.

Hva er grunnen til lekkasjen?

Forsikringen har dekket skadene. Dette har medført at premien fra forsikringen har økt.

Forslag til vedtak: Hvordan kan vi forhindre flere lekkasjer? Må diskuteres.

Styrets innstilling: I 2023 var det to vannlekkasjer i kjeller. Den første var i januar/ februar og ble utbedret raskt. Årsaken var at et avløpsrør ikke var festet skikkelig til veggen og løsnet i koblingen. Sameiets forsikring ble benyttet ved denne skaden.

Den andre lekkasjen oppstod i juni og kom fra leilighet i 1. etasje. Årsaken var at sluk på teknisk rom i leiligheten var tett, noe som førte til at det fylte seg opp med vann og fant veien ned til kjelleren. Det var ikke omfattende skader og ble raskt utbedret.

Det er ingen ting som tyder på at det skal oppstå flere lekkasjer.

Styret oppfordrer alle til å sørge for at sluk i gulv rengjøres jevnlig slik at de ikke blir tette.

Informasjon fra styret for året 2024 Boligsameiet Hølen verft 13

Generelle opplysninger om Boligsameiet Hølen verft 13

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 8 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925610267.

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Jostein Liverød
Styremedlem, Ragnar Haraldsen
Varamedlem, Udo Müller

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 holenverft13@gmail.com eller telefon 458 68 726.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter etter behov.

Saker som styret har under arbeid og planlegging:

a. Ytterdør.

Ytterdøren har i lengre tid vært ute av drift, slik at det ikke er mulig å åpne døren fra porttelefon i leilighetene. Styret har jobbet lenge med dette mot leverandør i Danmark for å få det på garanti. Til årsmøte i 2024 hentet styret inn pris på ny dør, som beløp seg til ca. 60 000 kr, og det var enighet om å forsøke andre løsninger fremfor å kjøpe ny dør.

Vi beklager at dette har tatt lang tid, men det har vært tidkrevende å få dialog med rette person i Danmark. Leverandør har bekreftet at vi får ny dør på garanti. Vi må imidlertid betale for skifte av døren.

Døren ble satt i bestilling i vinter, og det er forventet at den blir skiftet ila. mai-måned.

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 ikke blitt omsatt noen boliger i sameiet.

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 underskudd dekkes av sameiets annen egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 2025
Styret i Boligsameiet Hølen verft 13

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 for Boligsameiet Hølen verft 13

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		279 025	401 045	280 000	303 000
Innkrevde garasjekostnader		28 704	0	28 000	28 000
Innkrevd kabel-tv og bredbånd		54 012	0	52 000	52 000
Innkrevd kontingent		24 000	0	24 000	24 000
Andre driftsinntekter	1	3 335	18 957	0	0
Sum inntekter		**389 076**	**420 002**	**384 000**	**407 000**
Kostnader					
Forretningsførerhonorar		33 100	50 000	50 000	29 000
Vedlikehold	2	96 846	72 803	83 000	86 000
Kabel-tv og bredbånd		51 389	48 269	52 000	52 000
Forsikring		33 489	25 703	32 000	48 000
Energi og strøm		24 714	32 223	35 000	30 000
Andre driftskostnader	3	154 930	124 818	132 000	162 000
Sum kostnader		**394 467**	**353 817**	**384 000**	**407 000**
Driftsresultat		**-5 391**	**66 185**	**0**	**0**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		876	18	0	1 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**876**	**18**	**0**	**1 000**
Årsresultat		**-4 516**	**66 203**	**0**	**1 000**

Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.24 for Boligsameiet Hølen verft 13

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		63 592	23 953
Andre fordringer		0	-762
Sum fordringer		**63 592**	**23 191**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		107 599	40 631
Sum bankinnskudd og kontanter		**107 599**	**40 631**
Sum omløpsmidler		**171 191**	**63 822**
SUM EIENDELER		**171 191**	**63 822**

Balanse pr 31.12.24 for Boligsameiet Hølen verft 13

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	43 600	43 600
Årets resultat	4	-4 516	0
Sum egenkapital		**39 084**	**43 600**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 808	20 222
Annen kortsiktig gjeld		2 298	0
Sum kortsiktig gjeld		**132 106**	**20 222**
Sum gjeld		**132 106**	**20 222**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**171 191**	**63 822**

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
Andre inntekter	3 335	18 957
Sum	**3 335**	**18 957**

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 2 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold og sevice heis	44 633	25 539
Vedlikehold VVS	13 486	31 955
Vedlikehold elektro	12 565	10 189
Vedlikehold dører	2 119	0
Vedlikehold brann/alarm/nødlys/sprinkleranlegg	3 923	0
Vedlikehold ventilasjon	20 120	5 120
Sum	**96 846**	**72 803**

Note 3 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renhold, evnt. matter	25 415	22 269
Leie datasystemer	1 373	0
Driftsmateriell	0	2 119
Arbeidsklær, verneutstyr	0	497
Lisensavgift	6 689	13 797
Snørydding/sandstrøing	8 889	5 336
Hage/plenklipping	5 432	0
Juridisk rådgivning	1 884	0
Brann- / heisalarm	50 068	21 672
Velforeningskontingent	24 000	24 000
Drift garasjesameie	28 638	32 782
Sameiermøte	0	750
Bank- og betalingsgebyr	2 363	1 002
Andre gebyrer og driftskostnader	178	104
Tap på fordringer	0	490
Sum	**154 930**	**124 818**

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital pr. 01.01	43 600	-22 603
+/- Årets resultat	-4 516	66 203
Sum egenkapital pr 31.12	**39 084**	**43 600**

Note 5 - 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	43 600	-22 603	43 600	39 084
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-4 516	66 203	0	1 000
B. Årets endring disponible midler	**-4 516**	**66 203**	**0**	**1 000**
C. Disponible midler	**39 084**	**43 600**	**43 600**	**40 084**

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Hølen verft 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Hølen verft 13

Styreleder	Jostein Liverød (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Ragnar Haraldsen (sign.)	04.04.2025

Boligsameiet Hølen Verft 13

Protokoll - Årsmøte 2024

Dato: 24.04.2024 18:00

Sted: Sjøhuset

Sak 24/2/1

Åpning av møte

Åpning av møte ved styreleder Jostein Liverød, og opptak av fortegnelse over møtende/deltakende medlemmer.

Sak 24/2/2

Valg av møteleder og protokollunderskrivere

Vedtak

Jostein Liverød ble valgt som møteleder, og Ragnar Haraldsen ble valgt til å underskrive protokollen.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 24/2/3

Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak

Innkalling og saksliste enstemmig vedtatt.

Én seksjonseier er uenig i at Alfa Boliger AS har 3 stemmer.

Sak 24/2/4

Årsmelding fra styret

Vedlagt årsmelding fra styret.

Vedtak

Årsmeldingen ble tatt til etterretning.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 24/2/5

Regnskap 2023 og budsjett 2024

Vedtak

Årsregnskapet godkjennes.
Budsjett ble tatt til etterretning.

Vedtaket var enstemmig.

Dokumentet er signert av: RWH, JL

Sak 24/2/6

Ytterdør/porttelefon

Det har i senere tid oppstått problemer med ytterdør og porttelefon som gjør at det ikke lenger er mulig å åpne døren med porttelefon fra leilighetene. Låsesmeden har sett på døren, og mener at de ikke klarer å reparere det da det er noe feil med elektronikken i døren. For at porttelefon skal fungere, må døren byttes. Låsesmeden har gitt tilbud på bytte av dør, som beløper seg til kr. 61.000,- inkl. mva. (Vedlagt)

Årsmøte må ta stilling til om vi skal foreta bytte av døren, eller om det skal forsøkes andre løsninger.

Vedtak

Styret innhenter flere tilbud på skifte/reparasjon av dør, og legger frem dette på et senere beboermøte.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 24/2/7

Vedtektsendring

I dagens vedtekter står det at *"I sameiermøtet har sameierne stemmerett basert på eierbrøken.".* Dette stemmer ikke overens med eierseksjonsloven, og styret foreslår derfor at teksten i vedtektene endres til *"I sameiermøtet har hver seksjon én stemme".*

Vedtak

Vedtektene endres iht. forslag slik at de er i tråd med eierseksjonsloven.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 24/2/8

Annet

Jostein Liverød ble valgt som styreleder, og Ragnar Haraldsen ble valgt som styremedlem for ny periode. Udo Müller ble valgt som varamedlem for ny periode.

Dokumentet er signert av: RWH, JL

Dette dokumentet er signert av:

Ragnar Wangen Haraldsen	Signert: 24.04.2024 19.32
08.12.1956	Signert med BankID

Jostein Liverød	Signert: 24.04.2024 19.07
12.02.1998	Signert med BankID

Du kan bruke denne linken for å verifisere signaturen på dokumentet og sjekke at dokumentet ikke er endret etter at det ble signert: https://brd.no/signing/validate

Bård

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Hølen verft 13 mandag 19.05.2025 kl. 18:00 - Sjøhuset på Saltbrygga.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Vedtak:
Antall tilstede: 3
Antall stemmeberettigede tilstede: 5
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede: 6

Fra Labo: Janne Balberg Kvisvik

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Til møtereferent ble valgt: Janne Balberg Kvisvik

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble valgt: Jostein Liverød

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Vedtak:
Ingen merknader til saksliste eller innkalling. Møtet erklært for lovlig satt.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:
Informasjon fra styret ble referert av styreleder. Informasjonen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet godkjent.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Det skal velges styremedlem etter Mathias Müller som har flyttet og har fratrådt styret. Styremedlem velges for to år.

Vedtak:

Til styremedlem ble valgt: Udo Müller for 2 år.

4.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Udo Müller er på valg. Varamedlem velges for et år.

Vedtak:

Til varamedlem ble valgt: Anne Birgitte Haraldsen for 1 år

5. Godtgjørelse

Vedtak:

Styret ønsker ikke godtgjørelse.

6. Strømforbruk i huset.

I følge regnskap 2024 har kostnader for strøm vært Kr.24 714 og budsjett for 2025 er

kr.35 000

Hvordan kan vi reduserer strømforbruket?

Vedtak:

Varmeovner skal være avslått om sommeren. Det er viktig at beboere ikke skrur disse på.

7. Gjennomgang av serviceavtale

Hvem kontrollerer at arbeide som faktureres er gjennomført og i forhold til avtalen.

Vedtak:

Er det behov for service/vedlikehold på fellesarealer skal styreleder varsles. Styret ser i tillegg på om det er mulig å avklare hvilke oppgaver som bør utføres regelmessig og om noen av beboerne kan ta ansvar for dette.

8. Inngangsdør

Hvorfor skal det byttes ut hele inngangsdør?

Feilen på automatisk døråpning fra leilighetene er ikke utredet og dokumentert.

Vedtak:

Ny dør er på vei og vil bli montert om kort tid. Man antar at det skal løse problemet. Det ses på muligheten for å justere døra slik at den blir lettere å åpne.

9. Vannlekasje i flere leiligheter

I de siste årene har det vært flere vannlekkasje i leilighetene og avløpsrør i kjelleren.

Hva er grunnen til lekkasjen?

Forsikringen har dekket skadene. Dette har medført at premien fra forsikringen har økt.

Vedtak:
Styret undersøker videre. Det må også avklares om dette er noe sameiet er ansvarlig for eller om det blir den enklete seksjonseier som må sørge for eventuelle utbedringer.

Møtet hevet kl. 19.05

Protokoll for Boligsameiet Hølen verft 13

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	20.05.2025
Sekretær	Janne Balberg Kvisvik (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Jostein Liverød (sign.)	20.05.2025

Utskriftsdato: 27.05.2025

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.**	1003	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1

BruksenhetId	541921156	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300536394	**Bruksenhetsnummer**	H0103
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Hølen verft 13, 3260 LARVIK

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 541921156

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.

Areal og teknikk

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Trond Hom Fonn Telefon: 98 23 18 40		17/14899	GBR - 1003/76	10.02.2017

Larvik kommune

It-Tek AS
Vadskjæret Havnegata 12
3263 LARVIK

Delegert Vedtak

Saksnummer	Utvalg/komite
165/17	Planutvalget

Møtedato: 10.02.2017

Vedtak -midlertidig brukstillatelse for hus D og F på eiendommen gbnr. 1003/106 og 108

Tiltakshaver	Hvalen Utvikling AS			
Søker	IT-Tek AS	Havnegata 12	3263	LARVIK

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:			
SaksID 2015005601			
Adresse Hølen verft 13, 23, 25, og 27.			
Bygningsnummer 300536394 300536481 300536482 300536483			
Gnr 1003	Bnr 106 og 108	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av byggesak/planutvalget	Vedtak dato 21.07.15		Delegert saksnr. 921/15
Spesifikasjon			
Midlertidig brukstillatelse omfatter: ovennevnte eiendommer			
Merknader:			
Vilkår: Midlertidig brukstillatelse gjelder til 25.01.2018			

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

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur

E-1



Fasade Sør



Fasade nord

vandkunsten a/s

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

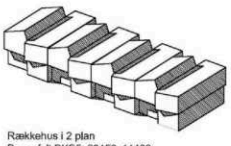
emne: FASADER, sør/nord

projekt:
INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

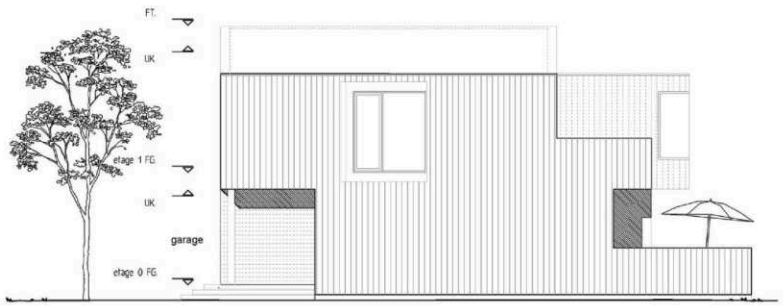
design:	tegner:	skala:	modelfil:	plotstyle:	dato:
VK	RKB	1:100	BYGG C		19.06.2015

LARVIK

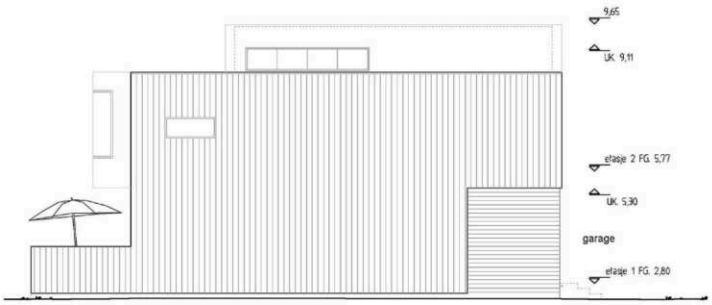
MODULMÅL 3,50 m
MODULMÅL 4,00 m



Rækkehus i 2 plan
Byggefelt BKS5: 23150x11400



Fasade Vest



Fasade Øst

vandkunsten a/s

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

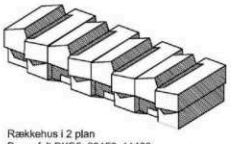
emne: GAVLER, øst/vest

projekt:
INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

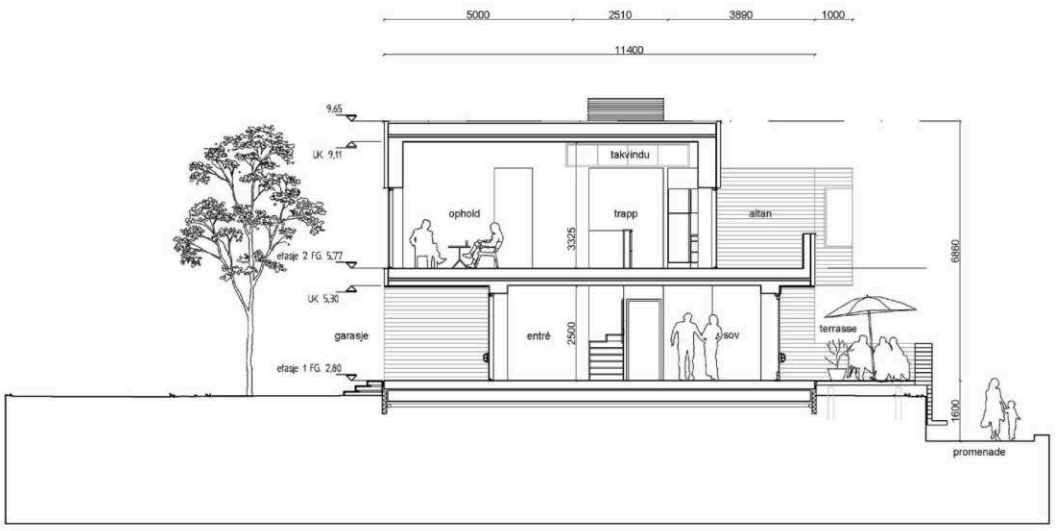
design: VK	tegner: RKB	skala: 1:100	modelfil: BYGG C	plotstyle:	dato: 19.06.2015

LARVIK

MODULMÅL 3,50 m
MODULMÅL 4,00 m



Rækkehus i 2 plan
Byggefelt BKS5: 23150x11400



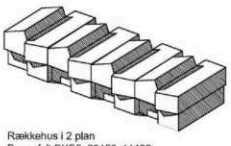
vandkunsten a/s

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

emne: SNIT					projekt: INDRE HØLEN - LARVIK RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA
design: VK	tegner: RKB	skala: 1:100	modelfil: BYGG C	plotstyle:	dato: 19.06.2015

LARVIK

MODULMÅL 3,50 m
MODULMÅL 4,00 m



Rækkehus i 2 plan
Byggefelt BKS5: 23150x11400



vandkunsten a/s

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

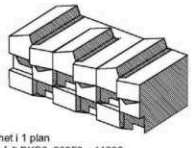
design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG D	plotstyle:	dato: 19.06.2015

emne: FASADE øst

projekt:
INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

LARVIK

MODULMÅL 4,20 m



Leilighet i 1 plan
Byggefelt BKS6: 26050 x 11200



vandkunsten a/s

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

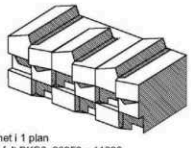
emne: FASADE vest

projekt:
INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

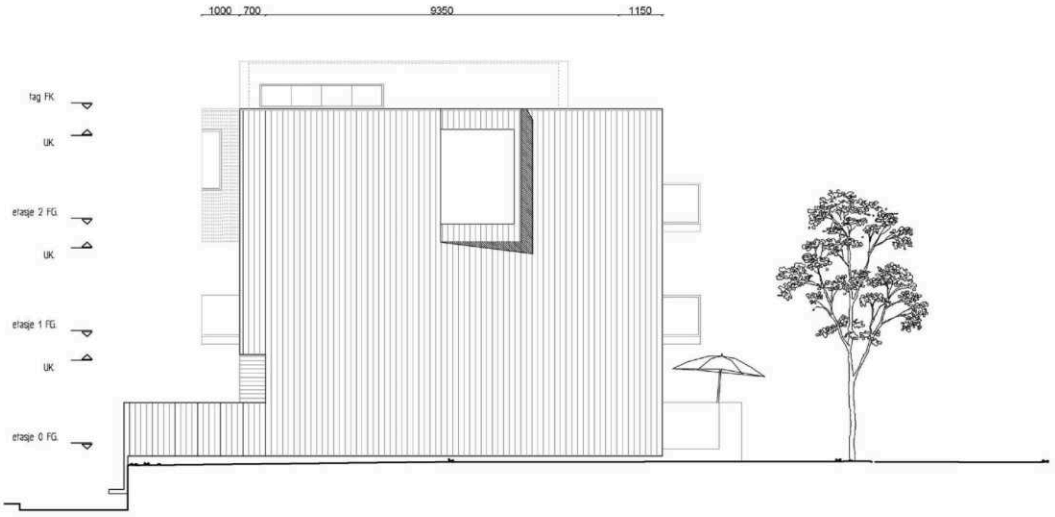
design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG D	plotstyle:	dato: 19.06.2015

LARVIK

MODULMÅL 4,20 m



Leilighet i 1 plan
Byggefelt BKS6: 26050 x 11200



vandkunsten a/s

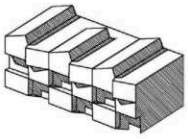
vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

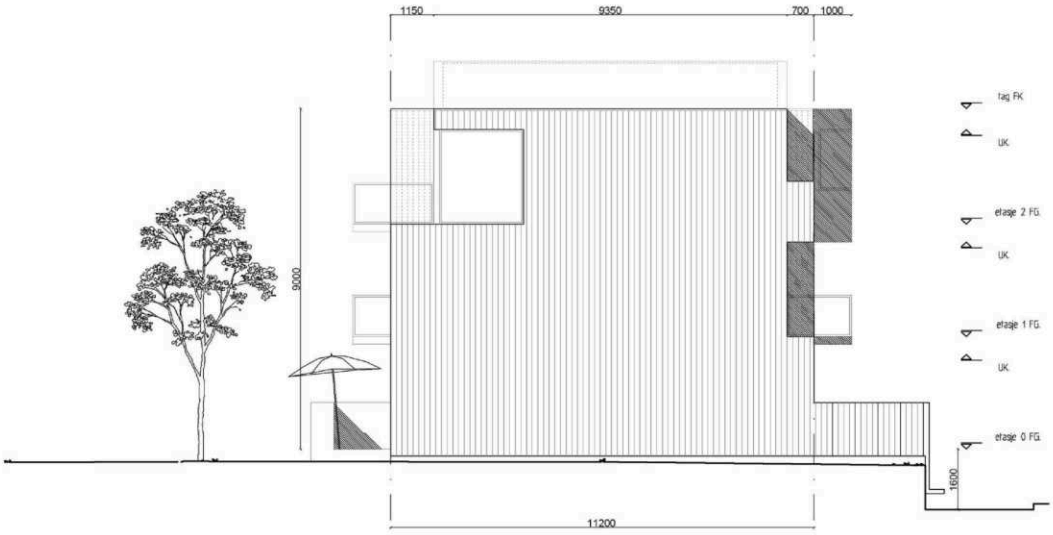
design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG D	plotstyle:	dato: 08.06.2015

emne: GAVL nord

projekt:
INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

LARVIK





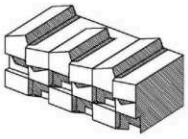
vandkunsten a/s

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

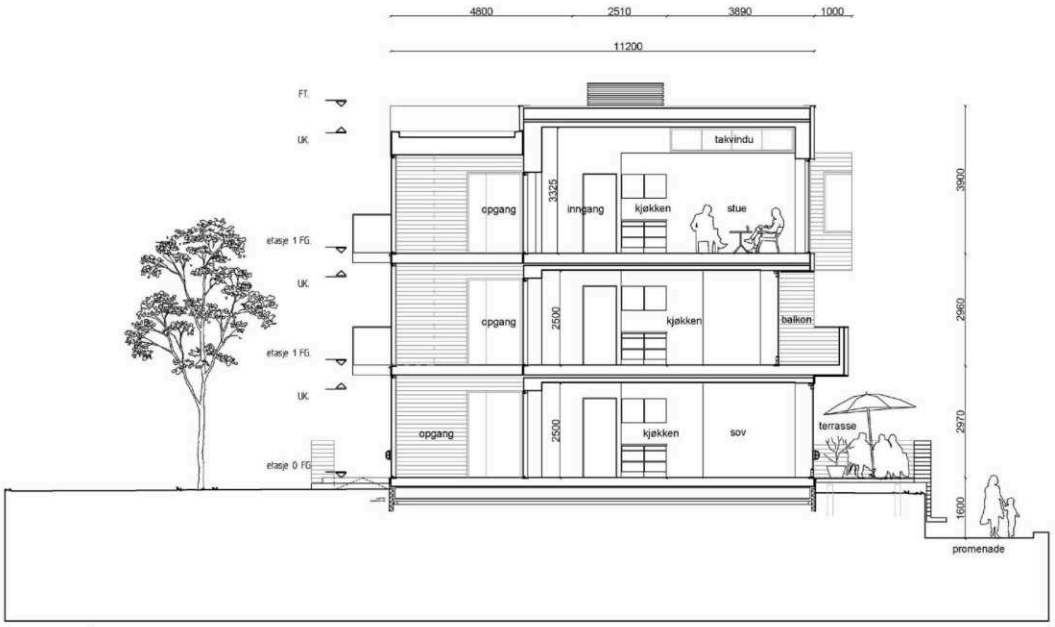
emne: GAVL sør

projekt:
INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

LARVIK



design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG D	plotstyle:	dato: 08.06.2015



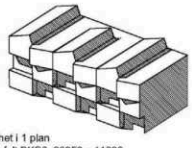
snit i etasjehus



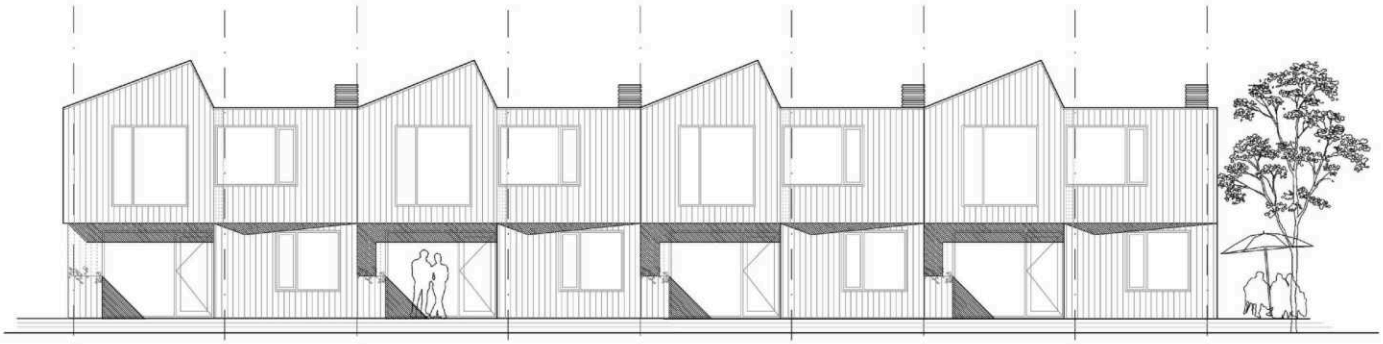
vandkunsten a/s vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk			emne: SNIT		projekt: INDRE HØLEN - LARVIK RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA
design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG D	plotstyle:	dato: 19.06.2015

LARVIK

MODULMÅL 4,20 m

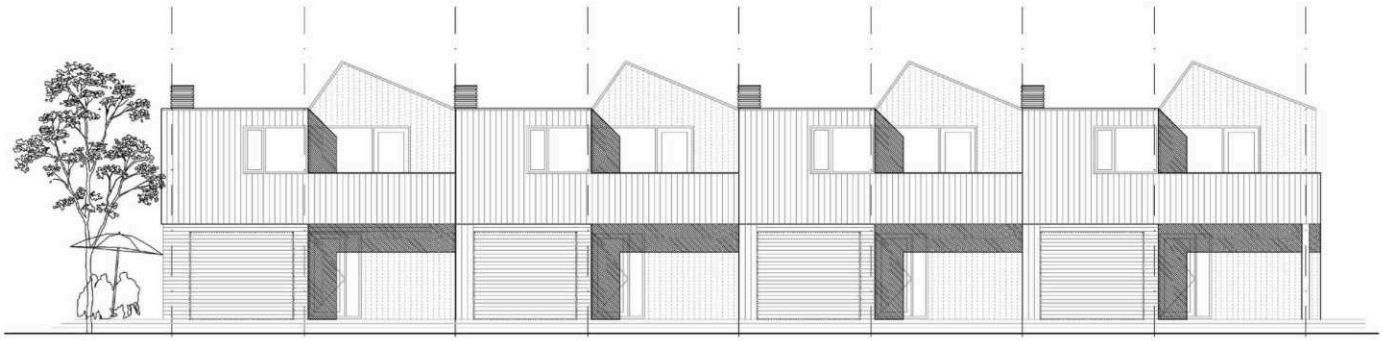


Leilighet i 1 plan
Byggefelt BKS6: 26050 x 11200



Fasade Øst

4000 3500 4000 3500 4000 3500 4000 3500



Fasade Vest

3500 4000 3500 4000 3500 4000 3500 4000

vandkunsten a/s

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

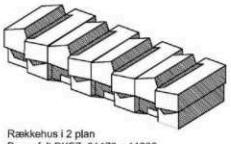
emne: FASADER - øst / vest

projekt:
INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

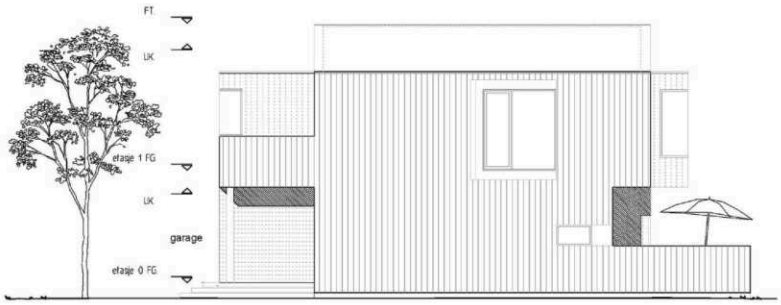
design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG E	plotstyle:	dato:

LARVIK

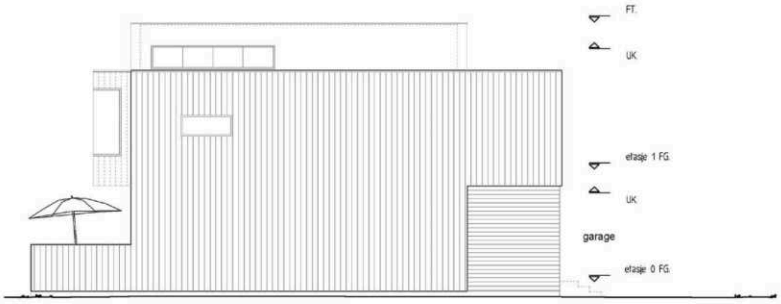
MODULMÅL 3,50 m
MODULMÅL 4,00 m



Rækkehus i 2 plan
Byggefelt BKS7: 31178 x 11900



Fasade Sør



Fasade Nord



vandkunsten a/s

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

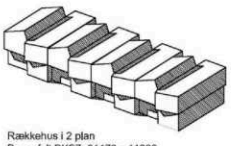
design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG E	plotstyle:	dato:

emne: GAVLER - nord / sør

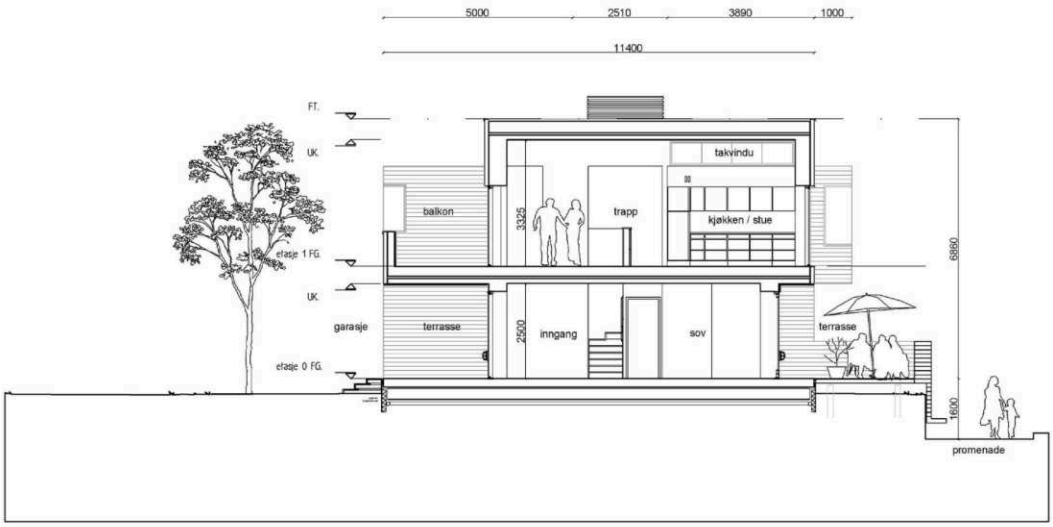
projekt:
INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

LARVIK

MODULMÅL 3,50 m
MODULMÅL 4,00 m



Rækkehus i 2 plan
Byggefelt BKS7: 31178 x 11900



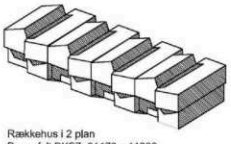
snit i rekkehus



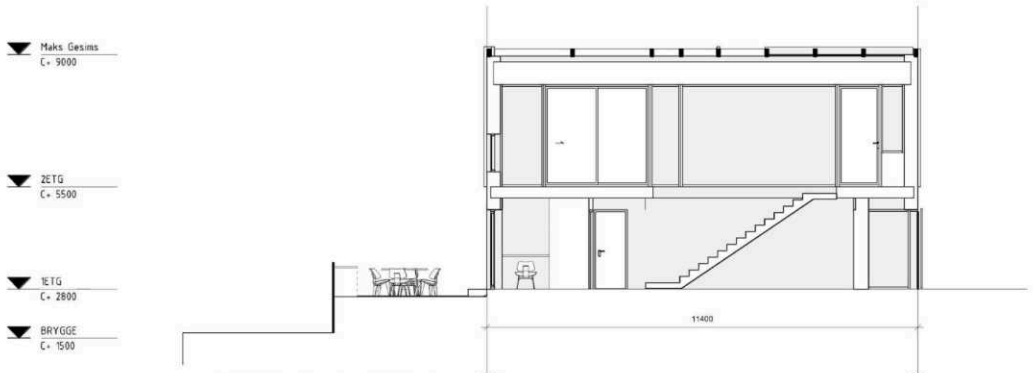
vandkunsten a/s vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk			emne: SNIT		projekt: INDRE HØLEN - LARVIK RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA
design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG E	plotstyle:	dato:

LARVIK

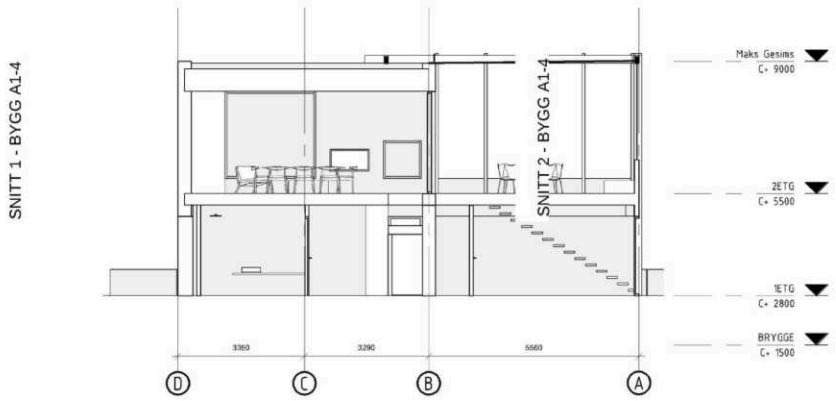
MODULMÅL 3,50 m
MODULMÅL 4,00 m



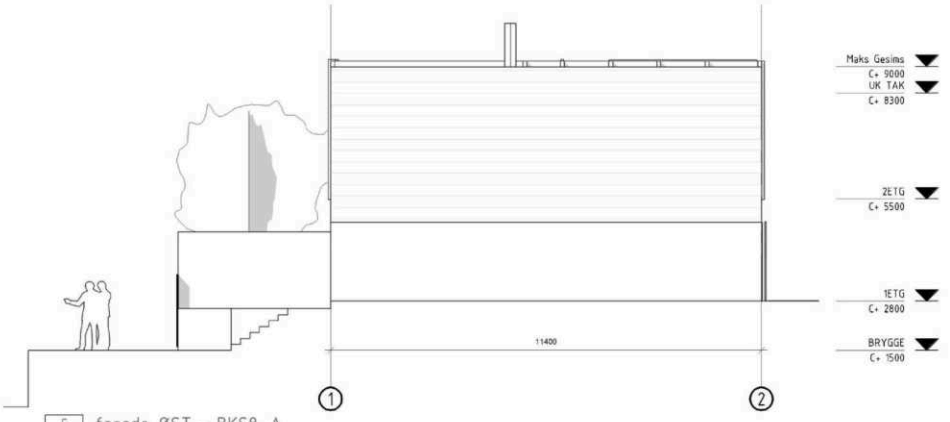
Rækkehus i 2 plan
Byggefelt BKS7: 31178 x 11900



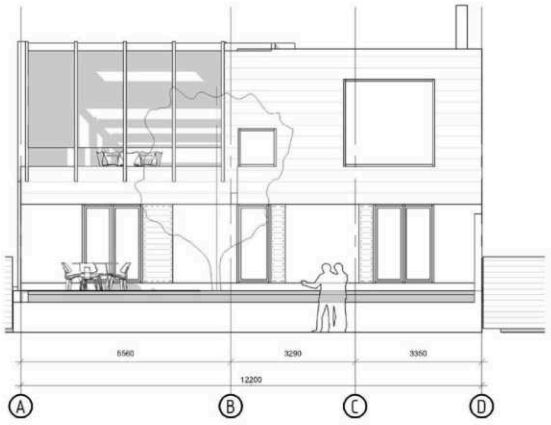
3 / 1 : 100 Section 1 - BKS8_A



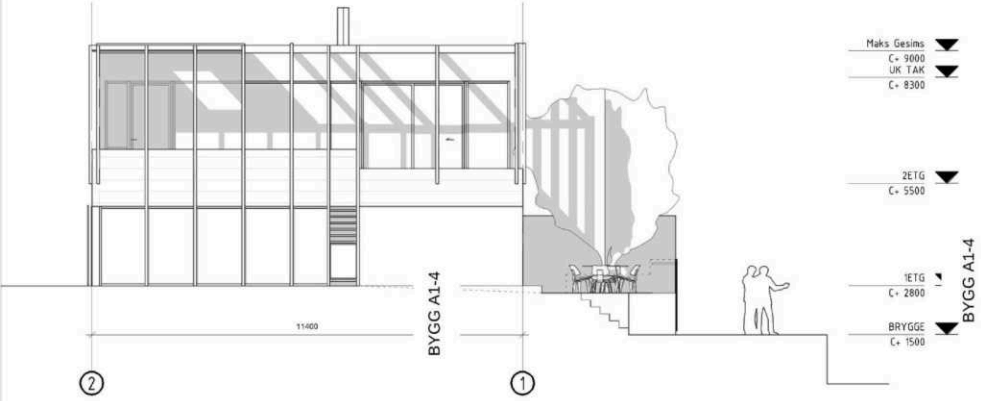
1 / 1 : 100 Section 2 - BKS8_A



5 fasade ØST - BKS8_A
1 : 100



1 fasade SYD - BKS8_A
1 : 100



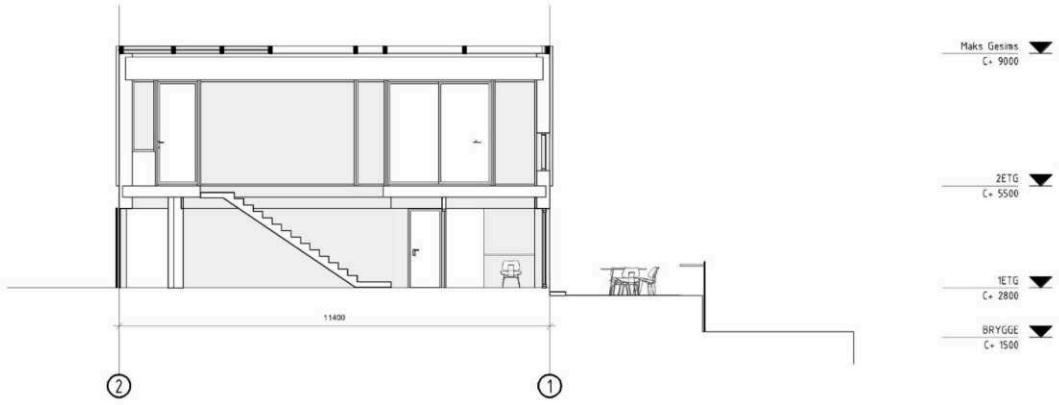
2 fasade VEST - BKS8_A
1 : 100



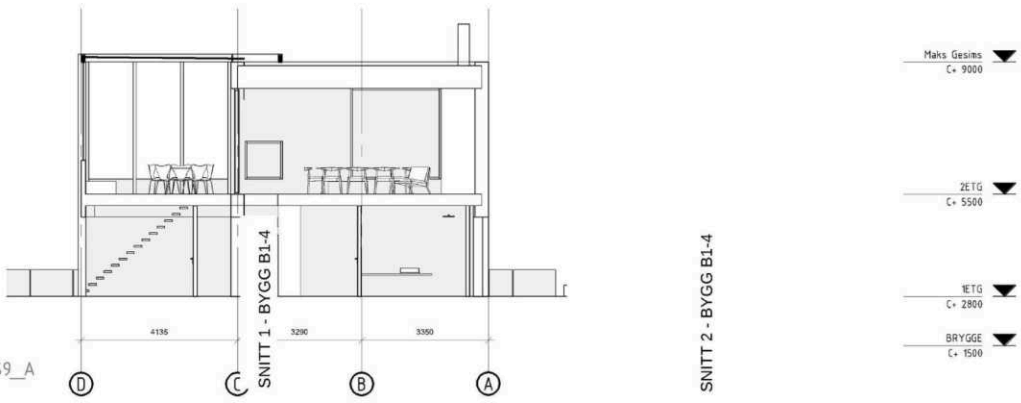
3 fasade NORD - BKS8_A
1 : 100

LUND HAGEM ARKITEKTER

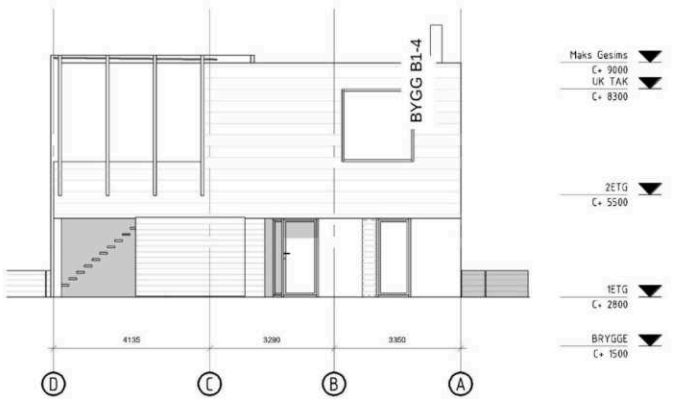
A3 - 1 : 100 | DATO: 28.05.2015 | HVALEN UTVIKLING - Stort hus - | A3101 - BKS8_A fasader



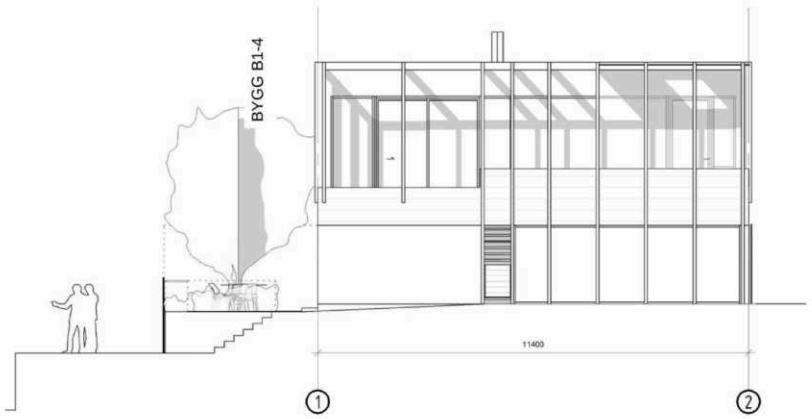
1
1 : 100 Section 1 - BKS9_A



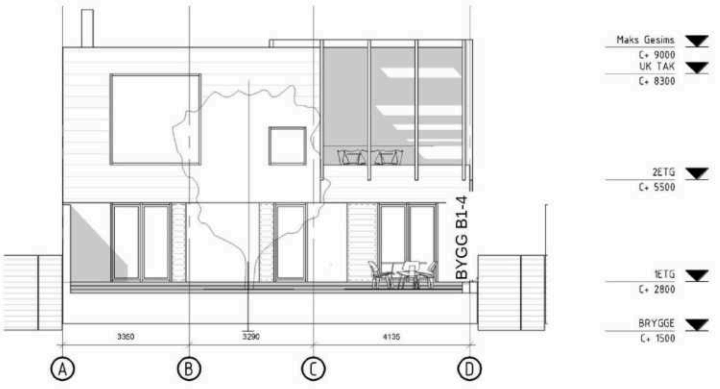
2
1 : 100 Section 2 - BKS9_A



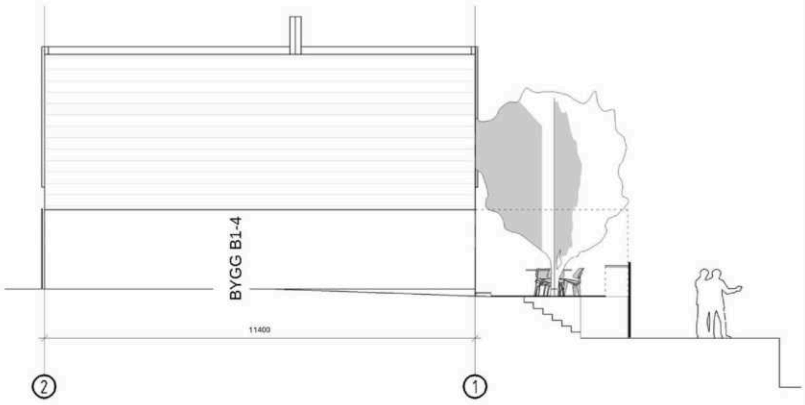
1 fasade ØST - BKS9_A
1 : 100



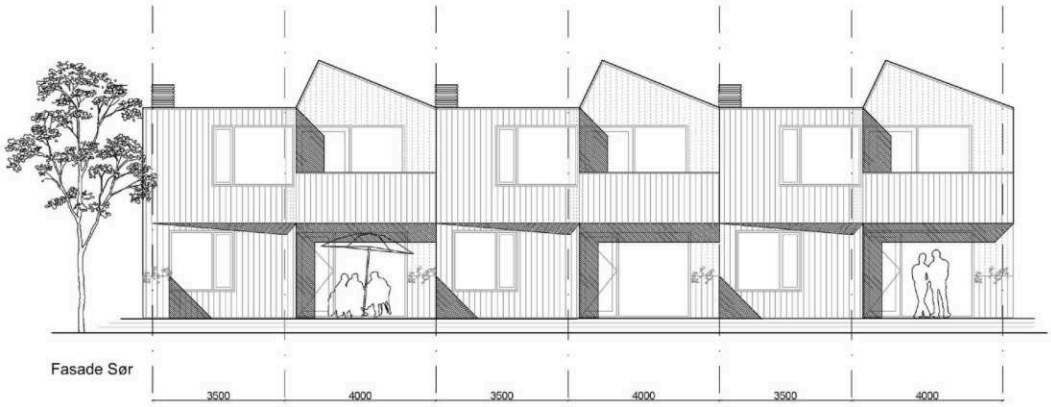
2 fasade SYD - BKS9_A
1 : 100



3 fasade VEST - BKS9_A
1 : 100



4 fasade NORD - BKS9_A
1 : 100



Fasade Sør

3500 4000 3500 4000 3500 4000



Fasade Nord

4000 3500 4000 3500 4000 3500

vandkunsten a/s

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

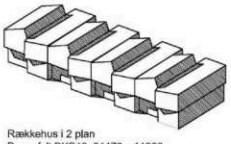
emne: FASADER - nord / sør

projekt:
INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

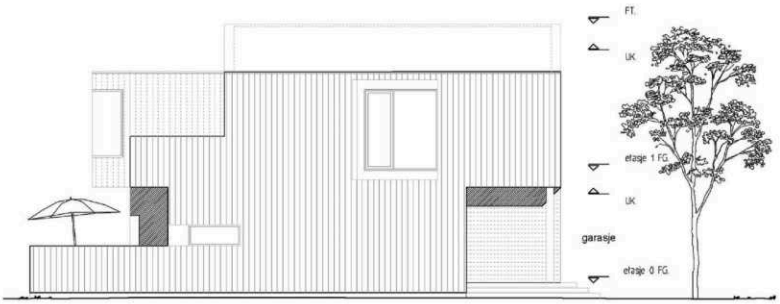
design:	tegner:	skala:	modelfil:	plotstyle:	dato:
VK	rkb	1:100	BYGG F		

LARVIK

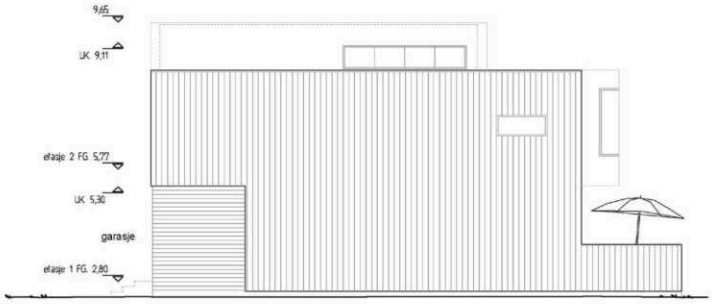
MODULMÅL 3,50 m
MODULMÅL 4,00 m



Rækkehus i 2 plan
Byggefelt BKS10: 31178 x 11900



Fasade Øst



Fasade Vest

vandkunsten a/s

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

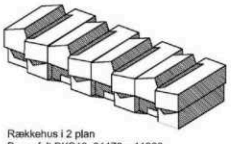
emne: GAVLER - øst / vest

projekt:
INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

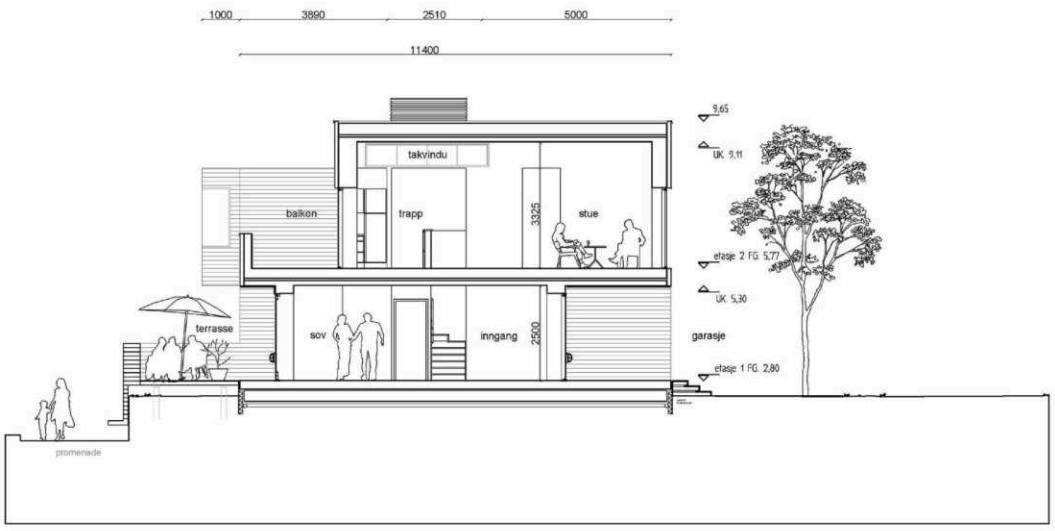
design: VK	tegner: rkb	skala: BYGG F	modelfil: BKS10	plotstyle:	dato:

LARVIK

MODULMÅL 3,50 m
MODULMÅL 4,00 m



Rækkehus i 2 plan
Byggefelt BKS10: 31178 x 11900



vandkunsten a/s

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

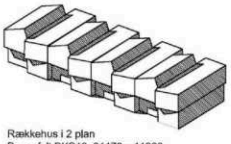
design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG F	plotstyle:	dato:

emne: SNIT

projekt:
INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

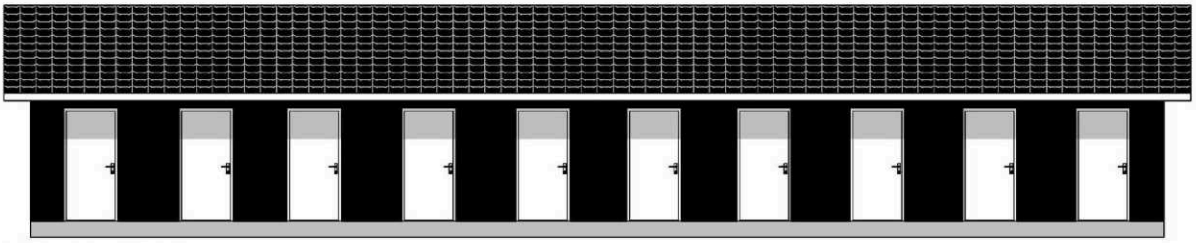
LARVIK

MODULMÅL 3,50 m
MODULMÅL 4,00 m

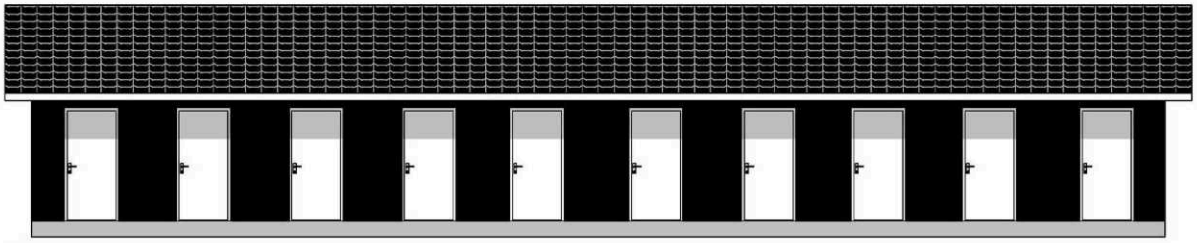


Rækkehus i 2 plan
Byggefelt BKS10: 31178 x 11900

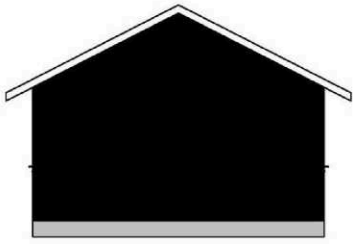
E-19



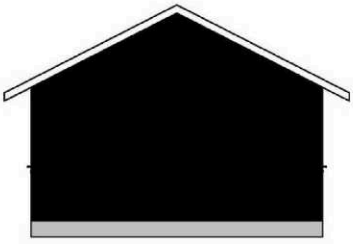
1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade øst

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Saltbrygga Trinn 1, Midlertidig bodbygg

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

Tiltakshaver:
Hvalen Utvikling
Kirkestredet 6, 3263 Larvik

Prosjekterende/Arkitekt:
IT-Tek AS
Havnegata 12
3263 LARVIK
Tlf. 33 12 02 12
E-post:post@it-tek.no

Tegnet av:
Arkitekt

G/Bnr.:
1003/76

Tegning:
Midlertidig Boder, Fasader

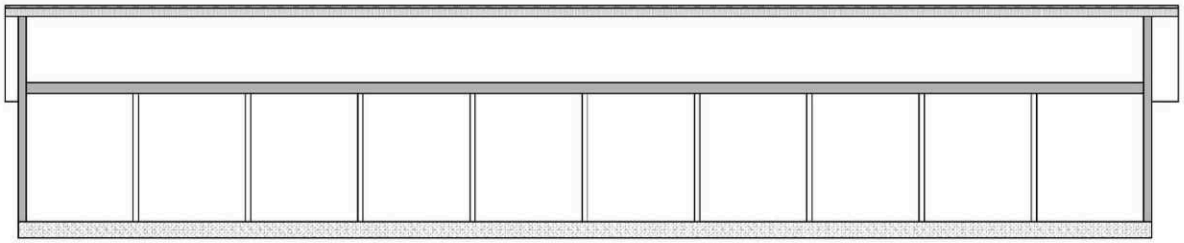
Dato:
Dato

Prosjekt nr:
13103

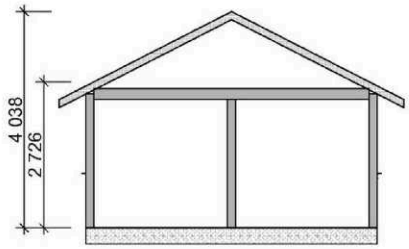
Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
E-01

E-20



1:100 Snitt B



1:100 Snitt A

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Saltbrygga Trinn 1, Midlertidig bodbygg

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

Tiltakshaver:
Hvalen Utvikling
Kirkestredet 6, 3263 Larvik

Prosjekterende/Arkitekt:
IT-Tek AS
Havnegata 12
3263 LARVIK
Tlf. 33 12 02 12
E-post:post@it-tek.no

Tegnet av:
Arkitekt

G/B nr.:
1003/76

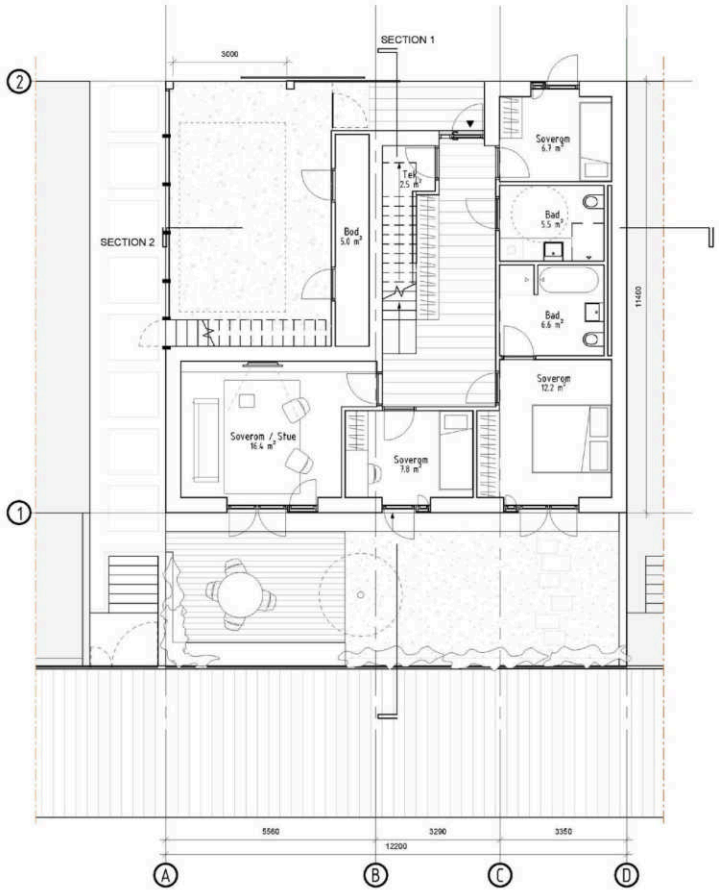
Tegning:
Midlertidig Boder, Snitt

Dato:
Dato

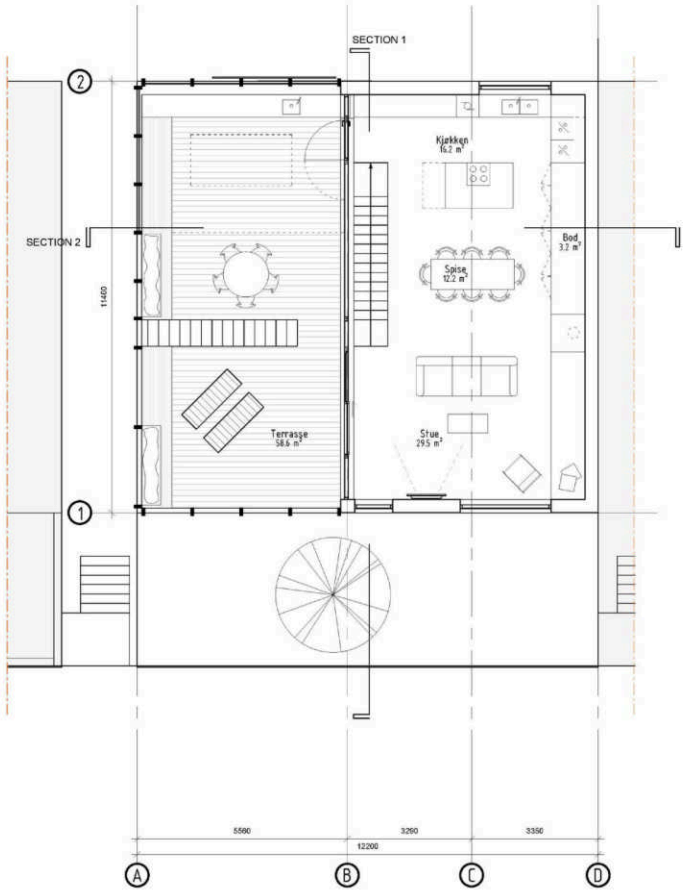
Prosjekt nr:
13103

Målestokk:
1:100

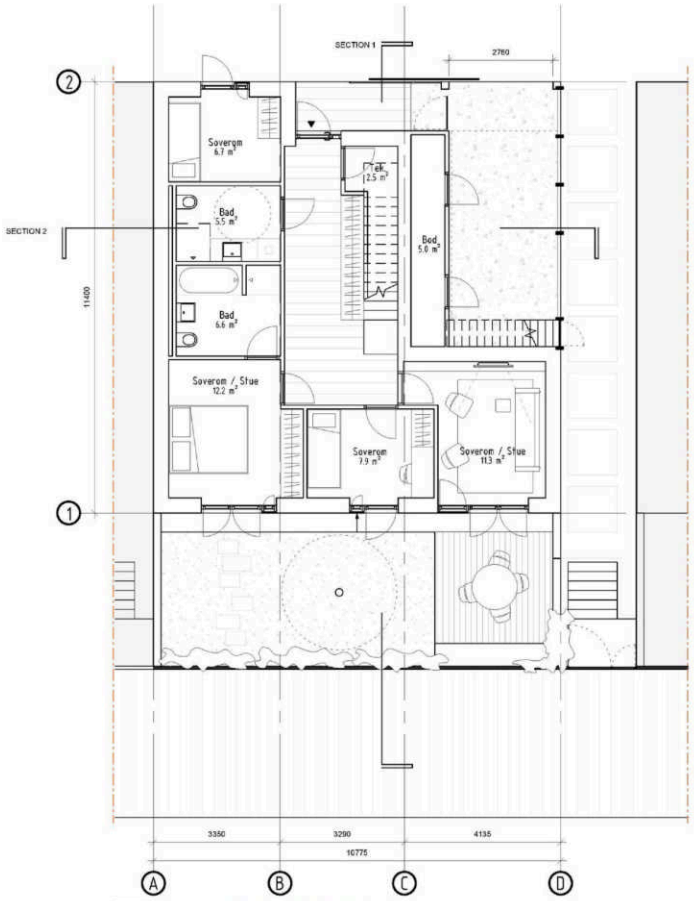
Tegningsnr.:
E-02



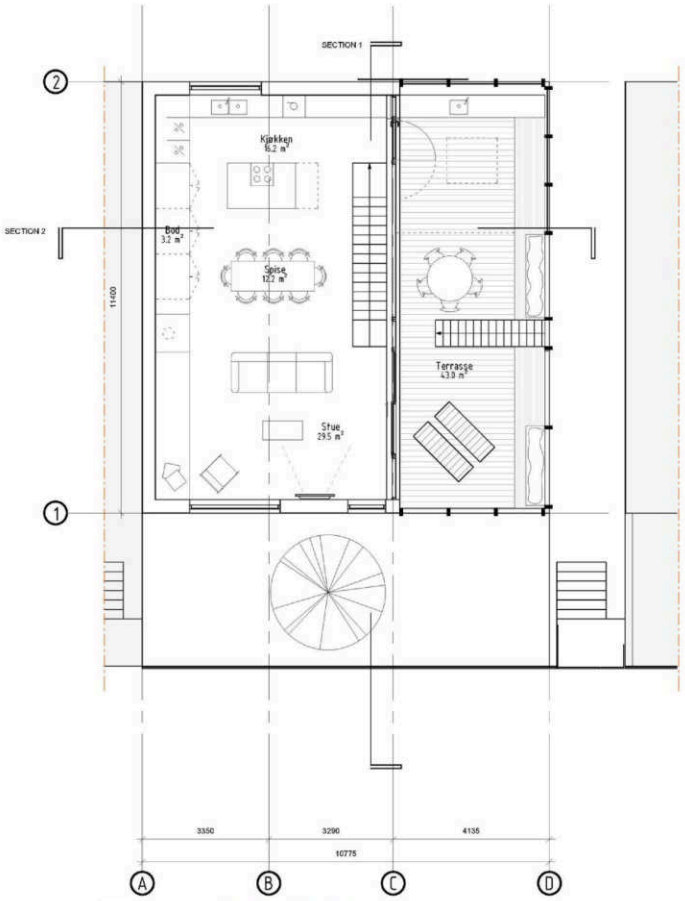
3 / 1 : 100 1ETG - Bygg A1-A4



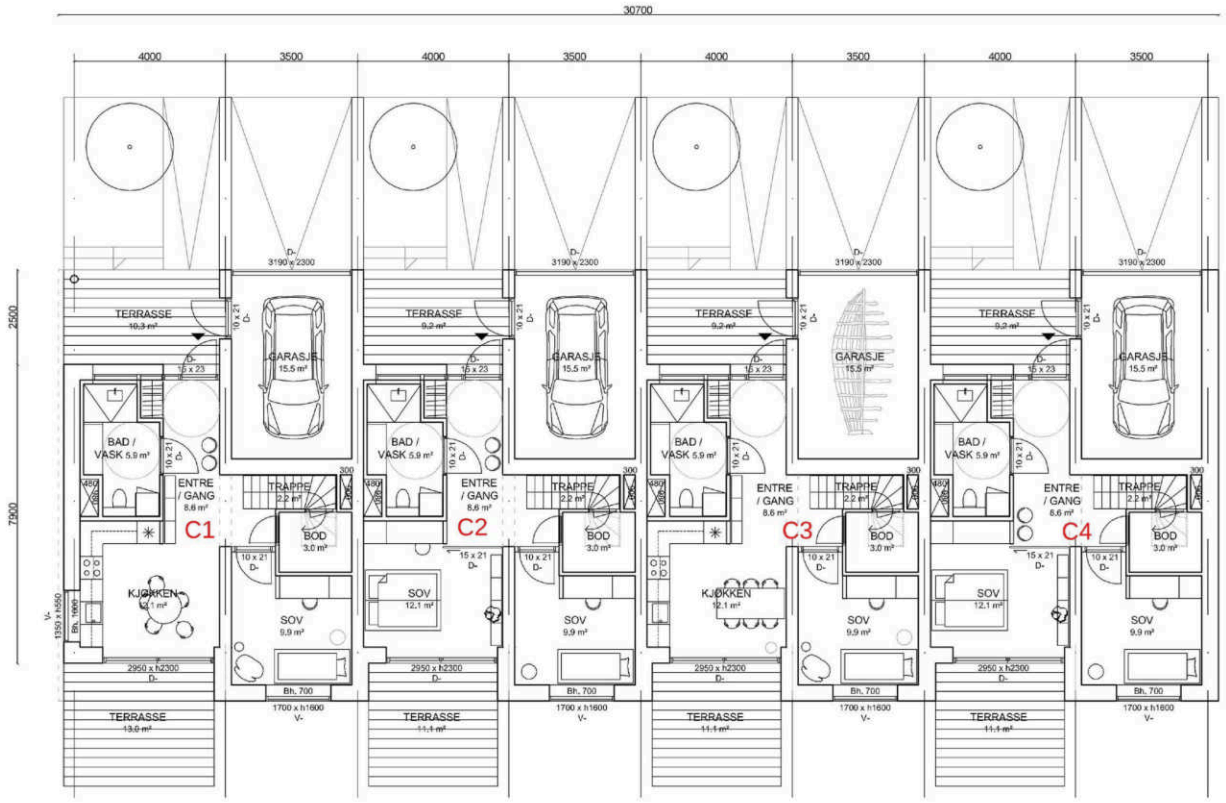
1 / 1 : 100 2ETG - Bygg A1-A4



3 / 1 : 100 1ETG - Bygg B1-B4



1 / 1 : 100 2ETG - Bygg A1-A4

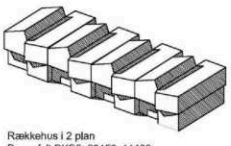


1. Etasje - BYGG C

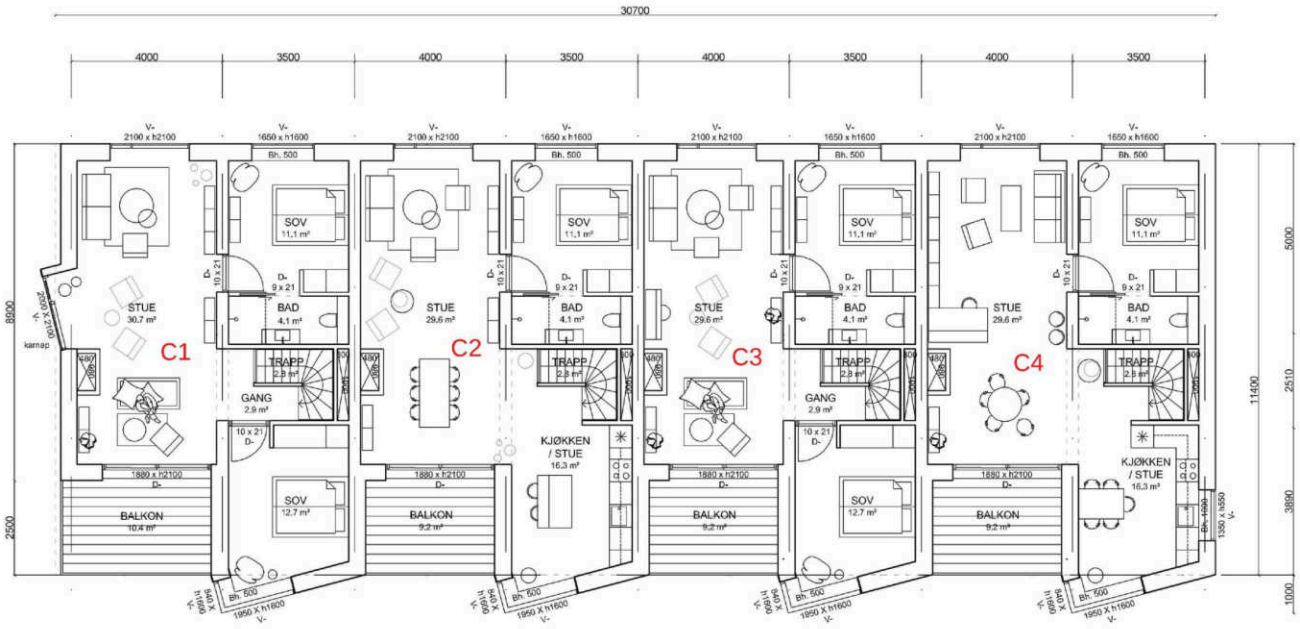
vandkunsten a/s vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk			emne: PLAN 1. ETASJE		projekt: INDRE HØLEN - LARVIK RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA
design: VK	tegner: RKB	skala: 1:100	modelfil: BYGG C	plotstyle:	dato:

LARVIK

MODULMÅL 3,50 m
MODULMÅL 4,00 m



Rækkehus i 2 plan
Byggefelt BKS5: 23150x11400



2. Etasje - BYGG C

vandkunsten a/s

emne: PLAN 2. ETASJE

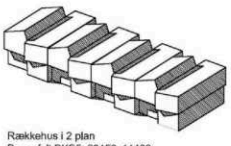
projekt: INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

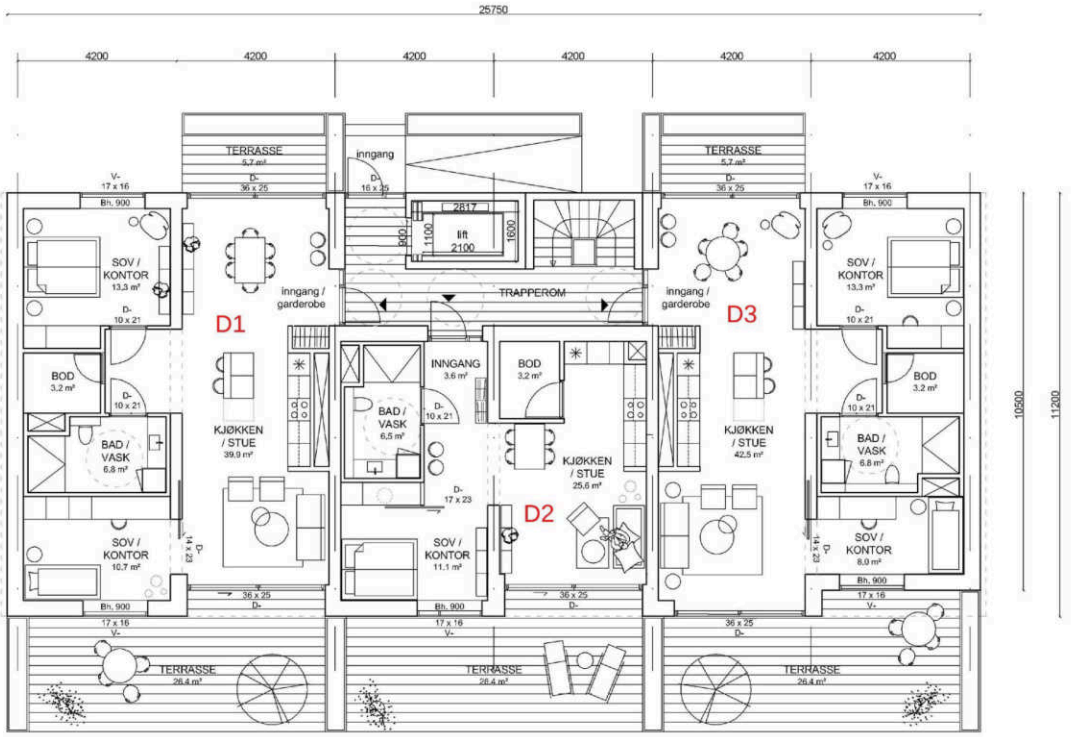
design: VK	tegner: RKB	skala: 1:100	modelfil: BYGG C	plotstyle:	dato:

LARVIK

MODULMÅL 3,50 m
MODULMÅL 4,00 m



Rækkehus i 2 plan
Byggefelt BKS5: 23150x11400

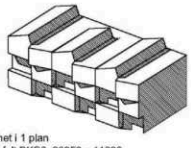


1.Etasje - BYGG D

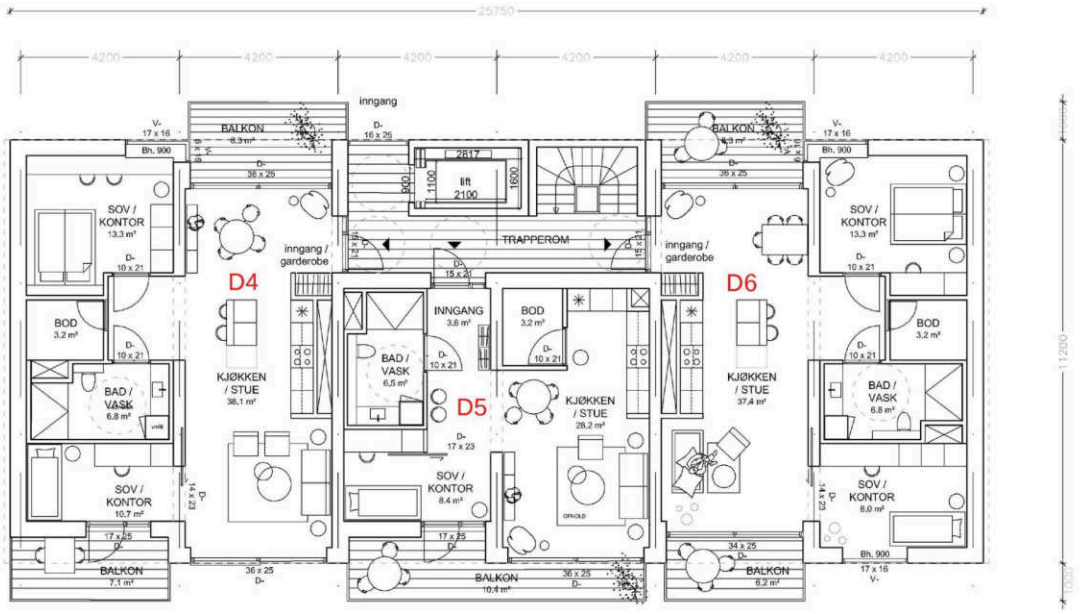
vandkunsten a/s			emne: 1. ETASJE		projekt: INDRE HØLEN - LARVIK RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA
vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk					
design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG D	plotstyle:	dato:

LARVIK

MODULMÅL 4,20 m



Leilighet i 1 plan
Byggefelt BKS6: 26050 x 11200

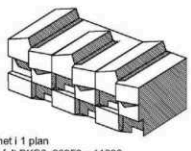


2. Etasje - BYGG D

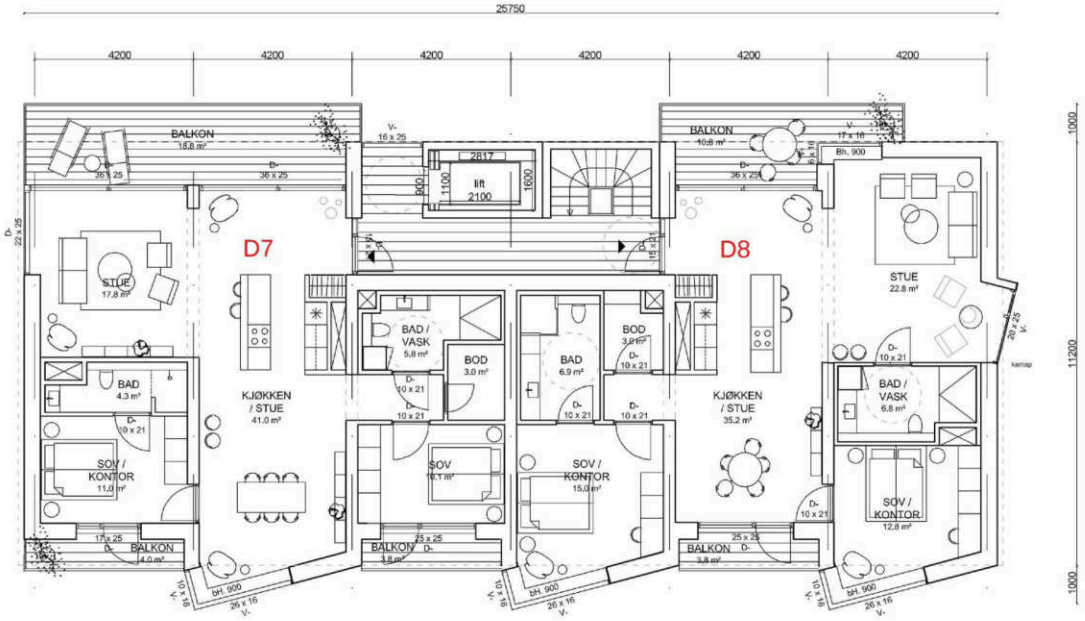
vandkunsten a/s			emne: 2. ETASJE		projekt: INDRE HØLEN - LARVIK RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA
vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk					
design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG D	plotstyle:	dato:

LARVIK

MODULMÅL 4,20 m



Leilighet i 1 plan
Byggefelt BKS6: 26050 x 11200

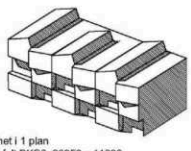


3. Etasje - BYGG D

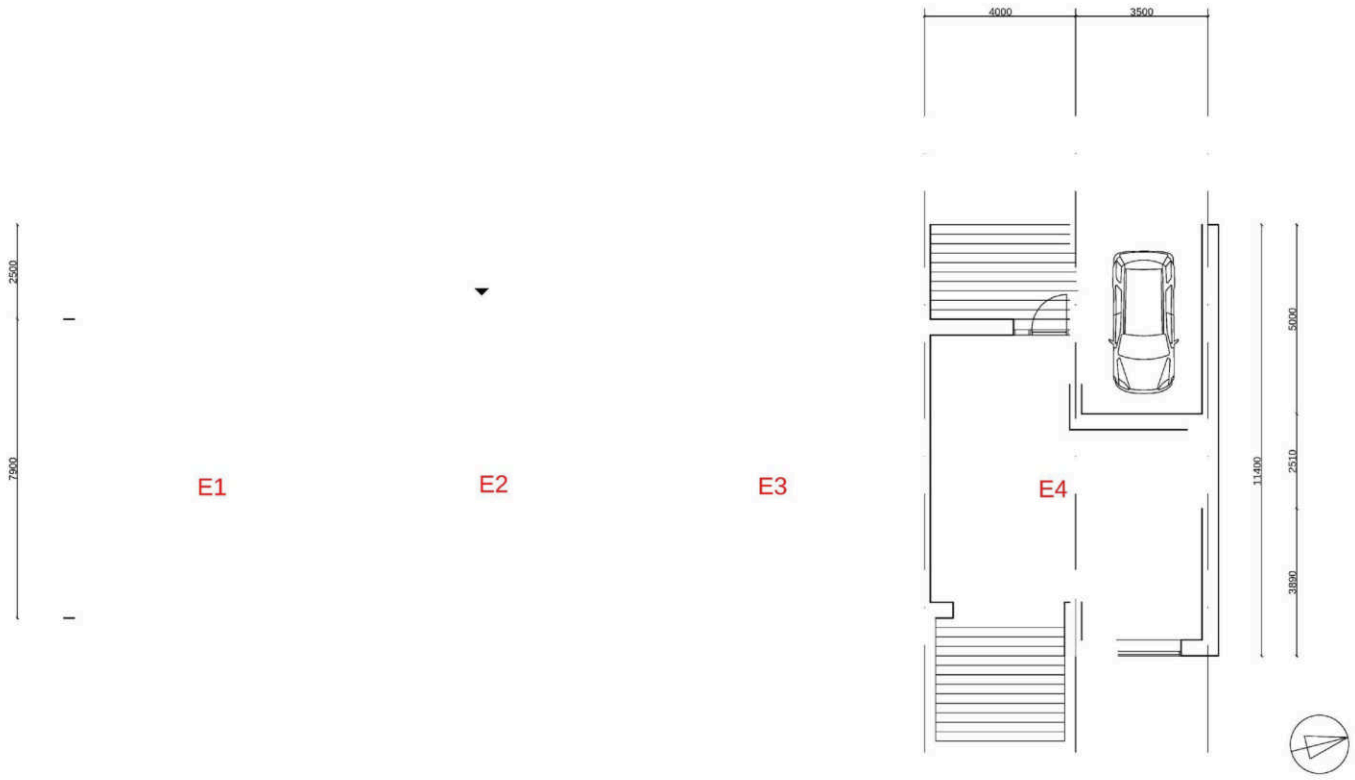
vandkunsten a/s vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk			emne: 3. ETASJE		projekt: INDRE HØLEN - LARVIK RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA
design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG D	plotstyle:	dato:

LARVIK

MODULMÅL 4,20 m

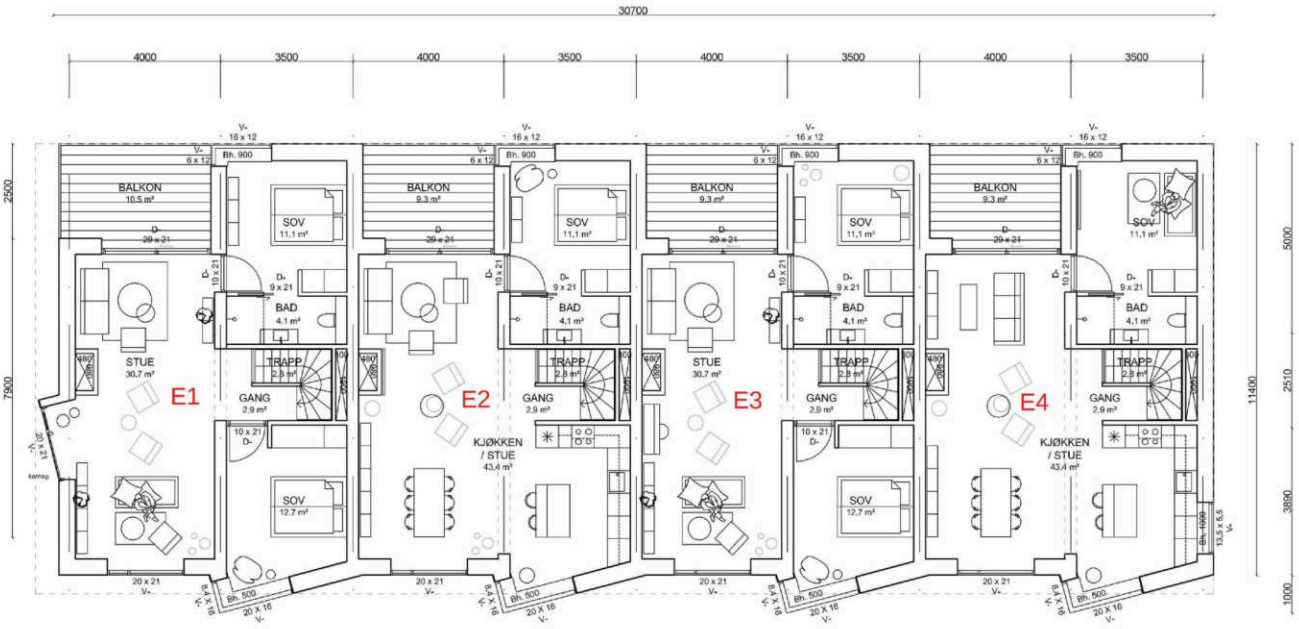


Leilighet i 1 plan
Byggefelt BKS6: 26050 x 11200



1. Etasje - BYGG E

BYGG E

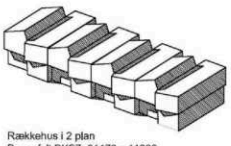


2. Etasje - BYGG E

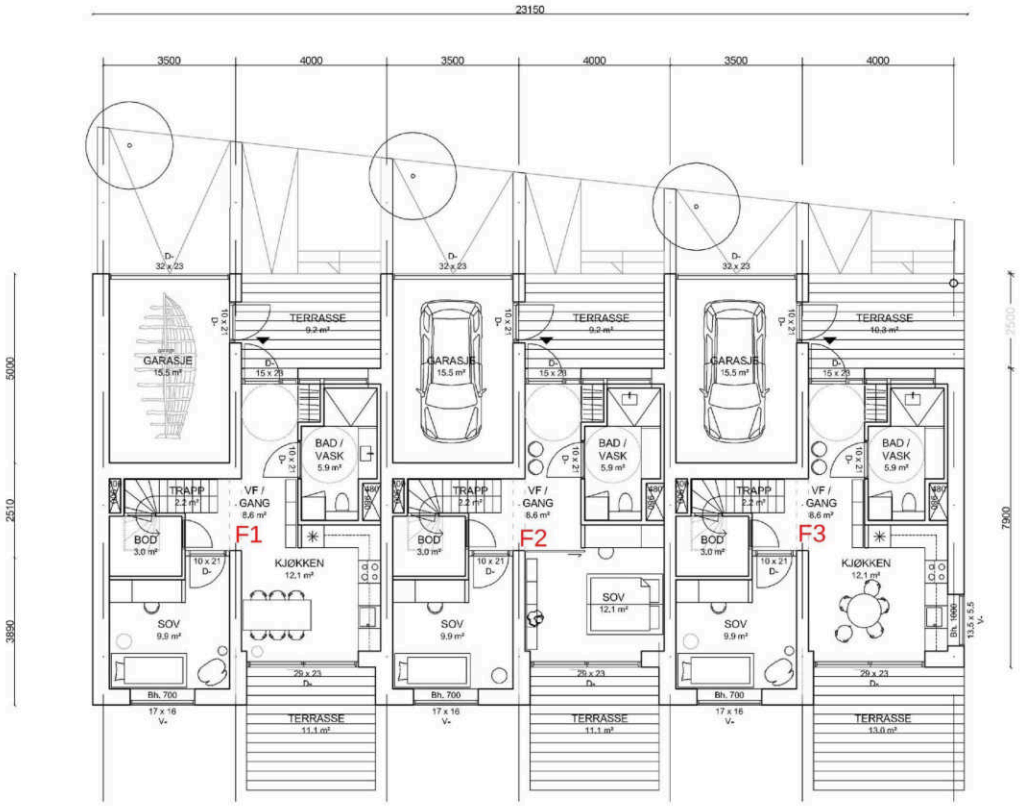
vandkunsten a/s			emne: PLAN 2. ETASJE		projekt: INDRE HØLEN - LARVIK RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA
vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk					
design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG E	plotstyle:	dato:

LARVIK

MODULMÅL 3,50 m
MODULMÅL 4,00 m



Rækkehus i 2 plan
Byggefelt BKS7: 31178 x 11900

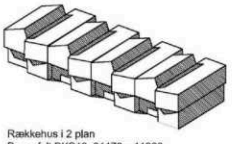


1. Etasje - BYGG F

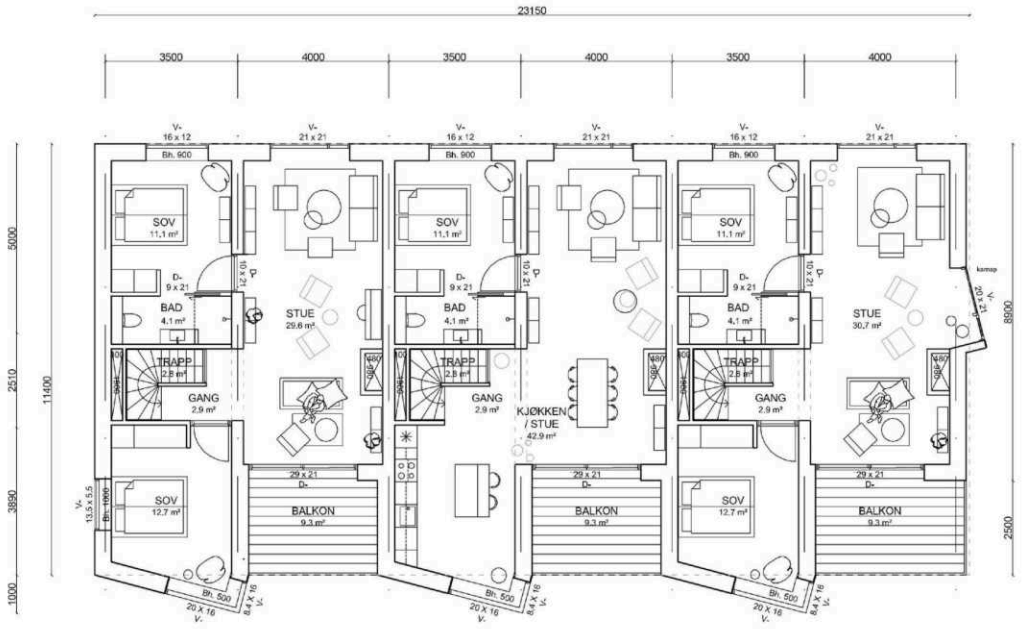
vandkunsten a/s vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk			emne: PLAN 1. ETASJE		projekt: INDRE HØLEN - LARVIK RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA
design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG F	plotstyle:	dato:

LARVIK

MODULMÅL 3,50 m
MODULMÅL 4,00 m



Rækkehus i 2 plan
Byggefelt BKS10: 31178 x 11900



BYGG F

vandkunsten a/s

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

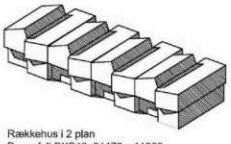
emne: PLAN 2. ETASJE

projekt:
INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

design: VK	tegner: rkb	skala: 1:100	modelfil: BYGG F	plotstyle:	dato:

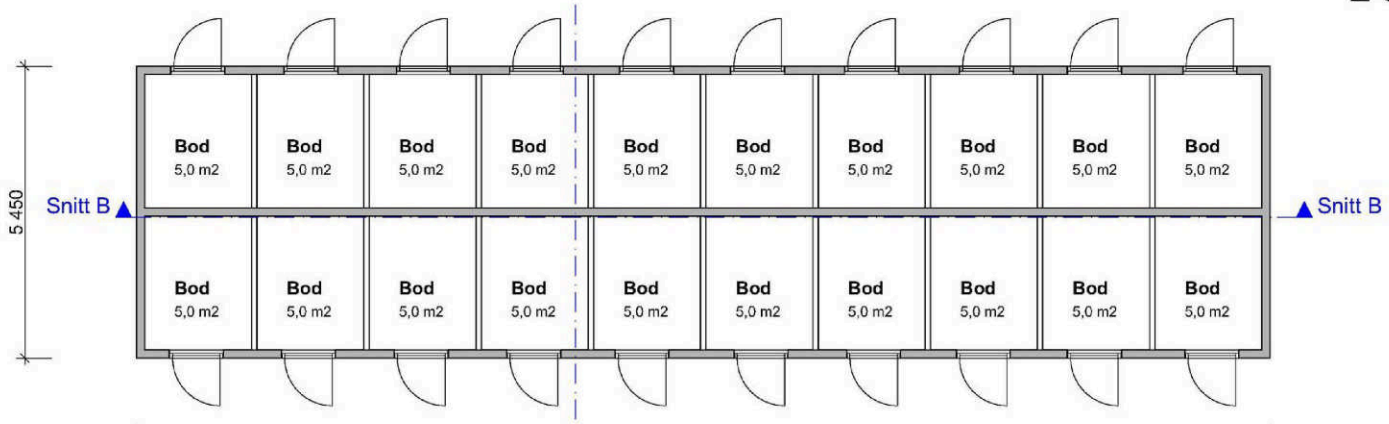
LARVIK

MODULMÅL 3,50 m
MODULMÅL 4,00 m



Rækkehus i 2 plan
Byggefelt BKS10: 31178 x 11900

E-32



1:100 Midlertidig boder 1. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Saltbrygga Trinn 1, Midlertidig bodbygg

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

Tiltakshaver:
Hvalen Utvikling
Kirkestredet 6, 3263 Larvik

Prosjekterende/Arkitekt:
IT-Tek AS
Havnegata 12
3263 LARVIK
Tlf. 33 12 02 12
E-post:post@it-tek.no

Tegnet av: Arkitekt

G/B nr.: 1003/76

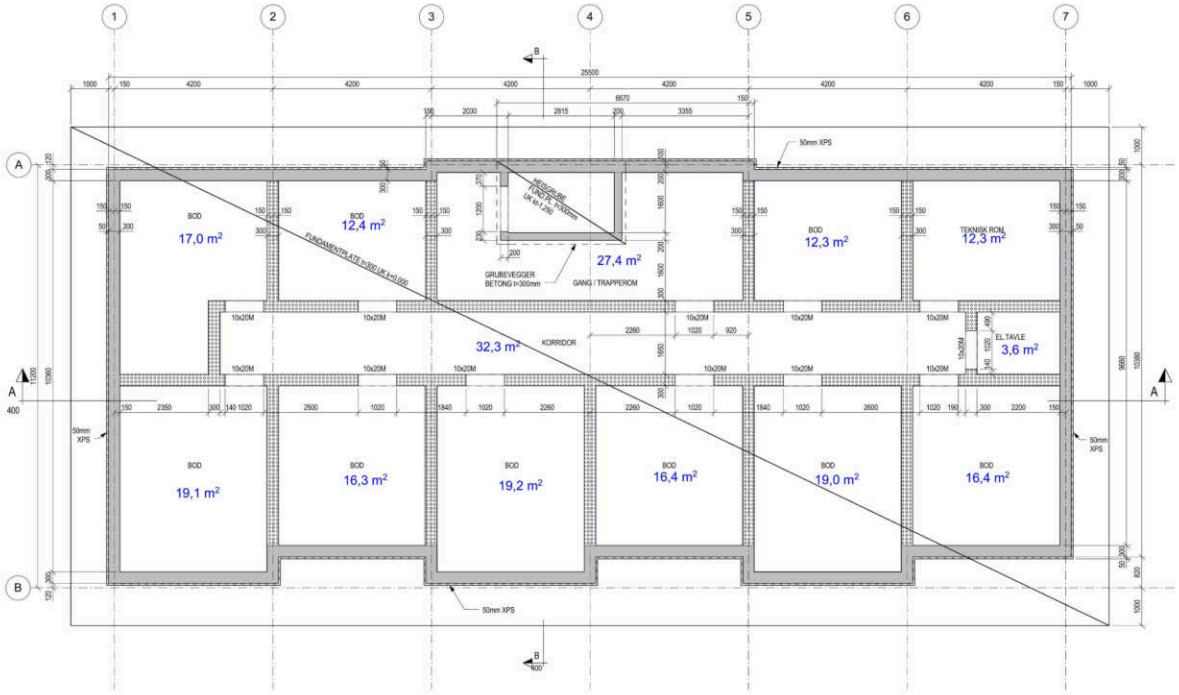
Tegning:
Midlertidig Boder, Plan 1. Etasje

Dato: Dato

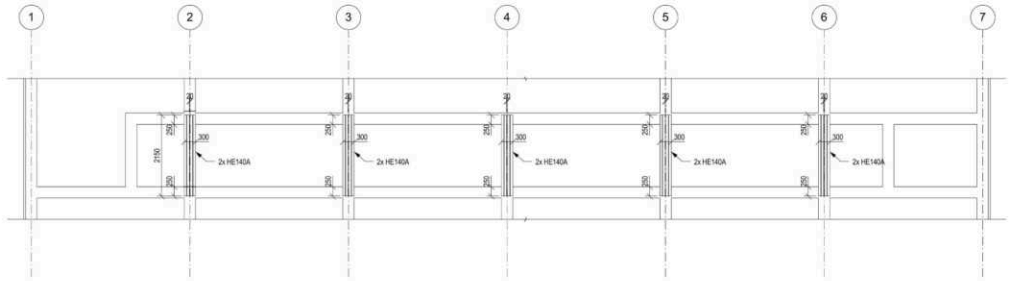
Prosjekt nr: 13103

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: E-03



Plan Kjeller
1 : 50



210b - Bjelker i ok kjellervegger
1 : 50



TOTAL BRA
KJELLER: 250,5m2

BETONGKONSTRUKSJONER			
BETONGKVALITET	B35	BESTANDIGHETSKLASSE	MF45
TILSLAG Dmaks	32MM	ARMERINGSKVALITET	B500NC
KLORINNHOLDSKLASSE	CL 0.40	OVERDEKNING	35+/-10
UTFØRELSESKONTROLL UTFØRELSESKLASSE	NORMAL 1		
PROSJEKTKRAV	-	KONSTR. TOLERANSER OVERFLATETOLERANSER	1 0

Tegningstittel: PLAN KJELLER
Tegningsnummer: 12469001-B-210 -C-3
Tegningsstatus: ARBEIDSTEGNING

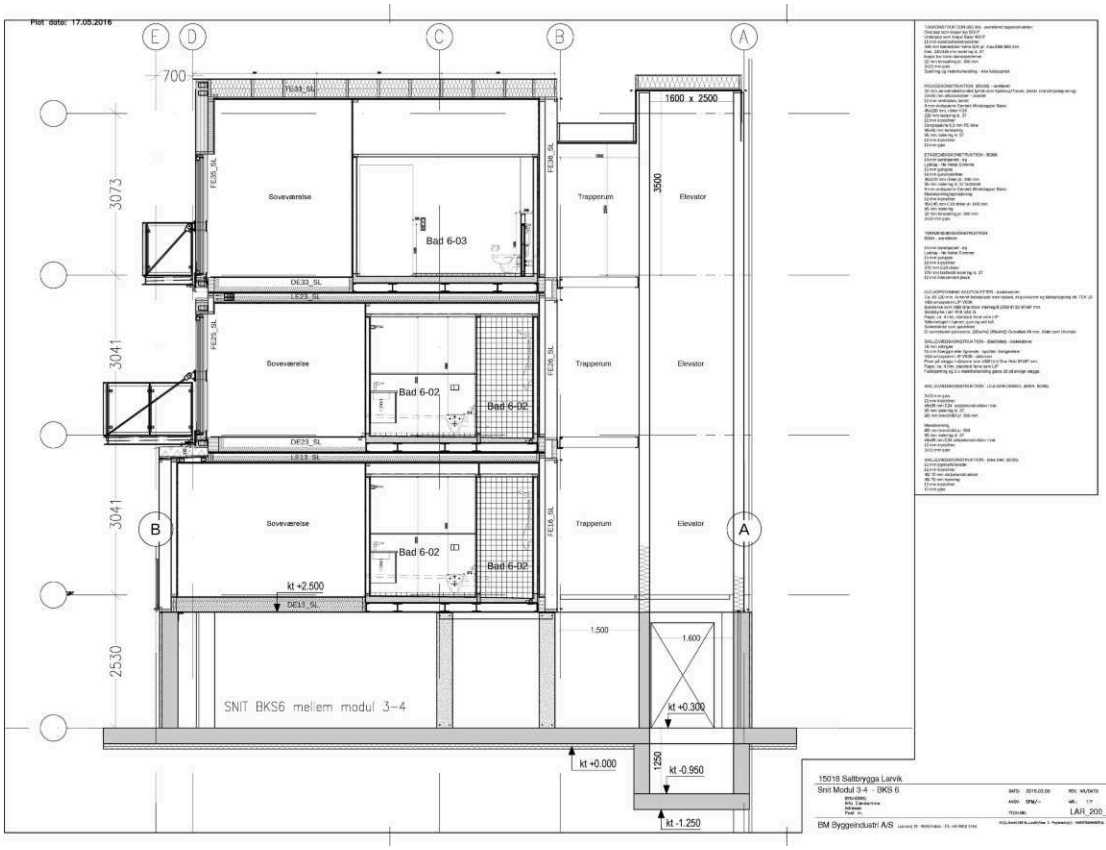
Rev.	Id	Endring	Utført	Kontr.	Ansv.	Revidert
3		ARBEIDSTEGNING	notvos	novmj		09.02.2
2		ARBEIDSTEGNING	notvos	novmj		06.02.2
1		TILBUDSTEGNING	notvos	novmj		13.01.2
			notvos	novmj	noaakr	29.09.2

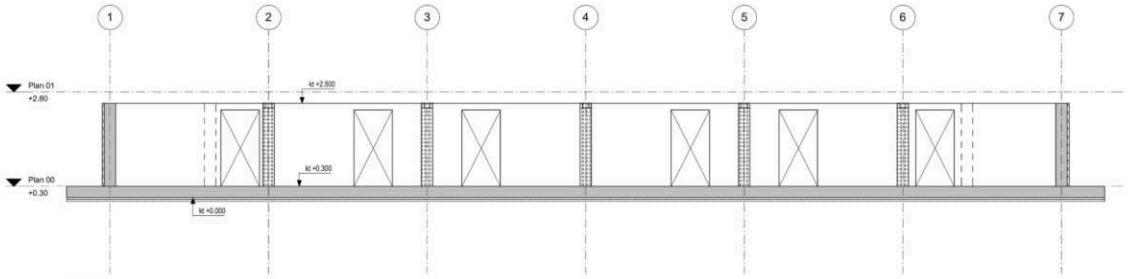
SALTBRYGGA
LARVIK
BKS 6

PLAN KJELLER
FORMTEGNING

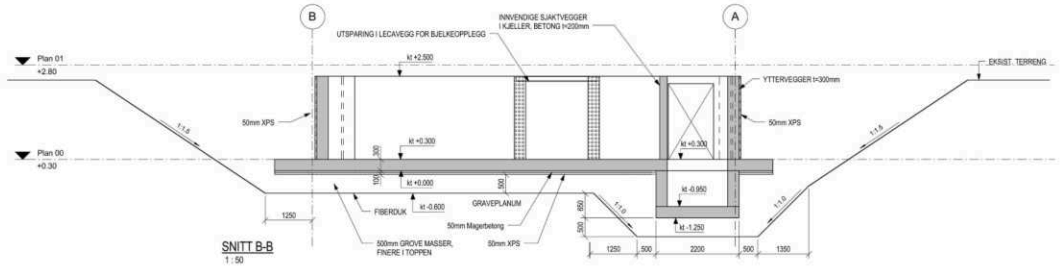
Målestokk: 1:50
Format: A1
Oppdragsleder: Olav Aakre
Oppdragsnr.: 12469001
Dispkl.: B
Tegningsnummer: 210
Status: C

SWECO

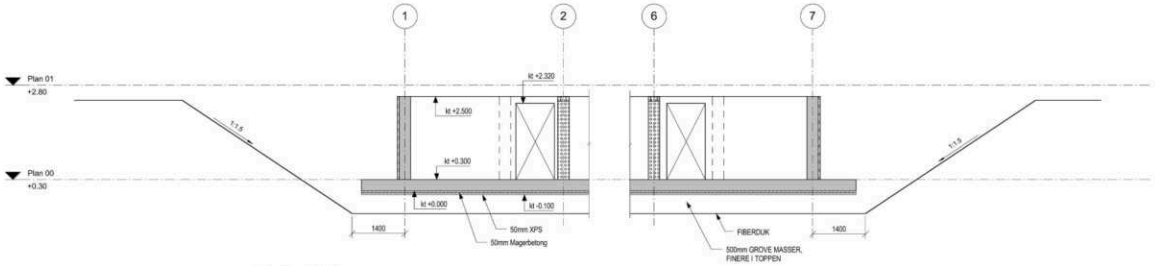

Plot date: 17.05.2016
E
D
C
B
A
700
1600 x 2500
3073
3041
3041
2530
3500
Soveværelse
Bad 6-03
Trapperum
Elevator
Bad 6-02
kt +2.500
1.500
1.600
kt +0.300
kt +0.000
1250
kt -0.950
kt -1.250
SNIT BKS6 mellem modul 3-4
15018 Saltbrygga Larvik
Snit Modul 3-4 - BKS 6
LÅR_200_BKS6 Snit01
BM Byggeindustri A/S



SNITT A-A
1 : 50



SNITT B-B
1 : 50



400c - Detalisnitt 1
1 : 50



BETONGKONSTRUKSJONER			
BETONGKVALITET	B35	BESTANDIGHETSKLASSE	MF45
TILSLAG Dmaks	30MM	ARMERINGSKVALITET	B500NC
KLORIDINNHOLDSKLASSE	CL 0,40	OVERDEKNING	35+/-10
UTFØRELSESKONTROLL UTFØRELSESKLASSE	NORMAL 1		
PROSJEKTKRAV	-	KONSTR. TOLERANSER OVERFLATETOLERANSER	1 D

Tegningstittel: TYPISK SNITT
Tegningsstatus: ARBEIDSTEGNING
Dokumentnummer: 12469001-B-400 -C-3

Rev. Nr.	Endring	Utført	Kontr.	Ansv.	Revisjon Dato
3	ARBEIDSTEGNING	nsvos	novtej		05.02.2016
2	ARBEIDSTEGNING	nsvos	novtej		05.02.2016
1	TILBUDSTEGNING	nsvos	novtej		13.01.2016
		nsvos	novtej		nosaar 31.08.2015

SALTBRYGGA
LARVIK
BKS 6

TYPISK SNITT
FORMTEGNING

Målestokk: 1:50
Format: A1
Oppdragsleder: Olav Aakre
Oppdragsnr.: 12469001

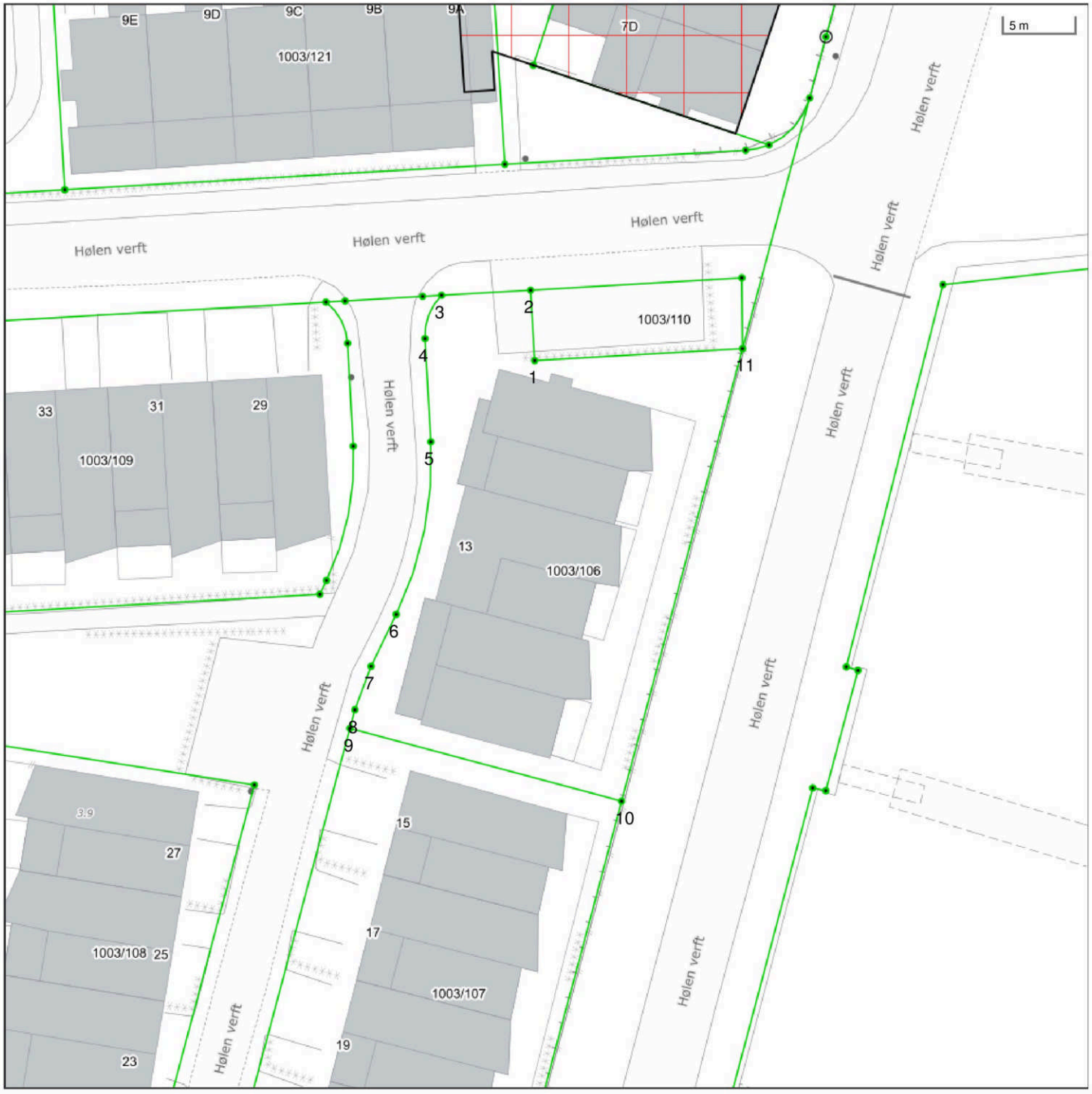
SWECO
Sweco Norge AS
Strandgata 29, 3044 Drammen
tlf: 03 40 00 00

Disiplin:	Tegningsnummer:	Status:	Rev:
B	400	C	3

P:\2611\12469001 Sirkeco Larvik\05 Tegninger\RIB\Models\BKS 6\BKS 6 Model-ryd8.rvt
08.02.2016 12:08:15

Utskriftsdato: 27.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 1003/106//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	617,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6544456,94	**Øst**	561118,54	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6544458,85	561114,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,76	
2	6544463,83	561114,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,99	
3	6544463,37	561107,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,32	
4	6544460,28	561106,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,39	3,85
5	6544452,98	561107,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,32	
6	6544440,73	561104,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,59	25,04
7	6544437,03	561103,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,08	
8	6544433,94	561102,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,28	
9	6544432,62	561101,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,36	
10	6544427,77	561121,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,94	
11	6544459,93	561129,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,15	

Utskriftsdato: 27.05.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1003	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Hølen verft 13, 3260 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	8 048,64 kr
Feiing	100,49 kr
Renovasjon	3 274,92 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	**16 914,05 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Nedgravd konteiner	1 stk	3275.00	1/1	0 %	3 275,00 kr	1 364,56 kr
Forbruk Vann >70m²	1 ab	2970.00	1/1	0 %	2 970,00 kr	1 237,50 kr
Forbruk Avløp>70m²	1 ab	3595.00	1/1	0 %	3 595,00 kr	1 497,94 kr
Abonnement Vann	1 ab	2738.75	1/1	0 %	2 738,75 kr	1 141,13 kr
Abonnement Avløp	1 ab	5420.00	1/1	0 %	5 420,00 kr	2 258,31 kr
				Sum	**17 998,75 kr**	**7 499,44 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

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

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

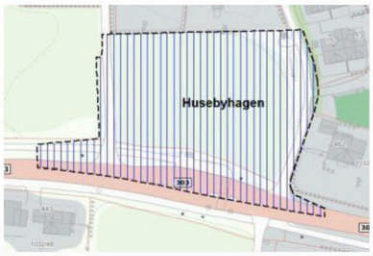
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

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

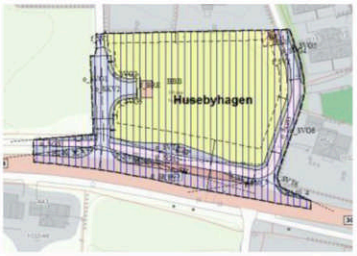
Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

Larvik 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

Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 1003/106/0/1
Adresse: Hølen verft 13
Dato: 27.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

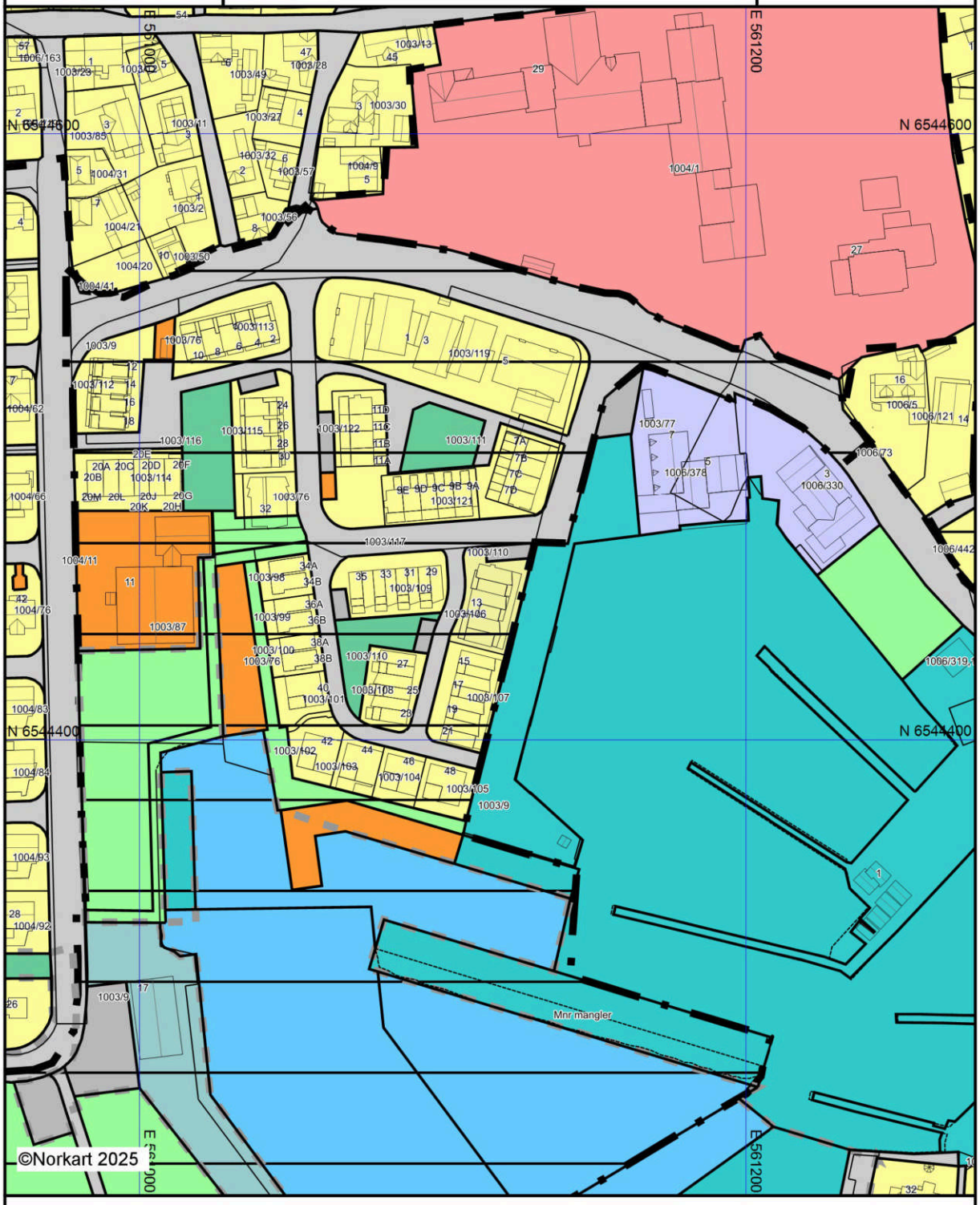
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1003/106/0/1
Adresse: Hølen verft 13
Dato: 27.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 27.05.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1003	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Hølen verft 13, 3260 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Midlertidig brukstillatelse 2017, ferdigattest 2020.	2017	82m^2	1	☒
		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: 27.05.2025

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1003	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Hølen verft 13, 3260 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

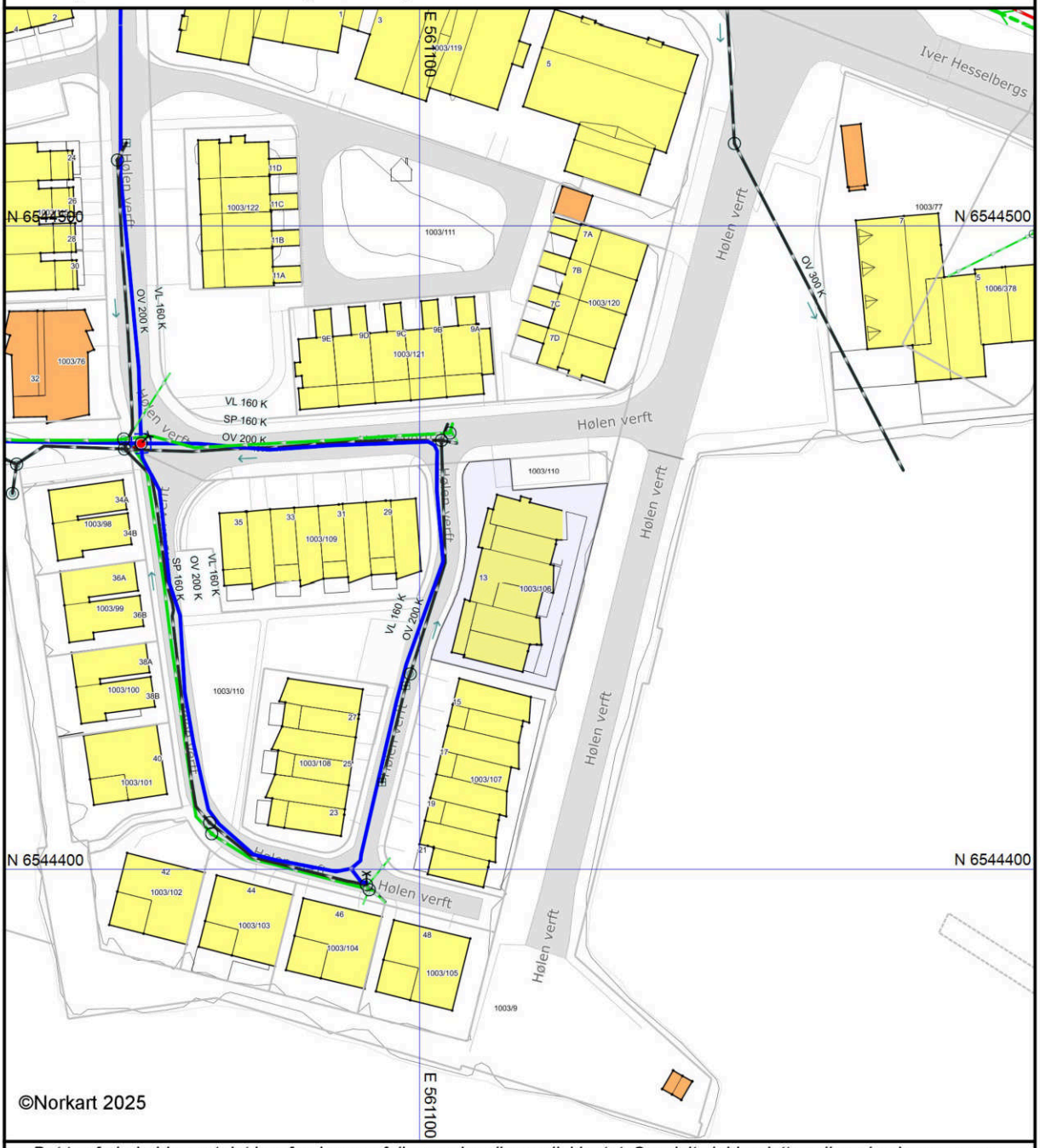
Eiendom: 1003/106/0/1
Adresse: Hølen verft 13
Dato: 27.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3909 1003/106		
Utskriftsdato	27.05.2025	**Antall datasett**	95

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

11 Berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Forurenset grunn
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Tettsteder
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Stormflo

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang, aktsomhetsområder
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012



Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	27.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Hav
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.05.2025



Om datasettet

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier.Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Tegnforklaring



Objekter

Påvirkningsgrad	Navn	Type	Faktaark	Antall
akseptabelForurensning	Sinterco a/s	forurensetGrunn	Faktaark (pdf) (https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=2862)	2

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

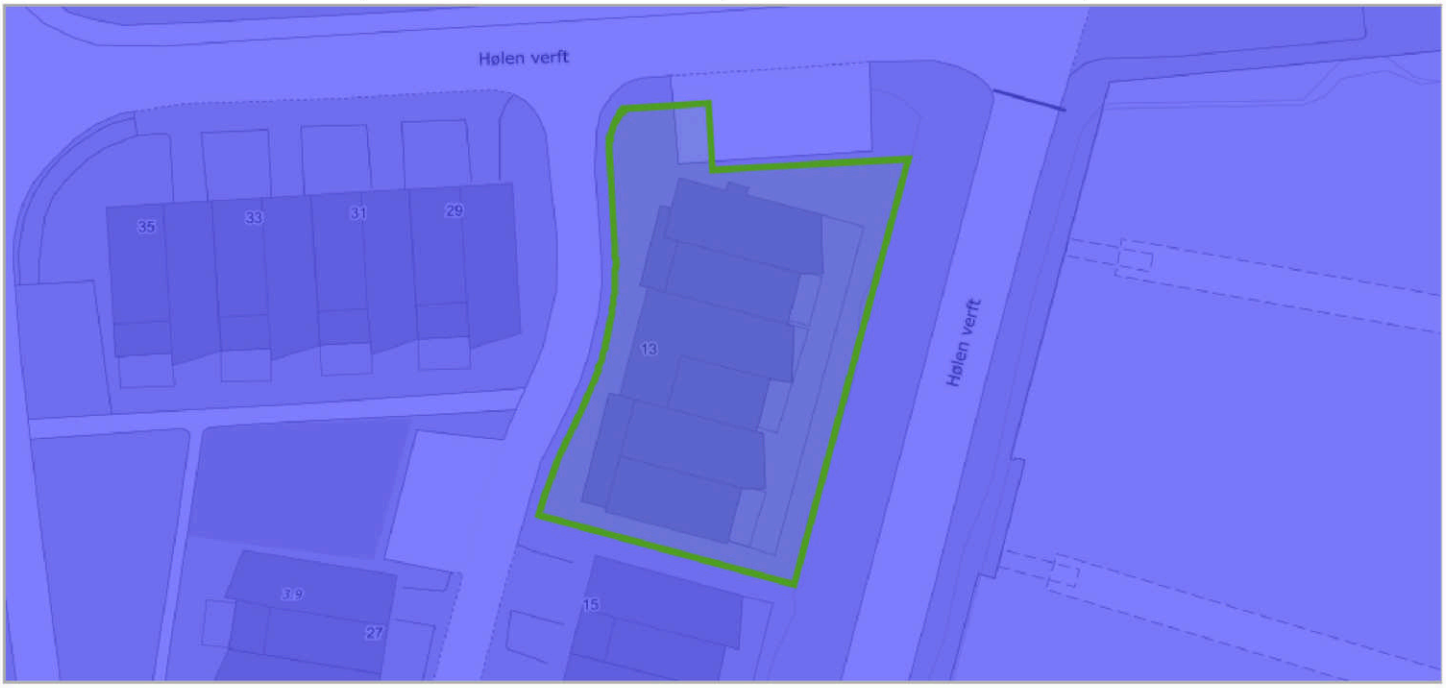
Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning

Objekter

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

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.05.2025



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År	Antall
Larvik Tjølling	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2023	2

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

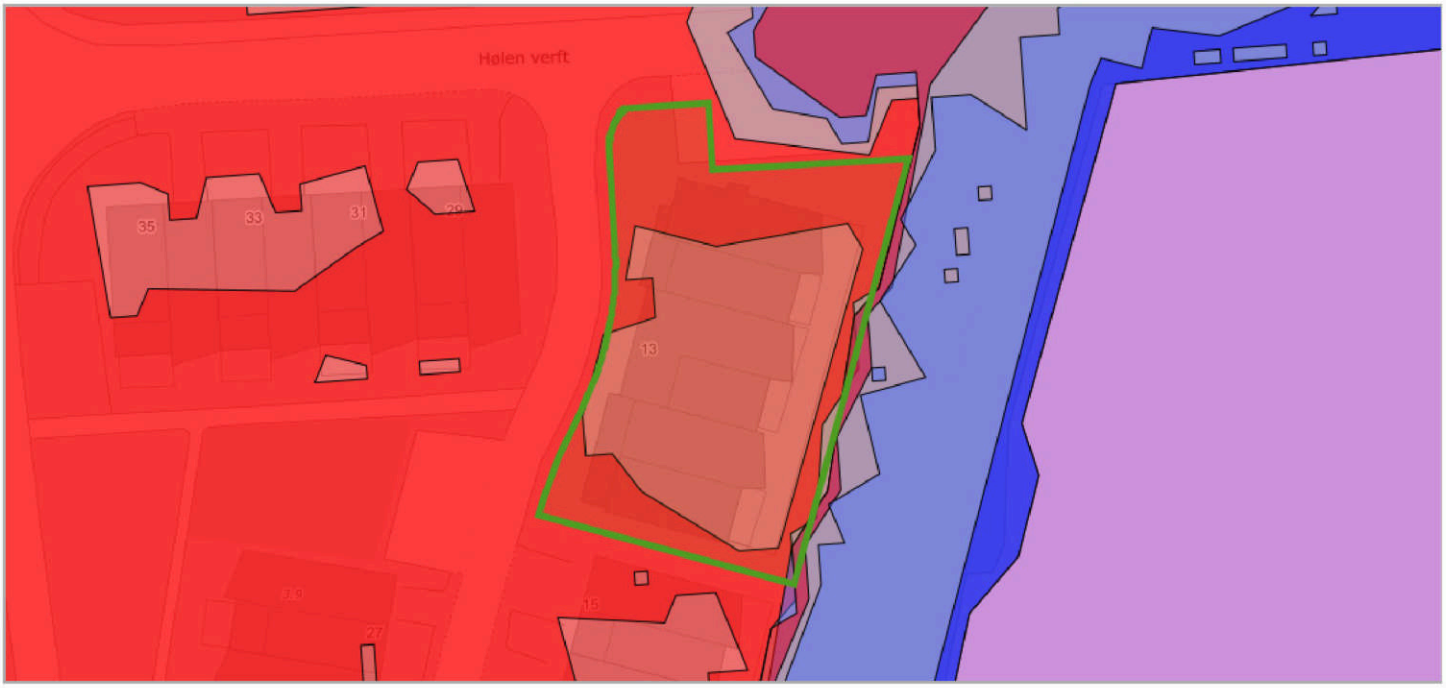
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Stormflo

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	09.02.2025



Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentaksintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

Nå - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
210

2100 - 200 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F2	210

2100 - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F3	230

2100 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
270

2150 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
320

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2541	Larvik	27136	15.035109697764533

Utskriftsdato: 27.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3909 - 1003/106//



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: 27.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1003	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Hølen verft 13, 3260 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- 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	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf
Delarealer	**Delareal** 617 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 616 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_1 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201215
Navn	Indre Hølen, gbnr. 1003/76 (Sinterco)
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.02.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8127/Reguleringsbestemmelser%20for%20Indre%20H%c3%b8len%20-%20planID%20201215.pdf
Delarealer	**Delareal** 617 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BKS6
	Delareal 5 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR INDRE HØLEN (gbnr. 1003/76 m.fl.)

Dato: 14.02.2015
PlanID: 201215
Plantype: Detaljert reguleringsplan

Revisjoner:

Dato	Saksnr.	Merk.
30.12.24	042/25	§1.2. Felt o_FB endret til kombinert formål bolig/tjenesteyting (BT). §2.9 For felt BT skal det etableres minimum 15 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet. §3.8 Endret formal og balkong mot vest tillates kraget ut inntil 2 meter utenfor byggegrense.
06.10.2021	144/21	Mindre endr. Av § 3.5 - tilrettelegging for tilbygg i henhold til ny byggegrense i felt o_KTA.
23.04.2019	079/19	Endret § 2.6
12.02.2019	041/19	Mindre endr: Tilrettelegging for seniorboliger på felt BB1 og rekkehus på felt BB2. BB2 endrer som følge av dette navn til BKS11. Endret §§: 1.2, 2.1, 2.6, 2.8, 2.9, 3.1.11, 3.2.1, 3.2.2, 3.4, 3.7, 4.2. 4.5. 4.16. 7.1
06.03.2018	027/18	Mindre endr.: Tilrettelegging for takterrasser og pergola i felt BKS1, BKS2, BKS4 og Compact Living leiligheter med reduserte krav til størrelse på uteoppholdsarealer i felt BKS3
12.09.2017	167/17	Mindre endr. For tilrettelegging for tomannsboliger, takterrasser og bod utenfor byggegrense i felt BKS9. §2.6. 2.9 oa 3.1.9

§ 1 - GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensing som vist på plankartet.

§ 1.1 Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en transformasjon av området fra industriformål til boligformål, kyststi, småbåtanlegg og offentlige parkområder.

§ 1.2 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 - BKS11)
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1)
Energianlegg (o_E)
Renovasjonsanlegg (f_R)
Kommunaltekniske anlegg (o_KTA)
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f_SB1 - f_SB5)

Lekeplass (f_LEK1 - f_LEK3)
Kombinert formål bolig/tjenesteyting (BT)

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Veg (f_V1 - f_V3)
Kjøreveg (o_KV1, o_KV2, f_KV3, o_KV4, o_KV5)
Fortau (o_FTA)
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Havn - fiskerihavn (o_H)
Parkering (o_P3, f_P4 - f_P8, o_P9)

III GRØNNSTRUKTUR
Turveg (o_TV1, o_TV3, o_TV4)
Park (o_Park1 - o_Park3)

IV BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE
Ferdsel (o_FE1 - o_FE2)
Havneområde i sjø - fiskerihavn (o_HS)
Småbåthavn (f_SH1 - f_SH3)

IV HENSYNSSONER
Bestemmelse område
Frisikt

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for 1. bolig skal Iver Hesselbergsvei være opparbeidet med minirundkjøring, nytt T - kryss og fortau i henhold til godkjente detaljtegninger og utbyggingsavtale. Før det gis brukstillatelse for 1. bolig skal intern adkomstvei (KV2) være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger.

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for 1. bolig innenfor BKS1 - BKS4, skal LEK1, utomhusarealer, V1 og P4 være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger.

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for 1. bolig innenfor BB1 og BKS11, skal garasjeanlegg, utomhusarealer, P5, LEK3, V2 og være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger.

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for 1. bolig innenfor BKS5 – BKS10, skal KV3, utomhusarealer, LEK2, TV1, TV2 (merknad: TV2 ble tatt ut av planen i KS vedtak 11.02.2015, og reguleringsplan for Hølen Østre, fiskeri- og småbåthavn, vedtatt den 15.06.1994 gjelder, dvs. fortsatt regulert kyststi), P6-P8 være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger. For BKS6 og BKS10 kan det godkjennes midlertidig parkeringsområde på bakkeplan på område BB2 inntil garasjeanlegg under bakken er etablert, dersom dette ikke er i konflikt med byggetrinn godkjent av kommunen.

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for mer enn 50 % av boligene, skal Park2 og TV4 være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

§ 2.2.1 Utomhusplan

1. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en overordnet utomhusplan i målestokk 1:500 som skal godkjennes av kommunen.

2. Før det gis rammetillatelse for det enkelte byggetrinn skal det foreligge en godkjent utomhusplan i målestokk 1:200, for det området som naturlig hører til omsøkte byggetrinn, jf. rekkefølgekravene over. Utomhusplanen for byggetrinnet skal vise:

   - Bebyggelsenes plassering og høyde.
   - Eksisterende og fremtidige koter, stigningsforhold.
   - Adkomst, varelevering, interne veger og bil- og sykkelparkering.
   - HC - parkering på bakkeplan.
   - Utforming av grønnstruktur (park, turveg, oppholdsareal og lekearealer).
   - Utforming av offentlige trafikkområder.
   - Beplantning og vegetasjon.
   - Terrengplanering og forstøtningsmurer med høydeangivelse.
   - Areal for avfallshåndtering.
   - Materialvalg, møblering og belysning.
   - Utforming og materialbruk for brygge og sjøfronten.

3. Vedlagt utomhusplanen skal det foreligge en vurdering av tilgjengelighet for alle, i henhold til Rundskriv T - 5/99B.

4. Utomhusarealene skal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse, og skal være ferdig opparbeidet for angjeldende byggetrinn før ferdigattest gis.

§ 2.2.2Trafikkplan
Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en trafikkplan, som viser fremkommelighet for utrykningskjøretøy og vedlikeholds- og renovasjonsbiler i hele planområdet. I utgangspunktet skal det unngås rygging.

§ 2.2.3Etappevis utbygging
Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en plan for etappevis utbygging av hele planområdet. Planen skal vise utbyggingens rekkefølge, og midlertidig bruk av de ubebygde arealene. I planen skal det redegjøres for hvilke tiltak som skal iverksettes for å oppfylle kravene i reguleringsbestemmelsene, og hvordan eventuelle ulemper som utbyggingen medfører kan begrenses både for berørte i planområdet og beboere rundt. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 2.2.4Visualisering
Før det gis rammetillatelse skal tiltaket visualiseres med fasadeoppriss, perspektivskisser og 3D - modell, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til omgivelsene.

§ 2.2.5Arealregnskap
Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges arealregnskap, som viser hvordan kravene til parkering, uteoppholdsareal og lekeareal er oppfylt.

§ 2.2.6 Energiløsning
Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en varmeplan med valgt løsning for byggeområdet (felles løsning for hele/eller ulik løsning for de ulike byggetrinnene) som

skal godkjennes av kommunen.

§ 2.3 Miljøforhold/grunnforhold

§ 2.3.1 Støy
Kravene til støynivå skal være oppfylt i henhold til den enhver tid gjeldende retningslinje, pr. dato T-1442/2012.

§ 2.3.2 Overvannshåndtering
Plan for lokal overvannshåndtering skal foreligge ved rammesøknad.

§ 2.3.3 Geoteknikk
Det skal ikke utføres byggetiltak uten at det foreligger geoteknisk vurdering for hvert enkelt byggetrinn utarbeidet av geoteknisk sakkyndig. Det skal foreligge dokumentasjon av område og lokalstabiliteten, med beskrivelse og krav til eventuelle tiltak og en plan for oppfølging og kontroll før og under anleggsperioden.

§ 2.3.4 Forurensning
Det skal ikke utføres byggetiltak uten at det foreligger en tiltaksplan i henhold til Forurensningsforskriften kapittel 2.

§ 2.3.5 Laveste gulvnivå
Gulvnivå for 1. etasje skal ikke legges lavere enn kote + 2.8 meter.

§ 2.3.6 Kaifront
Det skal ikke utføres byggetiltak uten at det foreligger dokumentasjon for sikring av kaifronten med tanke på bølger og springflo.

§ 2.4 Universell utforming
Det vises til TEK10 for krav til universell utforming. Bebyggelsen og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av mennesker som er bevegelses- og orienteringshemmet, uten behov for tilpasning og spesiell utforming, jfr. T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".

§ 2.5 Automatisk freda kulturminner
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 2.6 Krav til parkering
For rekkehus/eneboliger skal det etableres minimum 1,5 p - plasser pr. boenhet innenfor boligformålet eller i garasjeanlegg under bakken.
For leiligheter skal det etableres minimum 1 p - plass pr. boenhet i garasjeanlegg under bakken.
For felt BKS9 skal det det etableres minimum 1 p - plass pr. boenhet i garasjeanlegg under bakken dersom feltet oppføres med vertikaldelte tomannsboliger.
For felt BB1 skal det etableres 1 p - plass pr. boenhet.
For felt BKS3 «Compact Living» skal det etableres 1,5 p - plass pr. boenhet.
For felt BKS11 skal det etableres 1,5 p-plass pr. boenhet.

For hver boenhet skal det etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel.

§ 2.7 Grad av utnytting
Grad av utnytting er gitt i bestemmelsene. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Utvendig parkeringsareal/carport er ikke medregnet i maksimalt tillatt bruksareal (BRA).

For byggeområdene BKS1 - BKS10 og BT er areal under 1. etasje (kjeller/boder) ikke medregnet i maksimalt tillatt bruksareal (BRA).

§ 2.8 Siktlinjer
Innenfor felt BKS11, BKS8 og BKS9 er det vist byggegrenser som skal ivareta siktlinjer. Innenfor siktlinjene tillates ikke bygg eller installasjoner som hindrer sikten. Bredden på siktlinjene fremgår av plankartet.

§ 2.9 Krav til uteoppholdsarealer
Kravene til uteoppholdsareal er minimum 60 m2 pr. boenhet for rekkehus/eneboliger/tomannsboliger, og 40 m2 pr. boenhet for leiligheter. For seniorleiligheter på felt BB1 er kravet til uteoppholdsareal 30 m2 pr. boenhet. Arealene kan etableres som privat areal for den enkelte boenhet (balkong/terrasse) og fellesareal på bakkenivå.

For Felt BKS3 skal det etableres minimum 20 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet.

For leilighetene skal minimum 10 m2 av uteoppholdsarealet etableres på balkong/terrasse. For felt BB1 skal minimum 7 m2 av uteoppholdsareal etableres på balkong/terrasse.

For felt BKS9 kan deler av uteoppholdsarealet utformes som takterrasser dersom feltet oppføres med vertikaldelte tomannsboliger.

For felt BKS1, BKS2, BKS4 og BKS11 kan deler av uteoppholdsarealet utformes som takterrasser.

For felt BT skal det etableres minimum 15 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Uteoppholdsarealet skal etableres som balkong/veranda.

Uteoppholdsarealene skal ha en god orientering med tanke på sol og lysinnfall, og de private arealene for den enkelte boenhet skal ha skjerming for innsyn.

§ 2.10 Tiltak i sjø
Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven. Tiltak skal også godkjennes av Norsk maritimt museum.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS) - fellesbestemmelse
Fjernvirkning, arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt. Bygningene skal sees på som rene volum hvor materialene jobber sammen for å skape en helhet og et rolig uttykk. Hovedmaterialet for småhusbebyggelsen er naturlig grånende trepanel eller trepanel beiset i lyse farger.

Takflatene skal sees på som byggenes femte fasade, og skal harmonere med

yttervegger og byggene som helhet. Bebyggelsen skal gis en variert takform, med en kombinasjon av flate tak og saltak.

For BKS6 - BKS9 skal det etableres gjerde/skjerming i samme farge som hovedhus eller i gjennomsiktig materiale, mellom privat uteområde og tilgrensende kyststi (TV1) og parkering (P2). Toppen av gjerde/skjerm skal være minimum 1,7 meter over nivået på kyststi (TV1) og parkering (P2).

Det tillates oppbygging av uteområdene (støttemur m.v.) for å sikre overgang mellom laveste gulvnivå og omkringliggende terreng. Det tillates kjeller.

§ 3.1.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)
Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).Maks bruksareal 550 m2 (BRA). Det tillates takterrasser.

Rekkverk og levegger på takterrasse skal utformes med et transparent uttrykk, fortrinnsvis i glass. Skiller internt mellom boenheter på takterrasse tillates oppført i ikke transparente materialer.

Det tillates pergola på deler av takterrasse. Pergola skal trekkes minimum 1 meter inn fra vegglivet mot nord, 3 meter fra vegglivet mot vest og 5 meter fra vegglivet mot øst. Pergola skal bygges i treverk som harmonerer med kledning av bygget ellers.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS2)
Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer). Maks bruksareal 700 m2 (BRA). Det tillates takterrasser.

Rekkverk og levegger på takterrasse skal utformes med et transparent uttrykk, fortrinnsvis i glass. Skiller internt mellom boenheter på takterrasse tillates oppført i ikke transparente materialer.

Det tillates pergola på deler av takterrasse. Pergola skal trekkes minimum 1 meter inn fra vegglivet mot øst, 3 meter fra vegglivet mot nord og 5 meter fra vegglivet mot sør. Pergola skal bygges i treverk som harmonerer med kledning av bygget ellers.

§ 3.1.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS3)
Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer). Maks bruksareal 700 m2 (BRA).

§ 3.1.4 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS4)
Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer). Maks bruksareal 530 m2 (BRA). Det tillates takterrasser.

Rekkverk og levegger på takterrasse skal utformes med et transparent uttrykk, fortrinnsvis i glass. Skiller internt mellom boenheter på takterrasse tillates oppført i ikke transparente materialer.

Det tillates pergola på deler av takterrasse. Pergola skal trekkes minimum 1 meter inn fra vegglivet mot nord, 3 meter fra vegglivet mot øst og 5 meter fra vegglivet mot vest. Pergola skal bygges i treverk som harmonerer med kledning av bygget ellers.

§ 3.1.5 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS5)
Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer). Maks bruksareal 700 m2 (BRA).

§ 3.1.6 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS6)
Maks mønehøyde kote + 14 meter. Maks gesimshøyde kote + 12 meter (3 etasjer). Maks bruksareal 650 m2 (BRA).

§ 3.1.7 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS7)
Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer). Maks bruksareal 700 m2 (BRA).

§ 3.1.8 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS8)
Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer). Maks bruksareal 900 m2 (BRA). I feltet skal det etableres 3 siktlinjer jfr. plankartet med minste bredde 2 meter. Siktlinjene kan justeres i vestlig/østlig retning.

§ 3.1.9 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS9)
Maks mønehøyde kote+ 11 meter. Maks gesimshøyde kote+ 9 meter (2 etasjer). Maks bruksareal 900 m2 (BRA). I feltet skal det etableres 3 siktlinjer jfr. plankartet med minste bredde 2 meter. Siktlinjene kan justeres i nordlig/sydlig retning.

Dersom feltet oppføres med vertikaldelte tomannsboliger tillates oppføring av 1 sportsbod på inntil 3 m2 pr. boenhet på utsiden av byggegrense mot vest. Sportsboden skal utformes med samme takform og kledning som hovedhus. Sportsboden skal plasseres i øst-vest lengderetning med bakvegg mot akse i fasadeliv eller seksjonsskille.

Rekkverk og levegger på takterrasse skal utformes med et transparent uttrykk, fortrinnsvis i glass. Deler av rekkverk/levegg der det er naturlig at ekstra skjerming kan utformes i frostet glass.

§ 3.1.10 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS10)
Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer). Maks bruksareal 550 m2 (BRA).

§ 3.1.11 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS11)
Maks byggehøyde felt d kote + 15 meter (maks. 3 etasjer).
Maks byggehøyde felte kote + 14 meter (maks. 3 etasjer).
Maks byggehøyde felt f kote + 14 meter (maks. 3 etasjer).

Maks bruksareal 2100 m2 (BRA).

For bygg E kan det etableres balkonger utenfor byggegrensa men innenfor formålsgrensa.

I feltet mellom byggene D og E skal det etableres 1 siktlinje jfr. plankartet med minste bredde 4 meter. Siktlinjen kan justeres i vestlig/østlig retning.

Det skal anlegges garasjeanlegg under bakken for parkering/boder under feltet jfr. § 7.1.

§ 3.2 Blokkbebyggelse (BB) - fellesbestemmelse
Fjernvirkning, arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt. Fasadene skal i hovedsak ha treverk/trepanel i lyse farger. Bebyggelsen skal ha saltak som kan ha varierende vinkler, se illustrasjonsmateriale og planbeskrivelsen. Fasader og takflater bør ha samme materialitet og uttrykk. Balkonger og takterrasser bør plasseres innenfor bygningenes hovedform.

Det tillates oppbygging av uteområdene (støttemur m.v.) for å sikre overgang mellom

laveste gulvnivå og omkringliggende terreng.

§ 3.2.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1)
Maks byggehøyde felt a kote + 15 meter (maks. 3 etasjer).
Maks byggehøyde felt b kote + 15 meter (maks. 3 etasjer).
Maks byggehøyde felt c kote + 15 meter (maks. 3 etasjer).

Maks bruksareal 3900 m2 (BRA) .

I feltet skal det etableres to inntrukne partier i fasaden med bredde minimum 4 meter. Partiene skal være trukket 1 meter inn fra fasadelivet på nord og syd av bygningskroppene, mot nord og mot syd.

Det skal anlegges garasjeanlegg under bakken for parkering/boder under feltet jfr. § 7.1.

§ 3.3 Energianlegg (o_E)
Energianlegg (E) omfatter eksisterende trafostasjon.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg (f_R)
Innenfor området skal det avsettes plass for felles søppelhåndtering for hele boligområdet. Området skal tilrettelegges for en nedgravd renovasjonsløsning. Endelig plassering og utforming av R skal fremgå av utomhusplanen og godkjennes av kommunen. Det kan tilrettelegges for eget renovasjonsanlegg for BB1 og BKS11.

§ 3.5 Kommunaltekniske anlegg (o_KTA)
Kommunalteknisk anlegg omfatter eksisterende pumpestasjon.

På området kan oppføres slike bygninger og anlegg som virksomheten krever. Anleggene må teknisk og bygningsmessig utformes på en slik måte at de ikke vil være til vesentlig sjenanse for den omkringliggende boligbebyggelsen.

Eksisterende anlegg tillates utvidet.
Maksimal gesimshøyde er: 7 meter.
Maksimal mønehøyde er: 11 meter.

Tilbygg på eksisterende anlegg tillates oppført i henhold til gjeldende byggegrenser.

§ 3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f_SB1 - f_SB5)
Områdene kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere.

§ 3.7 Lekeplass (f_LEK1 - f_LEK3)
Lekeplass (LEK1) skal være felles for BKS1 - BKS4 og BT.
Lekeplass (LEK2) skal være felles for BKS5 – BKS10.
Lekeplass (LEK3) skal være felles for BB1 og BKS11.

Lekearealene skal ha utstyr og lekeapparater av svært god kvalitet med tanke på type utstyr, bruk/funksjon og visuelt/estetisk. Innhold i henhold til kommunenes krav.

§ 3.8 Kombinert formål bolig/tjenesteyting (BT)
Innenfor formålet tillates konsentrert småhusbebyggelse og privat tjenesteyting.

Fjernvirkning, arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt. Bygningene skal sees på som rene volum hvor materialene jobber sammen for å skape en helhet og et rolig utrykk. Hovedmaterialet for bebyggelsen skal være naturlig grånende trepanel eller trepanel beiset i lyse farger.

Takflatene skal sees på som byggenes femte fasade, og skal harmonere med ytterveggger og byggene som helhet. Bebyggelsen skal gis en variert takform, med en kombinasjon av flate tak og saltak.

Det tillates oppbygging av uteområdene (støttemur m.v.) for å sikre overgang mellom laveste gulvnivå og omkringliggende terreng. Det tillates kjeller.

Det skal etableres en gangvei på nordre side av bygget som gir tilgang til vestre side av bygget, minimum 1,5 meter bred.

I 1. etasje tillates flerbrukshus for fellesbruk av beboerne på området. Bygget kan inneholde følgende funksjoner: lager, hobbyrom, treningsrom, 1. etasje kan også inneholde garasje med mulighet for vask av bil for beboere i området maks. 60 m2 (BRA).

I 2. etasje tillates etablert maks. 2 boenheter. Balkong mot vest tillates kraget ut inntil 2 meter utenfor byggegrense.

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer). Maks bruksareal 370 m2 (BRA).

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Veg (f_V1)
Veien skal være felles for BKS1 - BKS4, og tilrettelegges som adkomst for boligene .

§ 4.2 Veg (f_V2)
Veien skal være felles for BB1 og BKS11,og tilrettelegges som adkomst til boligene. Veien skal være bilfri, men skal være tilgjengelig for utrykningskjøretøy, vedlikeholds- og brøytebiler.

§ 4.3 Kjøreveg (o_KV1)
Kjørevegen er offentlig (Iver Hesselbergsvei).

§ 4.4 Kjøreveg (o_KV2)
Kjørevegen skal være offentlig. Det skal etableres et tydelig gangareal langs den nedre/søndre delen av KV2, en alternativ «kyststi», jf. illustrasjonsplan datert 05.09.2014 . Utforming og endelig plassering (langs sør eller nordsiden av KV2) godkjennes i utomhusplanen.

§ 4.5 Kjøreveg (f_KV3)
Kjørevegen skal være felles. Vegen skal være stengt for biltrafikk i ende mot småbåthavn.

§ 4.6 Kjøreveg (o_KV4)
Kjørevegen skal være offentlig. KV4 er del av gangvei til Oterøya, og adkomst til parkeringsplassene P3 og P9 og område H (fiskerihavn).

§ 4.7 Kjøreveg (o_KV5)
Kjørevegen skal være offentlig (del av Skippergaten).

§ 4.8 Fortau (o_FTA)
Fortau i reguleringsplanen skal være offentlige. Bredde minimum 2,5 m.

§ 4.9 Annen veggrunn - tekniske anlegg
Omfatter grøfteareal langs kjøreveg/fortau.

§ 4.10 Havn - fiskerihavn (o_H)
I området kan oppføres bebyggelse som har tilknytning til fiske og til driften av havna, herunder kaianlegg, lager, kjøle- og fryseanlegg, velferdsbygg for fiskere, kontorer, kummer og lignende. Boliger tillates ikke.

Maksimalt bebygd areal (BRA) = 400 m2. Maksimal gesimshøyde er: 5 meter. Maksimal mønehøyder er: 8 meter. Bebyggelsen skal ha saltak. Det tillates ikke inngjerding av fiskerihavna.

§ 4.11 og § 4.12
Paragrafene gjaldt Parkering o_P1 og *o_P2,* som *ble vedtatt tatt ut av reguleringsplanen i kommunestyrets møte den 11.02.2015.*

§ 4.13 Parkering (o_P3)
Parkering P3 skal være offentlig parkering knyttet til friområdene/parkene og kyststien.

§ 4.14 Parkering (f_P4 - f_P8)
Parkeringsplassene skal være privat gjesteparkering for det regulerte boligområdet.

§ 4.15 Parkering (o_P9)
Parkering P9 skal være offentlig parkering knyttet til friområdene/parkene og kyststien. Over den søndre del av P9 skal det sikres inn/utkjøring til område H (fiskerihavn) til bruk for Larvik Fiskarlag i forbindelse med drift/arbeid ved Hølen fiskerhavn.

§ 4.16 Veg (f_V3)
Veien skal være felles for BB1 og BKS1 – BKS11 og tilrettelegges som atkomst for nedkjørsel til felles underjordisk p-anlegg.

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Turveg (o_TV1)
TV1 skal tilrettelegges som del av offentlig kyststi.

§ 5.2
Paragrafen gjaldt Turveg o_*TV2,* som *ble vedtatt tatt ut av reguleringsplanen i kommunestyrets møte den 11.02.2015.*

§ 5.3 Turveg (o_TV3)
TV3 skal tilrettelegges som del av offentlig kyststi. Det tillates inn/utkjøring til søndre adkomst i Park3 til bruk for Larvik Fiskarlag i forbindelse med drift/arbeid ved Hølen

fiskerhavn.

§ 5.4 Turveg (o_TV4)
TV4 skal tilrettelegges som del av offentlig kyststi. Endelig plassering innenfor TV4 eller Park2, samt bredde på kyststien skal vurderes nærmere i forbindelse med detaljprosjekteringen.

§ 5.5 Park (o_Park 1)
Området (offentlig) skal opparbeides parkmessig, og kan benyttes til rekreasjon, lek og friluftsliv. I utgangspunktet tillates ikke oppført bebyggelse i området. Bygninger i frilufts øyemed kan oppføres kun ved godkjenning av kommunen.

§ 5.6 Park (o_Park2)
Park 2 (offentlig) skal opparbeides med lekeplass. Turveg TV4 kan legges innenfor formålet Park2, jf. § 5.4. Utformingen av området skal skje i samarbeid med kommunen, som skal godkjenne utomhusplanen.

§ 5.7 Park (o_Park3)
Park 3 (offentlig) skal opparbeides parkmessig, og kan benyttes til rekreasjon, lek og friluftsliv. Utformingen av området skal skje i samarbeid med kommunen, som skal godkjenne utomhusplanen. Det tillates inn/utkjøring via søndre adkomst til fiskebu og parkeringsplass i område H (fiskerihavn) for Larvik Fiskarlag.

§ 6 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 6.1 Ferdsel (o_FE)
Området skal benyttes til seilingsled. Innenfor området tillates ikke permanent fortøyning.

§ 6.2 Havneområde i sjø - fiskerihavn (o_HS)
Oppankring eller fortøyning av lystbåter er ikke tillatt i sjøområdet.

§ 6.3 Småbåthavn (f_SH1 - f_SH3)
Områdene kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg tilknyttet båtforening med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utliggere.

§ 7 - HENSYNSSONER

§ 7.1 Bestemmelse område (#1) - parkering/boder
Det skal etableres garasjeanlegg under bakken/nedgravd kjeller for parkering og boder under felt BB1, BKS11, V2 og LEK3. Maks. bruksareal 4500 m2 (BRA).

§ 7.2 Frisikt
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tette gjerder som hindrer fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

Larvik kommune, arealplan 08.04.2025

Hege Eick
virksomhetsleder

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1003/106/0/1
Adresse: Hølen verft 13
Dato: 27.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

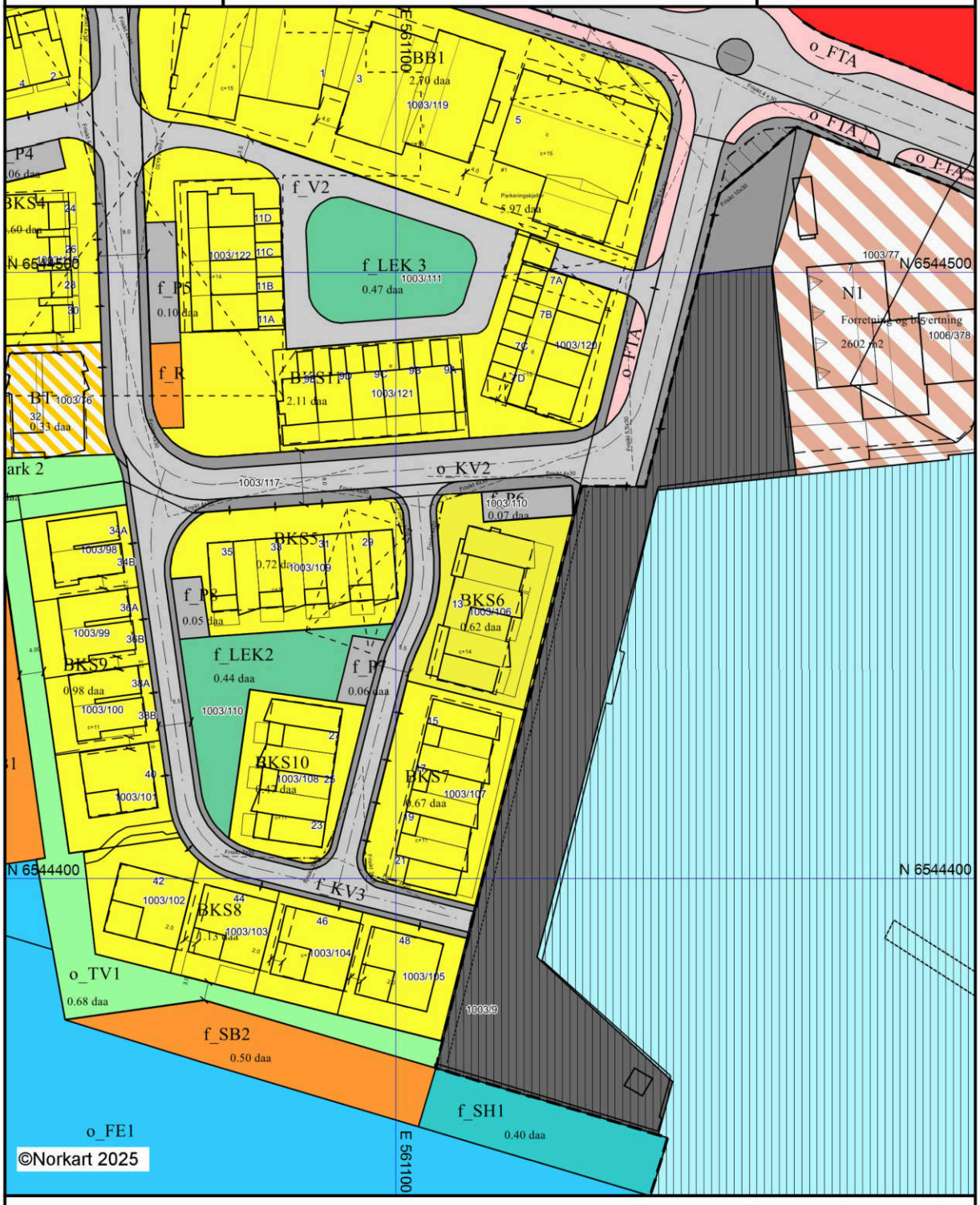
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1003/106/0/1
Adresse: Hølen verft 13
Dato: 27.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Havn
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg
- Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Ferdsel
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

Utskriftsdato: 27.05.2025

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.**	1003	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Hølen verft 13, 3260 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.

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 21.10.2020
Planutvalget saksnr: 1467/20

Vår ref.: 20/134860

Ansvarlig søker:
It-Tek AS
Vadskjæret Havnegata 12
3263 LARVIK

Tiltakshaver:
Hvalen Utvikling AS
c/o Alfa Eiendomsdrift AS Postboks 317
3251 LARVIK

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Hølen Verft 13- 48	1003	102		

Bygningsopplysninger

Gbnr/adresse/ bygningsnummer	Tiltakets/ byggets art.
1003/98/0/1 – Hølen Verft 34A – 300536352 1003/98/0/2 – Hølen Verft 34B - 300713972 1003/99/0/1 – Hølen Verft 36A – 300536350 1003/99/0/2 – Hølen Verft 36B - 300714033 1003/100/0/1 – Hølen Verft 38A - 300536348 1003/100/0/2 – Hølen Verft 38B - 300714036 1003/110 – Hølen Verft 40 – 300536347 1003/102 – Hølen Verft 42 – 300536313 1003/103 – Hølen Verft 44 – 30053609 1003/104 – Hølen Verft 46 – 300536306 1003/105 – Hølen Verft 48 – 300536296 1003/106/0/1-8 – Hølen Verft 13 – 300536394 1003/107 – Hølen Verft 15 - 300536460 Hølen Verft 17 – 300536474 Hølen Verft 19 – 300536475 Hølen Verft 21 - 300536478 1003/108 – Hølen Verft 23 – 300536483 Hølen Verft 25 – 300536482 Hølen Verft 27 – 300536481 1003/109 - Hølen Verft 29 – 300536373 Hølen Verft 31 – 300536377 Hølen Verft 33 – 300536380 Hølen Verft 35 – 300536384 1003/110 – Fellesarealer 1676,2 m2	8 eneboliger,4 rekkehus og midlertidg boder

Dato for søknad om ferdigattest:	2.oktober 2020.

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak:	
Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer:**
14.02.2020 – MB Hølen Verft 40	Jp.20/15683
11.11.2019 – MB Hølen Verft 38 A og B	Jp.19/144144
28.05.2019 – MB Hølen Verft 13 - 35	Jp.19/55792
04.02.2019 – Endring, stue gbnr.1003/101	Jp.19/11321
08.06.2018 – MB enebolig HølenVerft 48	Jp.18/67765
08.06.2018 – Endring enebolig-tomannsbolig	Jp.18/67736
17.04.2018 – MB Hølen verft 42 og 46	Jp.18/46343
13.06.2017 – IG bygg A1,A2 ogA4	Jp.17/67570
17.03.2017 – Endring,kjeller bygg D	Jp.17/28490
01.03.2017 – MB hus A3 (gbnr 1003/103)	Jp.17/22006
10.02.2017 – MB hus D og F	Jp.17/14899
13.12.2016 – MB hus C og E	Jp.16/114787
01.03.2016 – Midl.disp(opparb.lekepl+uteareal)	Jp.16/18205
10.02.2016 – IG fundamentering A,B,C,D,Eog F	Jp.16/12293
21.01.2016 – IG,hele tiltaket(bygg)	Jp.16/5560
23.12.2015 – IG bygg C,D,E og F	Jp.15/98367
07.12.2015 – IG grunnarb,vei og VA-anlegg	Jp.15/93657
23.07.2015 – IG parkområde(park2)	Jp.15/57943
21.07.2015 - Rammetillatelse	Jp.15/57488

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker.
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	21.10.2020	Heidi Olsen

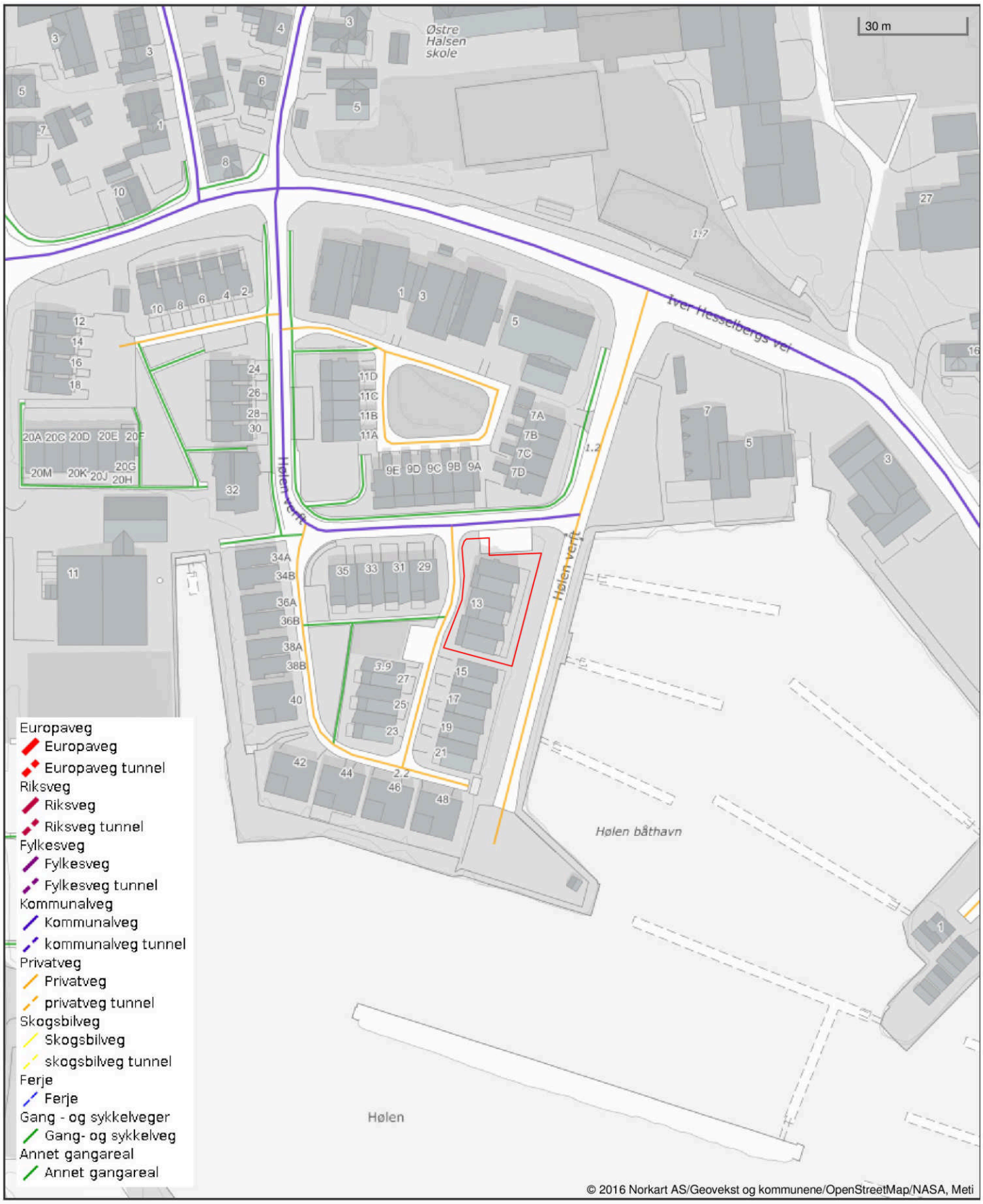
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Hvalen Utvikling AS	c/o Alfa Eiendomsdrift AS Postboks 317	3251	LARVIK
It-Tek AS	Vadskjæret Havnegata 12	3263	LARVIK

Utskriftsdato: 27.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1003/106//



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.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602143939
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991282203	HØLEN VERFT 13 AS		c/o Alfa Eiendomsdrift AS, Postboks 317, 3251 LARVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0709	1003	106

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0709	1003	106	0	1	81 / 632	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	1003	106	0	2	53 / 632	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	1003	106	0	3	81 / 632	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	1003	106	0	4	77 / 632	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	1003	106	0	5	53 / 632	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	1003	106	0	6	77 / 632	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	1003	106	0	7	100 / 632	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	1003	106	0	8	110 / 632	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 248398 Tinglyst: 21.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/248398/200
Uthentet 2025-05-28 11:51

Larvik Kommune
Postboks 2020
3255 LARVIK
Org.nr: 974 585 464

Fødselsnr./Org.nr:
974941627

Ref.nr

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0709	Larvik	1003	106		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
991282203	Hølen Verft 13 AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	81	B	13				25				37				49			
2	B	53	B	14				26				38				50			
3	B	81	B	15				27				39				51			
4	B	77	B	16				28				40				52			
5	B	53	B	17				29				41				53			
6	B	77	B	18				30				42				54			
7	B	100	B	19				31				43				55			
8	B	110	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 632 = nevner: 632

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift
13.02.17	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 361 og § 362).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
Larvik, 13.02.17	THORE LIVERØD	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd)
Eller
☐ Styret erklærer at samlemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

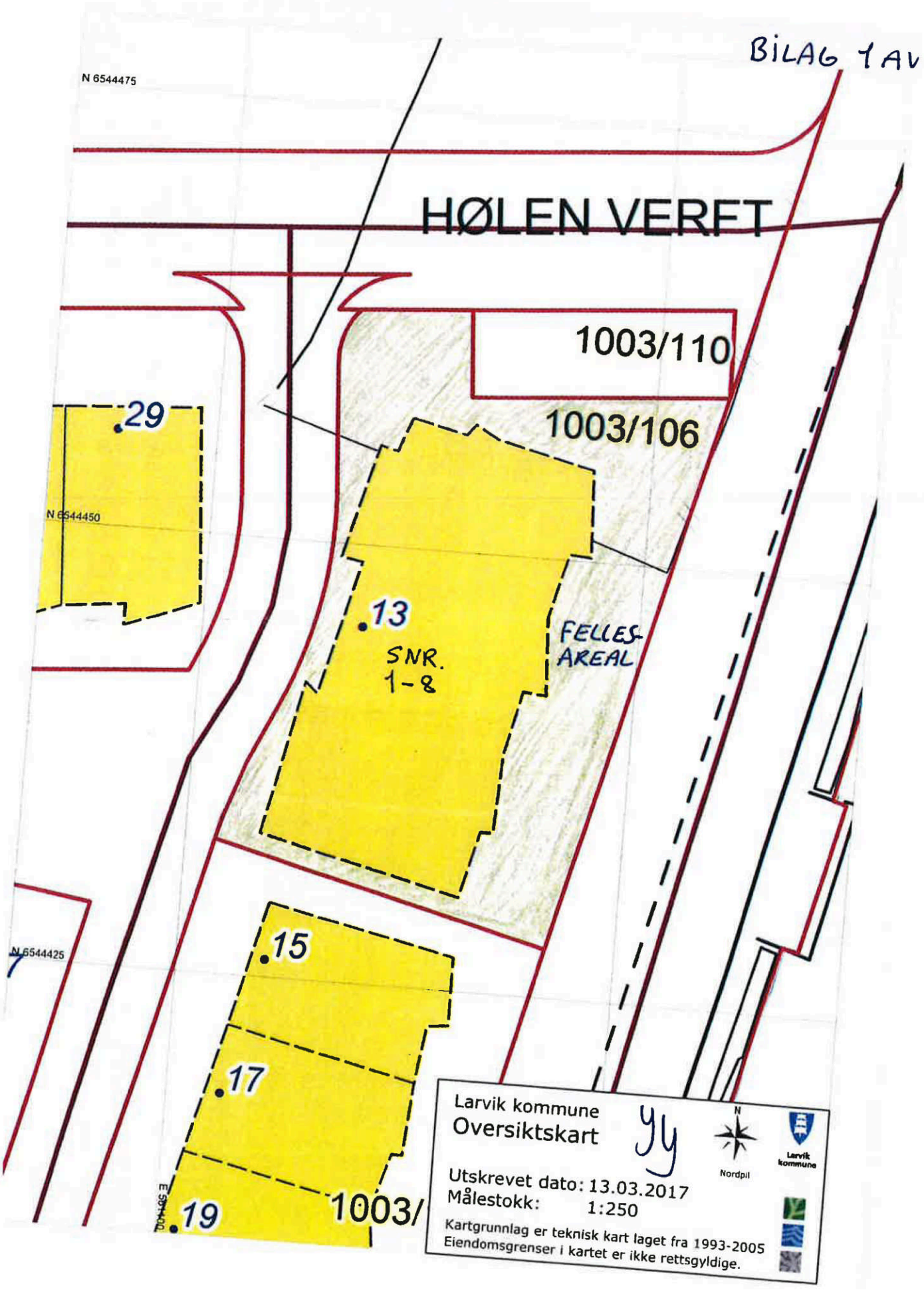
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
1003	106			LARVIK **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
17.03.2017	LARVIK KOMMUNE Geodataseksjonen Ingebjørg Gaystdal

Noter:

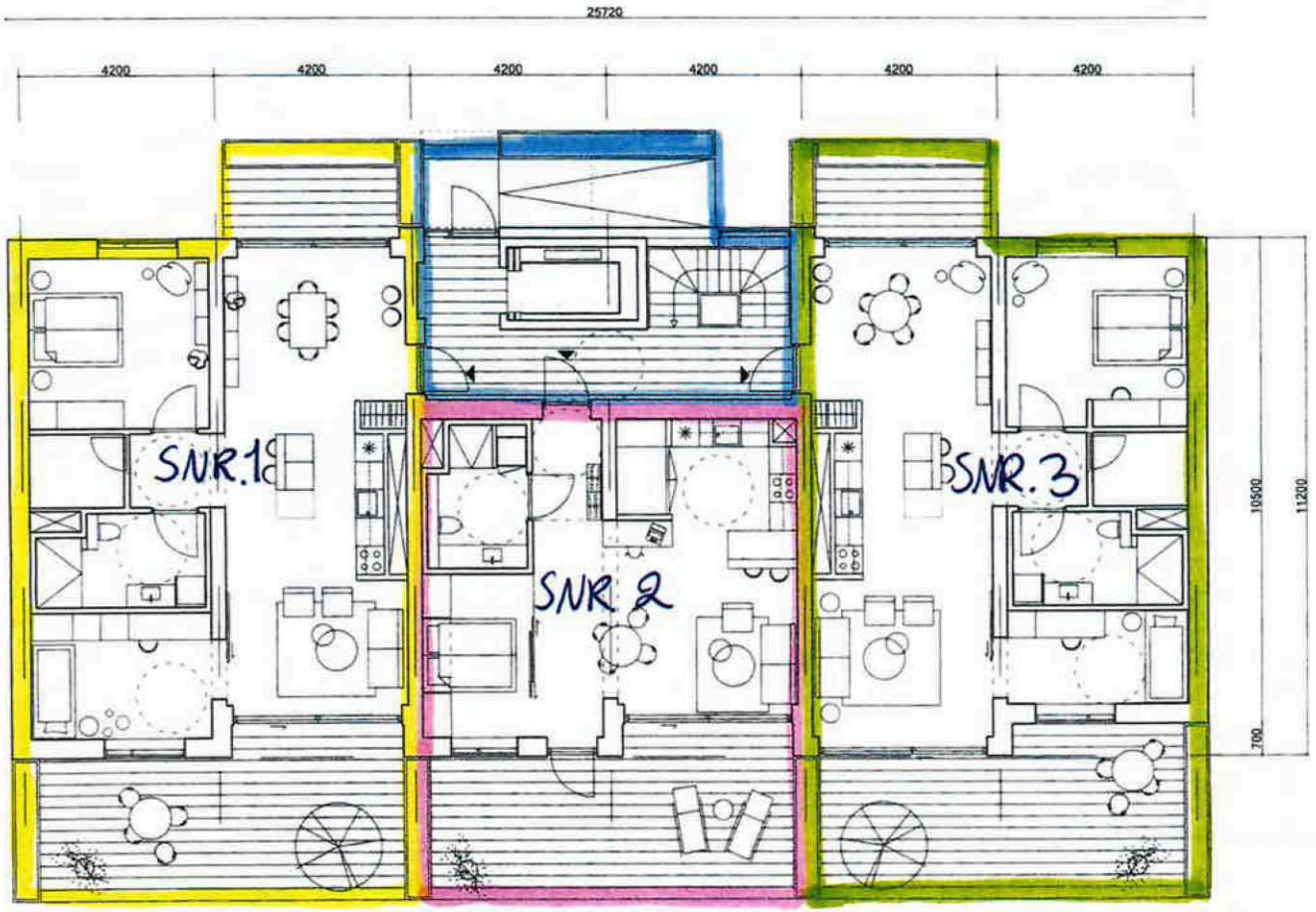
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

Dato	Partenes underskrift
13.02.17	Thore Lervold


BILAG 1 AV
N 6544475
HØLEN VERFT
1003/110
1003/106
29
N 6544450
13
SNR.
1-8
FELLES-
AREAL
15
17
19
1003/
N 6544425
E 597400
Larvik kommune
Oversiktskart
yy
N
Nordpil
Larvik kommune
Utskrevet dato: 13.03.2017
Målestokk: 1:250
Kartgrunnlag er teknisk kart laget fra 1993-2005
Eiendomsgrenser i kartet er ikke rettsgyldige.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/248398/200
Uthentet 2025-05-28 11:51

BILAG 2 / 1 - 3

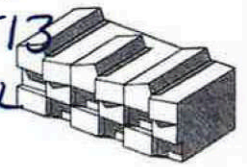


gross area	net area	P-rom area
unit	unit	unit
94.2	80.8	74.7

gross area	net area	P-rom area
unit	unit	unit
62.1	52.5	46.5

gross area	net area	P-rom area
unit	unit	unit
94.1	80.8	74.7

Gbnr. 1003/106
HØLEN VERFT 13
FELLESAREAL



14/2.17 HH

vandkunsten a/s

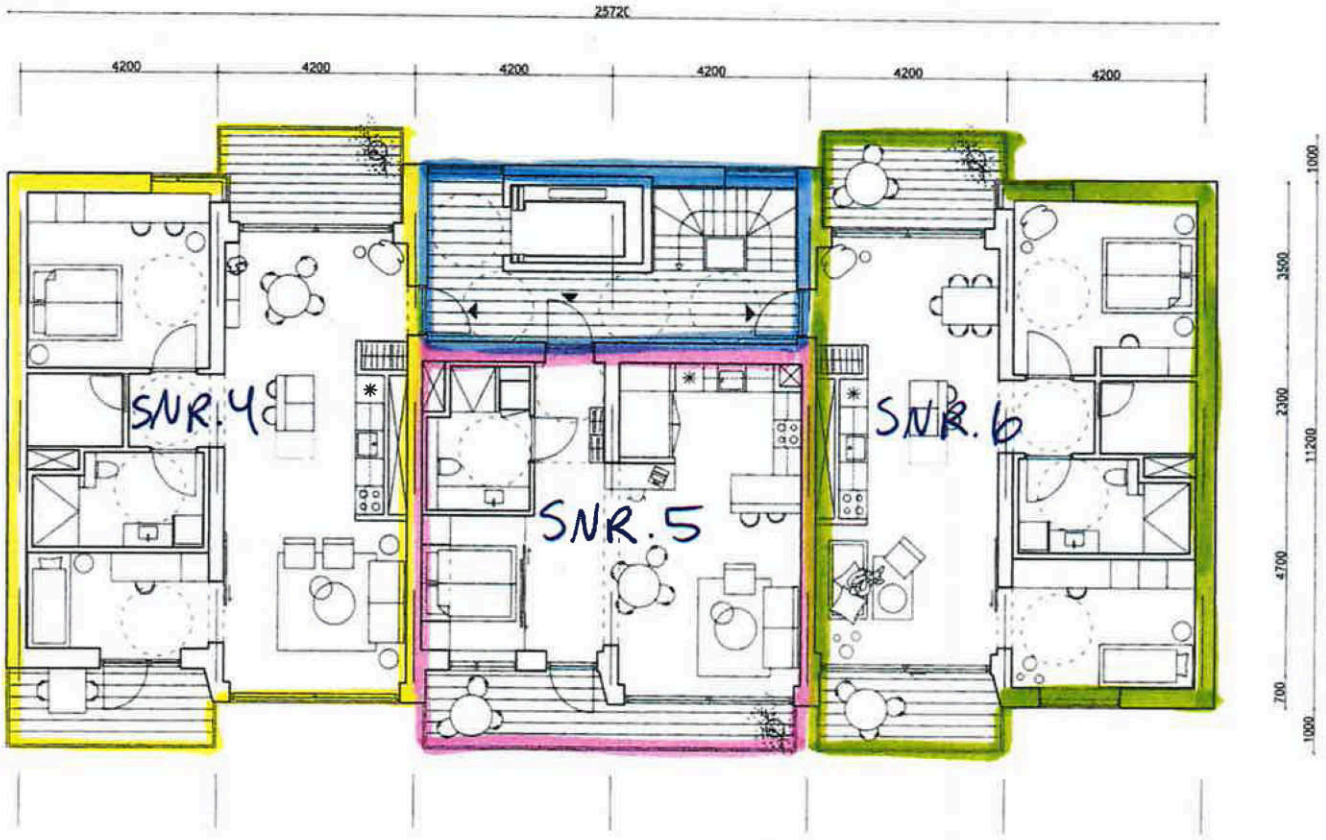
vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

emne: 1. ETASJE

projekt:
INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

design:	tegner:	skala:	modelfil:	plotstyle:	dato:
VK	km / rkb	1:100	BKS6		08.01.2016 - rev: 02.03.2016

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/248398/200
Uthentet 2025-05-28 11:51

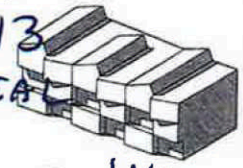


gross area	net area	P-rom area
unit	unit	unit
90.9	78.6	70.5

gross area	net area	P-rom area
unit	unit	unit
61.9	52.5	48.6

gross area	net area	P-rom area
unit	unit	unit
90.9	78.6	70.5

Gbnr. 1003/106
HØLEN VERFT 13
FELLESAREAL



14/2-12 .4(1

vandkunsten a/s

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

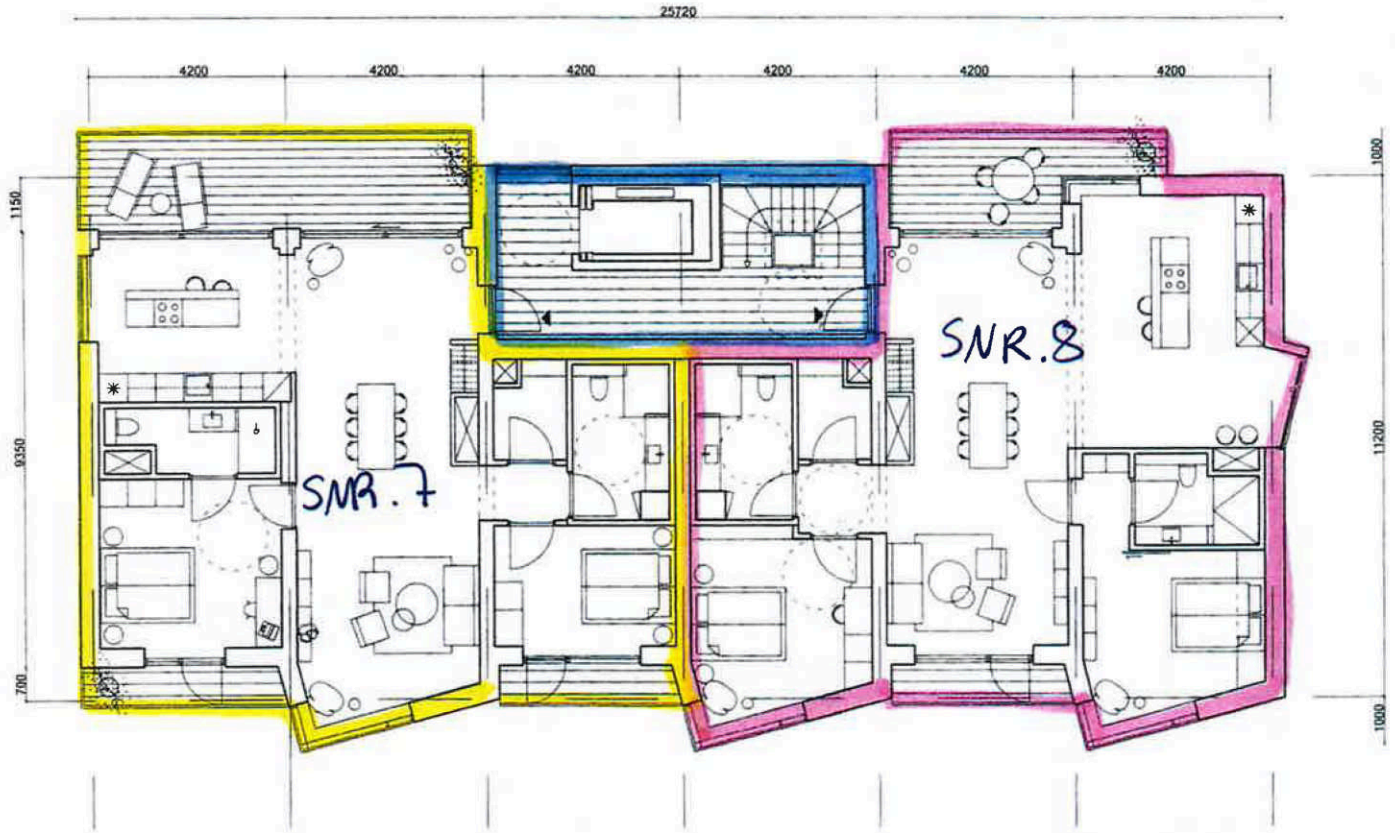
emne: 2. ETASJE ' alternativ

projekt: INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

design	tegner	skala	modelfil	plotstyle	dato
VK	km / rkb	1:100	BKS6		08.01.2016 - rev. 02.03.2016

BILAG 4 AV 5

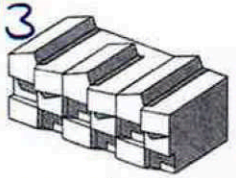
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/248398/200
Uthentet 2025-05-28 11:51



gross area	net area	P-rom area
unit	unit	unit
117.1	99.9	93.5

gross area	net area	P-rom area
unit	unit	unit
128.8	110.0	103.8

Gbnr. 1003/106
HØLEN VERFT 13
FELLESAREAL



14/3-17 YCA

vandkunsten a/s

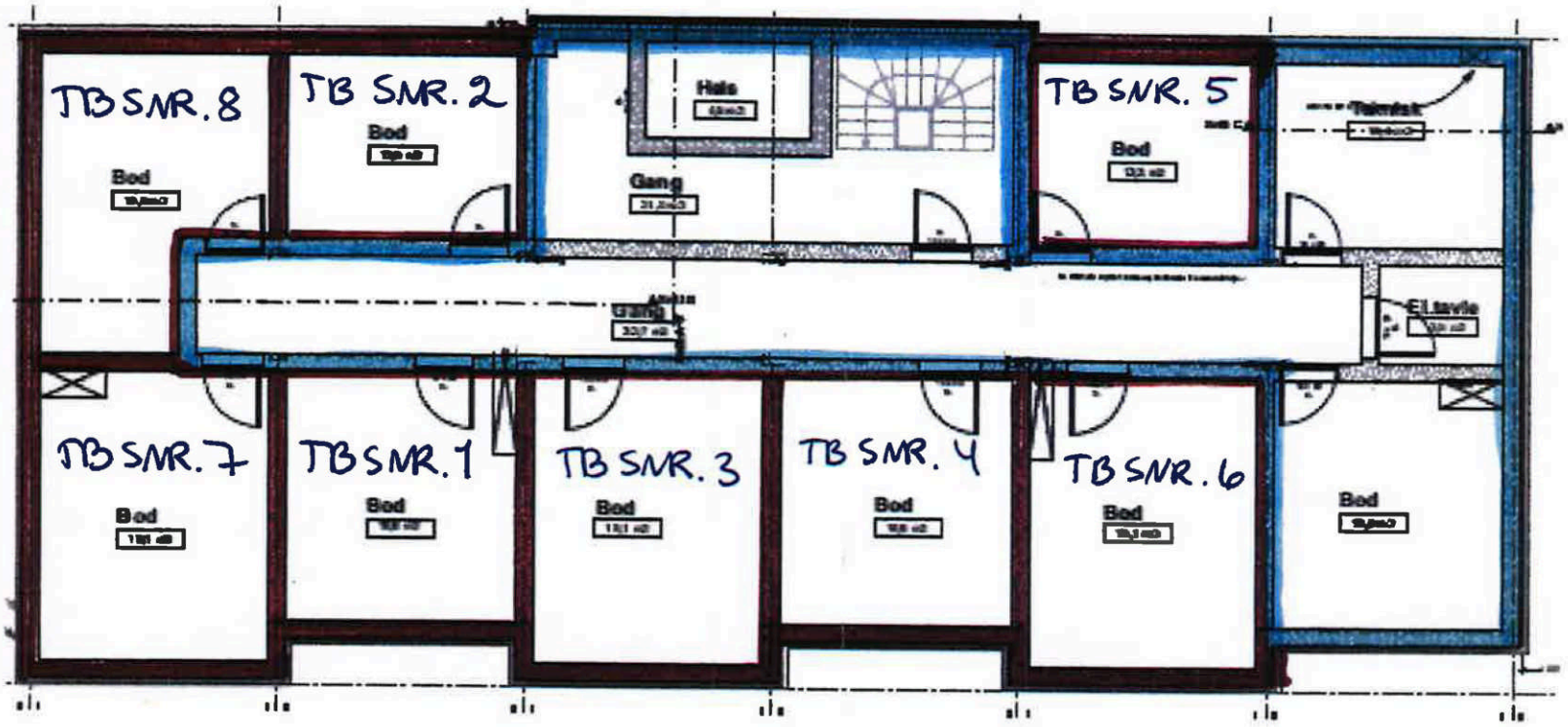
emne: 3. ETASJE

projekt:
INDRE HØLEN - LARVIK
RÆKKEHUSE - SALTBRYGGA

vandkunsten a/s krudtløbsvej 14, Qvintus 93 1433 københavn k +45 32 54 21 11 vandkunsten@vandkunst.dk

design: VK	tegner: km / rkb	skala: 1:100	modelfil: BKS6	plotstyle	dato: 08.01.2016 - rev: 02.03.2016

BILAG 5 AV 5



Gbnr. 1003/106
HØLEN VERFT 13

FELLES AREAL
TILLEGG BYGNING BOD

14/2-12 Hl

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/248398/200
Uthentet 2025-05-28 11:51

kopi

Norconsult

NOTAT

Oppdragsgiver: Seltor AS
Oppdragsnr.: 5209433 **Dokumentnr.:** 01 **Versjon:** 01

Til: Seltor AS v/ Martin Mehlum Hasle

Fra: Norconsult AS v Geir Hoseth

Dato 2021-03-08

Seltor AS_Hølen Verft/Saltbrygga, Larvik - kontrollmåling

Bakgrunn

Norconsult har gjennomført kontrollmåling i boligblokk i Hølen Verft/Saltbrygga, Larvik, på oppdrag fra Seltor AS. Det er målt trinnlydnivå mellom boligmoduler for å kontrollere utført tiltak.

Opprinnelige målinger ble utført av rådgiver Geir Hoseth 03.12.2020.

Kontrollmåling utført 04.03.2021

Måleutstyret som ble benyttet er gitt i vedlegg 1.

Målemetode

Målinger av trinnlydnivå ble foretatt med utgangspunkt i NS-EN ISO 16283-2[1] og veid normalisert trinnlydnivå ble beregnet i henhold til NS-EN ISO 717-2[2].

Grenseverdier

Måleresultatene er sammenliknet opp mot grenseverdier i NS 8175[3], lydklasse C:

- Trinnlydnivå (mellom boenheter): Veid normalisert trinnlydnivå $L'_{n,w} \leq 53$ dB

[1] Standard Norge, "NS-EN ISO 16283-2 Akustikk - Feltmåling av lydisolasjon i bygninger og av bygningsdeler. Del 2: Trinnlydisolasjon", 2015.
[2] Standard Norge, "NS-EN ISO 717-2 Akustikk – Bestemmelse av lydisolasjon i bygninger og for bygningsdeler. Del 2: Trinnlydnivå", 2013.
[3] Standard Norge, "NS 8175 Lydforhold i bygninger. Lydklasser for ulike bygningstyper", 2012.

Tabell 2 – Lydklasser for boliger. Trinnlydisolasjon

Type brukerområde	Klasse A $L'_{n,w} + C_{I,50\text{-}2500}$ dB	Klasse B $L'_{n,w} + C_{I,50\text{-}2500}$ dB	Klasse C $L'_{n,w}$ dB	Klasse D $L'_{n,w}$ dB
Mellom boenheter [a] I en boenhet fra fellesareal/ kommunikasjonsvei, som fellesgang, svalgang, trapperom, trapp o.l.	43	48	53	58
I en boenhet fra nærings- og service-virksomhet, garasjeanlegg, felles takterrasse o.l.	38	43	48	53
I en boenhet fra toalett, bad, bod o.l. samt fra balkong o.l. i en annen boenhet	48	53	58	63
Mellom rom internt i én boenhet (minst i ett av rommene i boenheten)	58	63	-	-

[a] Dette gjelder også takterrasser i tilstøtende boenheter.

Måleresultater

Luftlydisolasjon og trinnlydnivå

Målt trinnlydnivå er oppsummert i tabell 1.

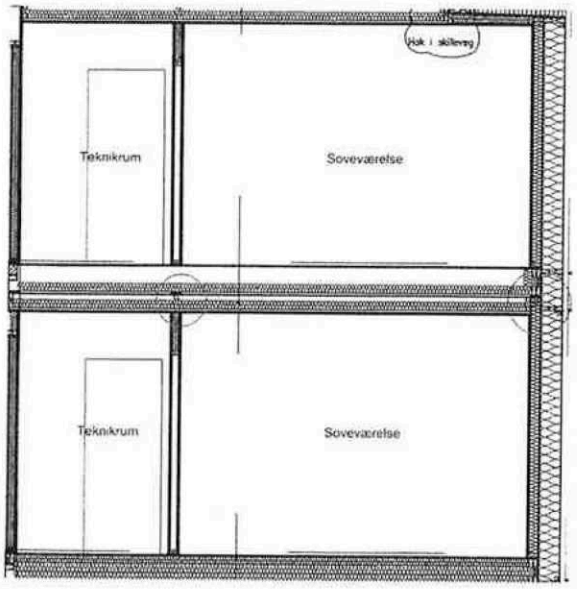
Tabell 1. Måleresultater for veid normalisert trinnlydnivå ($L'_{n,w}$). Verdier som tilfredsstiller gjeldende lydkrav er markert med grønt og verdier som ikke tilfredsstiller kravet med rødt.

Målerapport nr.	Skilleflate	Krav	$L'_{n,w}$ [dB]
1	Soverom 2.etg venstre ←→ Soverom 1.etg venstre	≤ 53	55
2	Stue 2.etg venstre ←→ Stue 1.etg venstre	≤ 53	56
3	Soverom 2.etg midt ←→ Soverom 1.etg midt	≤ 53	53
4	Stue 2.etg midt ←→ Stue 1.etg midt	≤ 53	57
5	Stue 2.etg høyre ←→ Stue 1.etg høyre	≤ 53	56
6	Soverom 2.etg høyre ←→ Soverom 1.etg høyre	≤ 53	54

Kommentarer

Alle måleresultatet bortsett fra ett viser at trinnlydnivå fortsatt er utenfor gjeldende krav. Avbøtende tiltak har redusert trinnlydnivået noe. Dette er noe bedre resultat enn forventet, og pga. at det ikke er mulig å legge tykkere trinnlydsmatter, er resultatet trolig det beste man kan oppnå uten omfattende tiltak i himling.

Målekurvene viser at det er dårlige verdier i de lave frekvensene og særlig mellom 125Hz og 250 Hz. Det ser ut til at meste av lydoverføringen kom via knutepunktene som vist på figur under. Det tyder på en stiv kobling i overgang mellom modulene.



Siden de lavere frekvensene er hovedproblemet vil en lydbøylehimling med 2x13 mm gips sannsynligvis kunne være en løsning for å utbedre problemet. Det vesentlige er at denne dekker knutepunkt som vist på figur over, med minst 80 mm avstand (isolert) til bæresystemet.

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
01	2021-03-08	Målerapport	GEIHOS	AANSKO	GEIHOS

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Vedlegg 1 – Måleutstyr

Typebetegnelse	Merke	Serienummer	Beskrivelse
B&K 2250	Brüel & Kjær	3008899	Lydmåler
B&K 4189	Brüel & Kjær	3004741	Mikrofon
B&K 4231	Brüel & Kjær	2326268	Kalibrator
Norsonic 280	Norsonic	2804503	Forsterker
Norsonic 275	Norsonic	-	Hammerapparat

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:
Hølen verft 13, 3260 Larvik
Gnr. 1003, Bnr. 106, Snr. 1, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52250058

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik
Saksbehandler: Henning Tallakstad
Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 912 42 500
E-post: henning.tallakstad@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.
