NORDVIK

Veldreløkka 52

2 soverom | 59 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Veldreløkka 52

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.06.2026









Nøkkelinformasjon

Ra - Arealsmart leilighet i 1. etg med stor veranda, lekkert kjøkken og bad.

Prisantydning	**2 800 000,-**
Omkostninger	**73 010,-**
Totalpris	**2 950 063,-**
Fellesgjeld	**77 053,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 075,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Flott leilighet med 2 soverom, kjøkken stue og stor veranda. Leiligheten ligger i 1. etg uten trapper. Det er kort vei til nærbutikken og bussholdeplassen, ca 200 meter. Det er kun ca. 500 meter til Ra ungdomsskole, ca. 1 km til Sky barneskole og det er 3 barnehager innenfor 1,5 km. Området er også unikt for sin beliggenhet nær et fantastisk turområde med merkede løyper og fine badevann. Salsås, Ulfsbakk og Bakkanetjønn for å nevne noen. Kleiver skianlegg er ca 1 km unna.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 64 kvm



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.








WELSH
LANGUAGE


















52



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0068/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Veldreløkka 52, 3267 LARVIK
Gnr 4063, bnr 382, snr 1 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selger
Berit Johanne Dyrdahl

Kjøpesum og omkostninger
2 800 000,- (Prisantydning)
77 053,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 877 053,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
71 920,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 010,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
86 010,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 950 063,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 963 063,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 64 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, gang, bad, stue/kjøkken, to soverom, bod
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 64 kvm.

Innhold
Stue/kjøkken 23 m2
Entre 5 m2
Gang 3,7 m2
Bad 5,9 m2
Soverom 5,9 m2
Soverom 10,3 m2
Bod 3,2 m2

Til leiligheten er det en 5 m2 utvendig bod.

Standard
Leiligheten holder en god standard. Leilighetens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv, malte MDF plater på vegg og malt MDF panel i tak. I leiligheten er det en elementpipe. Til pipen er det montert en lukket peisovn. Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

Kjøkken:
Kjøkken fra byggeår. Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap. Det er komfyrvakt over kokesone og automatisk vannstopp i benkeskap.

Våtrom:
Bad med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjnisje. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon. Rommets innvendige

overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt MDF panel i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Hulltaking med fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på vegg i benkeskap på kjøkken mot våtsone på bad.

Teknisk/VVS:
Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.
Vannfordelingsskap er plassert i bod. Hovedstoppekran er plassert i vannfordelingsskap. Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.
I leiligheten er det en 200 L VV bereder. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 er listet i pkt. "Byggemåte". Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering
Parkering på felles parkeringsplass. Sameiet har lagt opp til plass for lading av el-bil.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, kun av faglært.
Brannhemming på fasade

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja. Felles el-billader.

Bygningssakkyndig
Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten ligger i et bygg som er fundamentert med støpt plate og reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Bygget har saltak tekket med betongstein. Takrenner og nedløp i lakert stål. Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass. Leiligheten har malt isolert ytterdør og terrassedør med glassfelt. Til leiligheten er det en 22 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har Royalimpregnert terrassegulv og rekkverk med liggende spiler. Deler av terrassen er overbygget.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom > Leilighet 1. etg. > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Hovedgulv har mindre fall til sluk en byggetidens krav. Byggetidens krav til fall var 1:100 på hovedgulv. Gulvet har 1:200 fall til sluk.
Det er mindre lokalt fall til sluk i dusjsone en byggetidens krav. Byggetidens krav var 1:50.
Det er for liten avstand mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Byggeteknisk forskrift krever at det minimun skal være 25mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel. Det er 20 mm høydeforskjell.
TG:2 settes med bakgrunn i avvik i fallforhold i hht. dagens krav
Konsekvens/tiltak
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen TG3

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen TGIU

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Ved

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 075,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke TV/ Internett ved Altibox/Vikenfiber, felles forsikring, strøm i fellesarealer, forretningsførsel og andre driftskostnader.

Kommunale avgifter
Kr 14 699,-pr. 2025

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring er inkludert i felleskostnader.
- Kabel-tv/internett inkludert i felleskostnader.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 774 248,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 096 991,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox er leverandør av tv/internett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Veldreløkka Boligsameie, orgnr. 914 812 844

Om sameiet
Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.
Styreleder: Inger Merete Busch
Forettningsfører: LABO

Forretningsfører
Labo - Larvik Boligbyggelag

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 77 053,-pr. 09.06.2026

Lånenummer: 25102331659, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.06.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 09.06.2026: 853 796
Andel av saldo: 35 575
Første termin/første avdrag: 27.12.2022 (siste termin 27.06.2034)

Lånenummer: 26017608699, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.06.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 09.06.2026: 995 478
Andel av saldo: 41 478
Første termin/første avdrag: 27.12.2025 (siste termin 27.06.2055)

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

Fellesgjelden kan bli besluttet endres etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 202,- pr. 09.06.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. -979.213,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig vedlikehold.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 119.000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold
4.1 Det er tillat å holde dyr i sameie - men først etter søknad til styret. Brudd på regler om dyrehold ansees å være brudd på husordensreglene. Eiere av husdyr som har tillatelse til dyrehold, plikter å undertegne et eksemplar av disse reglene (kopi i styrets arkiv)
4.2 Beboere i Veldreløkka sameie erklærer seg ansvars- og erstatningspliktig for enhver skade som hans/hennes dyr måtte påføre Veldreløkka sameie og/eller beboere eller andre som måtte oppholde seg innen sameie.
4.3 Det er strengt forbudt å la dyr gjøre sitt fornødne på terrasser eller i blomsterkasser.
4.4 Generende støy og lukt fra dyr må unngås. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Beboere med ansvar for hund/katt plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart. Hund og katteeiere oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sitt fornødne på sameiets område.
4.5 Anskaffelse av nytt husdyr må ikke skje uten styrets godkjennelse.
4.6 Styret kan inndra tillatelsen til å ha husdyr og be påklaget fjerne dyret, hvis styret etter en nærmere vurdering av klager finner at dyrets eier har forbrutt seg mot regler om dyrehold.
4.7 Brudd på regler om dyrehold regnes som mislighold av husordensregler som gjelder for veldreløkka sameie. Beboer belastes de konsekvenser dette kan medføre. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig.

Sameiets forsikring
Eika Forsikring AS
Polisenr. 907675

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 371 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Eiendommen har direkte tilkomst fra Veldreløkka. Det vil bli skiltet til felles visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse. Området er svært familievennlig med skole og dagligvarebutikk rett i nærheten. Det er også fin skog og turområder like ved.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av flermannsboliger og tomannsboliger. Det er også eneboliger i området rundt. Attraktivt og hyggelig området for barnefamilier.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Ra ungdomsskole ca. 3 min. å gå - Linje 207 - 0.3 km
Nærmeste togstasjon: Larvik stasjon ca. 7 min. med bil - Linje RE11, RX11 - 3.4 km
Nærmeste flyplass: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 20 min. med bil.

Skoler og barnehager
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) ca. 13 min. å gå - 1.2 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) ca. 13 min. å gå - 1.2 km
Leikvang barnehage (1-5 år) ca. 16 min. å gå - 1.5 km
Sky skole (1-7 kl.) ca. 11 min. å gå - 0.9 km
Langestrand skole (1-7 kl.) ca. 17 min. å gå - 1.5 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 5 min. å gå - 0.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole ca. 11 min. med bil -

5.2 km
Sandefjord videregående skole ca. 18 min. med bil - 17.4 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Andre småhus med 3 boliger eller fler: Brukstillatelse fra 2013 med ferdigattest i 2016.
Garasje/uthus/anneks til bolig med ferdigattest 2016.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 7 355 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 14 m2
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 5 571 m2
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare

Kommunedelplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 7 355 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 5 571 m2
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 14 m2
Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2002.01.01
Navn Ny ungdomsskole - Ulfsbakk
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.03.2002
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1985/2002.01.01_Bestemmelser_1038.pdf
Delarealer Delareal 4 m2
Formål Annen veigrunn
Id 147.06
Navn Veldrebakken
Plantype Mindre reguleringsendring
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 28.02.2006
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2716/MVE_3_Bestemmelser_1231.pdf
Delarealer Delareal 8 m2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn BF13
Delareal 7 359 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BK10

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Ingen driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3909/4063/382/1:
02.12.2013 - Dokumentnr: 1042218 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/24

01.01.2018 - Dokumentnr: 234023 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4063 Bnr:382 Snr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1879416 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4063 Bnr:382 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 296194 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4063 Bnr:382 Snr:1

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotopakke ca. kr. 4 750,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 850,-
Tilstandsrapport ca. kr. 19 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 2 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. juli 2026

Ansvarlig megler
Per Arne Sølyst, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95066810

Megler
Mathias Sørensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40631942

Megler 2
Per Arne Sølyst, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95066810

Meglerforetaket
Nordvik Larvik
Kongegata 26
3256 LARVIK
Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
Org. nr.: 823761902

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Veldreløkka 52

Nabolaget Tveteneåsen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sky skole (1-7 kl.)	**11 min**
291 elever, 15 klasser	0.9 km
Langestrand skole (1-7 kl.)	**17 min**
98 elever, 6 klasser	1.5 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.)	**5 min**
304 elever, 22 klasser	0.4 km
Thor Heyerdahl videregående sk...	**11 min**
1620 elever	5.2 km
Sandefjord videregående skole	**18 min**
1880 elever	17.4 km

Offentlig transport

Ra ungdomsskole	**3 min**
Linje 207	0.3 km
Larvik stasjon	**7 min**
Linje RE11, RX11	3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**20 min**

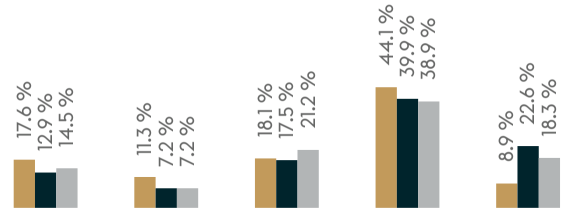
Barnehager

Eventyrskogen barnehage (1-5 å...	**13 min**
93 barn	1.2 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år...	**13 min**
35 barn	1.2 km
Leikvang barnehage (1-5 år)	**16 min**
28 barn	1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Veldrebakken	**5 min**
Kiwi Farriseidet	**16 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Ra U-skole Ballgård	6 min 🚶
⚽ Sky barneskole	11 min 🚶
🚵 Family Sports Club Langestrand	21 min 🚶
🚵 Mudo Larvik	6 min 🚗

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Veldreløkka 52, 3267 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 4063, bnr. 382, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1809 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RR8277

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thorbjørn Andersen

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.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. for våre tjenester. Vi har kontor i Larvik og Vestfold og Telemark som vårt nedslagsfelt. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk, og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Vi besitter solid fagkunnskap, og har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet tømrer, byggmester, takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.
Han har sertifisering innen tilstandsanalyse bolig, verditaksering, skade og reklamasjonsrapporter.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk selveierleilighet beliggende på Veldreløkka, et etablert boligområde med småhusbebyggelse.
Leiligheten er over et plan og ligger i 1. etg.

Ved befaringen ble det registrert ett forhold som er gitt tilstandsgrad TG2. Dette gjelder fallforhold på bad, hvor målt fall mot sluk og høydeforskjell ved dørterskel avviker noe fra kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Forholdet vurderes ikke å medføre akutt skadefare, og badet fremstår uten tegn til fuktproblemer eller lekkasjer. Hulltaking og fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner viste ingen unormale verdier.

Øvrige bygningsdeler og tekniske installasjoner er vurdert til TG0 eller TG1, som indikerer normal tilstand ut fra alder, bruk og vedlikeholdsnivå.

Samlet sett vurderes boligen å ha en god teknisk standard med forventet restlevetid på de fleste bygningsdeler og installasjoner. Kjøper bør likevel påregne normalt fremtidig vedlikehold og oppfølging i takt med bygningens alder og bruk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i et bygg som er fundamentert med støpt plate og reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning,

Bygget har saltak tekket med betongstein. Takrenner og nedløp i lakert stål.

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass.

Leiligheten har malt isolert ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Til leiligheten er det en 22 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå.
Terrassen har Royalimpregnert terrassegulv og rekkverk med liggende spiler.
Deler av terrassen er overbygget.

INNVENDIG Gå til side

Leilighetens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv, malte MDF plater på vegg og malt MDF panel i tak.

I leiligheten er det en elementpipe. Til pipen er det montert en lukket peisovn.

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjnisje.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt MDF panel i tak.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Hulltaking med fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på vegg i benkeskap på kjøkken mot våtsone på bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og integrerte hvitevarer.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap. Det er komfyrvakt over kokesone og automatisk vannstopp i benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.
Vannfordelingsskap er plassert i bod.
Hovedstoppekran er plassert i vannfordelingsskap.

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

I leiligheten er det en 200 L VV bereder.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming.
Vedfyring.
Elektrisitet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

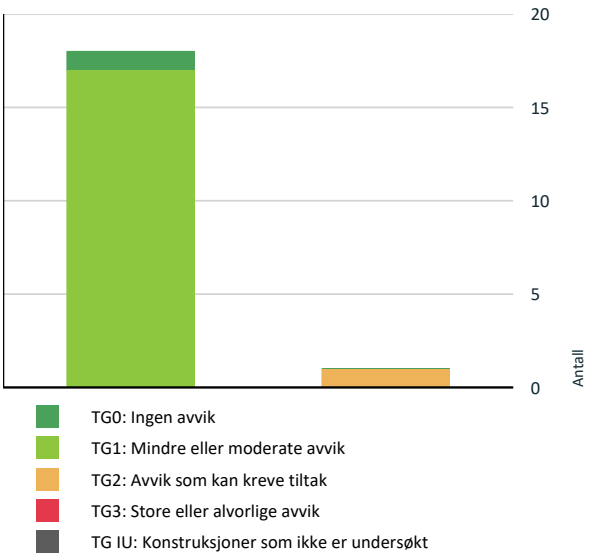
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Leilighet 1. etg. > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Standard
Leiligheten holder normal god standard

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt isolert ytterdør.

TG 1 Terrassedør.

Beskrivelse

Til leiligheten er det en terrassedør med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til leiligheten er det en 22 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå.
Terrassen har Royalimpregnert terrassegulv og rekkverk med liggende spiler.
Deler av terrassen er overbygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leilighetens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv, malte MDF plater på vegg og malt MDF panel i tak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I leiligheten er det en elementpipe. Til pipen er det montert en lukket peisovn.

Tilstandsrapport



Peisovn i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjnisje.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt MDF panel i tak.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har fliser på vegg og malt MDF panel i tak.

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 1:200 på hovedgulv. Det er 1:100 fall til sluk i dusjnisje (lokalt fall). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Hovedgulv har mindre fall til sluk en byggetidens krav.
Byggetidens krav til fall var 1:100 på hovedgulv. Gulvet har 1:200 fall til sluk.

Det er mindre lokalt fall til sluk i dusjsone en byggetidens krav. Byggetidens krav var 1:50.

Det er for liten avstand mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Byggeteknisk forskrift krever at det minimun skal være 25mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel. Det er 20 mm høydeforskjell.

TG:2 settes med bakgrunn i avvik i fallforhold i hht. dagens krav

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

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

Badet er bygget etter forskriftene i TEK-10, og utførende har gjennom kontrollerklæringer ved ferdigattest erklært at rommet og membran har tilfredstillende utførelse.
Tilstandsgrad (TG) settes ut i fra disse kriterier og alder.



Sluk i dusjsone

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på vegg i benkeskap på kjøkken mot våtsone på bad.

Hulltaking er foretatt på en valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHET 1. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og integrerte hvitevarer.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap. Det er komfyrvakt over kokesone. Automatisk vannstopp i benkeskap

LEILIGHET 1. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannrør i plast.
Vannfordelingsskap er plassert i bod.
Hovedstoppekran er plassert i vannfordelingsskap.

Tilstandsrapport



Vannfordelingsskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg



Ventilasjonsanlegg

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

I leiligheten er det en 200 L VV bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Tilstandsrapport

Oppvarming.
Vedfyring.
Elektrisitet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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. 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

Tilstandsrapport



Sikringsskap

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 1. etg.	59	5		64	22
SUM	**59**	**5**			**22**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 1. etg.	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, to soverom, bod	Utvendig bod.	

Kommentar

Romfordeling
Stue/kjøkken 23 m2
Entre 5 m2
Gang 3,7 m2
Bad 5,9 m2
Soverom 5,9 m2
Soverom 10,3 m2
Bod 3,2 m2

Til leiligheten er det en 5 m2 utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Berit Johanne Dyrdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4063	382		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Veldreløkka 52

Hjemmelshaver
Dyrdahl Berit Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei
Eiendommen har direkte tilkomst fra Veldreløkka.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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 ren 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.

• 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/RR8277

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

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes 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).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☑ Ja ☐ Nei

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 B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: 17.06.26 Blokkbokstaver: BERIT JOHANNE DYRDAHL

Signatur/dato: Blokkbokstaver:

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Veldreløkka 52

Postnummer: 3267 Sted: Larvik

Gr.nr.: 4063 B.nr.: 382 Seksjonsnr.: 1

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 2013

Selger og kjennskap

Navn på selger: Berit Johanne Dyrdahl

Er selger hjemmelshaver? ☑ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☑ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: Nordvik Larvik

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☑ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2025 02. April

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☑ Ja ☑ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☑ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: **Polisenummer:**

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☑ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☑ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr: 17-0068/26

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler anbefaler vi deg å lese mer her:
www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Brannhemming på fasade

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

- [x] Nei
- [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [ ] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/ boligen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

Felles el-billader

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

- [ ] Nei
- [ ] Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- [ ] Nei
- [ ] Ja

Hvem har utført arbeidet?

- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☑ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/ fellesutgiftene/fellesgjelden?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: Larvik 17.06.26

Signatur Berit Johanne Dyrdahl

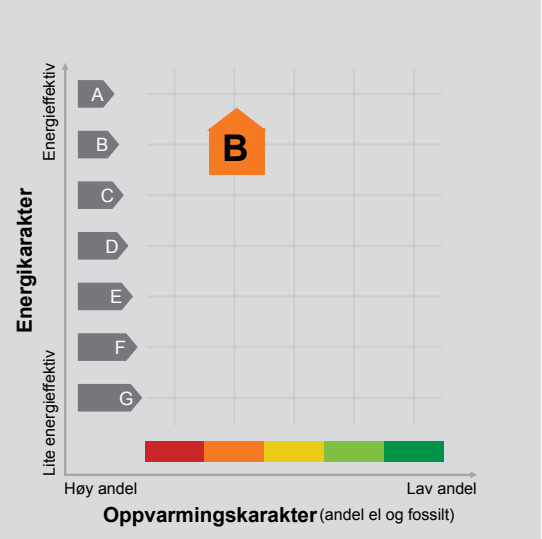
Blokkbokstaver BERIT JOHANNE DYRDAHL

Signatur

Blokkbokstaver

ENERGIATTEST

Adresse	Veldreløkka 52
Postnummer	3267
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4063
Bruksnummer	382
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300389575
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-58813
Dato	10.12.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Husordensregler for Veldreløkka Sameie.

Fastsatt på årsmøte 18.06.2018

1. Formål og omfang

Husordensregler skal sikre våre verdier og bidra til at du og dine naboer kan bo trygt og godt.
Husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning I "god naboskikk" De er til for å holde ro og orden i sameie, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg I sameie.

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene som til enhver tid er fastsatt og etterleve reglene. Sikre at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med dem og overholder dem. Beboere er innforstått med at brudd på reglene ansees som brudd på sameiernes forpliktelser i sameiet.
1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret I sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, videreformidles forholdet til sameiets styre.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i veldreløkka sameie oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
2.1 Det skal være ro i sameie mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
2.2 Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

2.3 Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- I helg og på helligdager klokken 10:00–18:00.

3. Ytre orden

3.1 Tørking / lufting av klær. Tepper, sengeklær m.v. må ikke ristes eller luftes hengende over verandarekkverket.
3.2 Tørk av klesvask på veranda skal foregå under rekkverk høyde
3.3 Verandaen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende da dette skjemmer helhetsinntrykket. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel.
3.4 Den enkelte beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen.
3.5 Antenner. Parabolantenner er ikke tillatt i sameiet.
3.6 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4. Dyrehold

4.1 Det er tillat å holde dyr i sameie - men først etter søknad til styret. Brudd på regler om dyrehold ansees å være brudd på husordensreglene. Eiere av husdyr som har tillatelse til dyrehold, plikter å undertegne et eksemplar av disse reglene (kopi i styrets arkiv)
4.2 Beboere i Veldreløkka sameie erklærer seg ansvars- og erstatningspliktig for enhver skade som hans/hennes dyr måtte påføre veldreløkka sameie og/eller beboere eller andre som måtte oppholde seg innen sameie.
4.3 Det er strengt forbudt å la dyr gjøre sitt fornødne på terrasser eller i blomsterkasser.
4.4 Generende støy og lukt fra dyr må unngås. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Beboere med ansvar for hund/katt plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart. Hund og katteeiere oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sitt fornødne på sameiets område.
4.5 Anskaffelse av nytt husdyr må ikke skje uten styrets godkjennelse.
4.6 Styret kan inndra tillatelsen til å ha husdyr og be påklaget fjerne dyret, hvis styret etter en nærmere vurdering av klager finner at dyrets eier har forbrutt seg

mot regler om dyrehold.
4.7 Brudd på regler om dyrehold regnes som mislighold av husordensregler som gjelder for veldreløkka sameie. Beboer belastes de konsekvenser dette kan medføre. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig

5. Fellesområder
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene

5.1 Grøntområder. Sameiets grøntområder skal vernes, og det er ikke tillatt å fjerne trær eller busker uten styrets tillatelse.
5.2 Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere, det er heller ikke tillatt å lagre eller sette opp personlige eiendeler eller materialer på grøntområdet.
Det er ikke tillatt å kaste søppel eller utøve virksomhet som kan skade grøntområdene.
5.3 Opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i sameie
5.4 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kano oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander. For oppbevaring av kajakk eller andre større lignende sportsgjenstander henvises man til den enkeltes bod.
5.5 Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Annet avfall må beboer selv sørge for å levere på et avfallsdeponi/gjenvinningsstasjon. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Tekstiler og klær legges i egne innsamlingsbokser som til UFF eller Fretex, ikke søppelkasser.
5.6 Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
5.7 Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
5.8 Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

6. Kjøring og parkering
6.1 Fellesparkeringen skal benyttes.

6.2 Kjøring og parkering på sameiets gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.
6.3 Sameiets gangveier skal til en hver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.
6.4 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko

7 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Eier/leier er forpliktet til å følge disse reglene, og brudd på reglene anses som mislighold. Overtredelse av reglene vil kunne medføre kostnader for sameiet, som beboer vil måtte dekke i sin helhet Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf Eierseksjonsloven § 27.

Larvik kommune

Ledningskart

Eiendom: 4063/382/0/1
Adresse: Veldreløkka 52
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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.

Utskriftsdato: 09.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4063/382//1



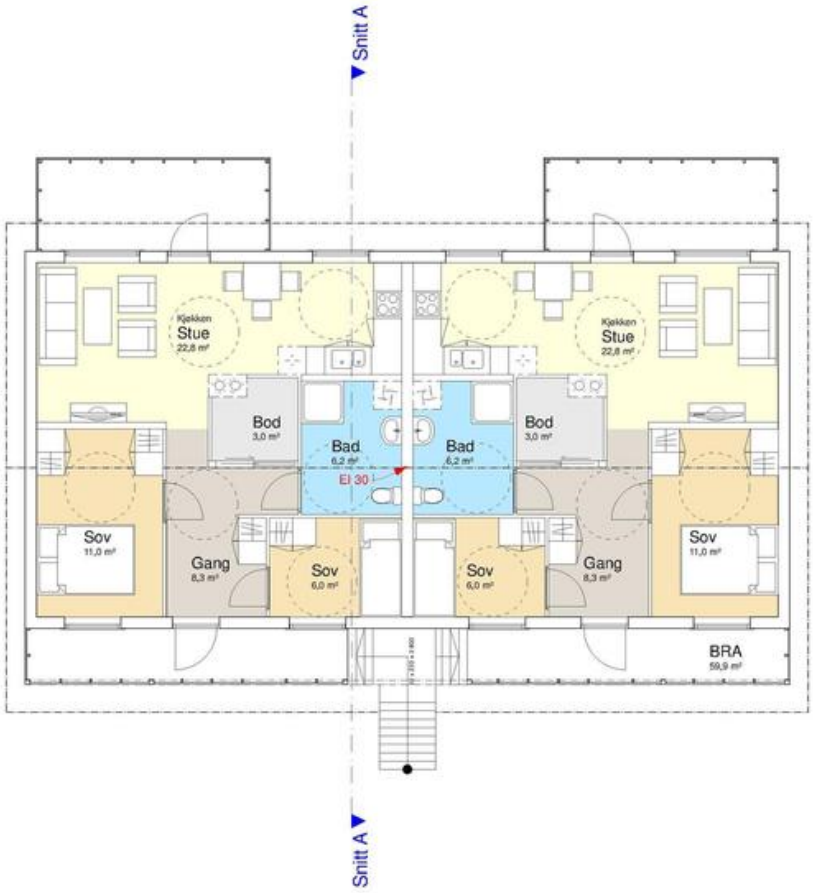
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- 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	7 371,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6545756,7	**Øst**	556929,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6545684,41	556937,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,57	
2	6545682,74	556940,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,01	19,24
3	6545695,26	556986,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,54	
4	6545700,37	556988,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,45	
5	6545706,47	556988,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,20	11,15
6	6545729,81	556981,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,34	
7	6545755,65	556984,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,66	33,95
8	6545765,52	556981,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,20	7,49
9	6545794,68	556936,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,92	
10	6545794,38	556936,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,36	
11	6545795,29	556935,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,52	
12	6545794,67	556933,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,04	
13	6545793,63	556931,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,89	
14	6545776,88	556919,52	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,65	
15	6545771,22	556919,27	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,67	
16	6545756,08	556908,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,56	
17	6545729,72	556889,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,44	
18	6545720,49	556894,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,38	38,79
19	6545706,1	556904,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,43	
20	6545700,47	556907,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,81	
21	6545688,9	556923,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,59	29,94
22	6545684,89	556935,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,80	



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A20-2	

Type tegning: Plan 2. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Hustegneren

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

ARCHICAD 15

Tittel:

Svenner Eiendom AS

4 mannsboliger

Veldreløkka
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 382

Prosjektnr.:	Dato:
4063/382	23.04.2013
Tegningsnr.: A20-2	Målestokk: 1:100
Type tegning: Plan 2. Etasje	



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A20-1	

Type tegning: Plan 1. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.



Hustegneren

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



Tittel:

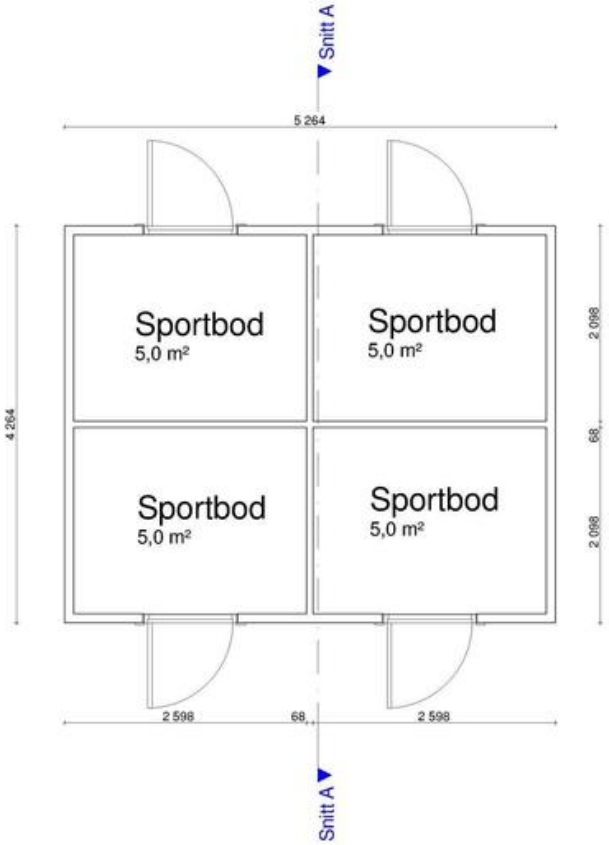
Svenner Eiendom AS

4 mannsboliger

Veldreløkka
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 382

Prosjektnr.:	Dato:
4063/382	23.04.2013
Tegningsnr.: A20-1	Målestokk: 1:100
Type tegning: Plan 1. Etasje	



Tegningsnr.: A20-1

Revisjon nr.:

Type tegning: Plan

Hustegneren tar ikke ansvar for prosjektering og dimensjonering av konstruksjoner.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.



Hustegneren

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



Tittel:

Svenner Eiendom

Sportboder

Veldreløkka
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 382

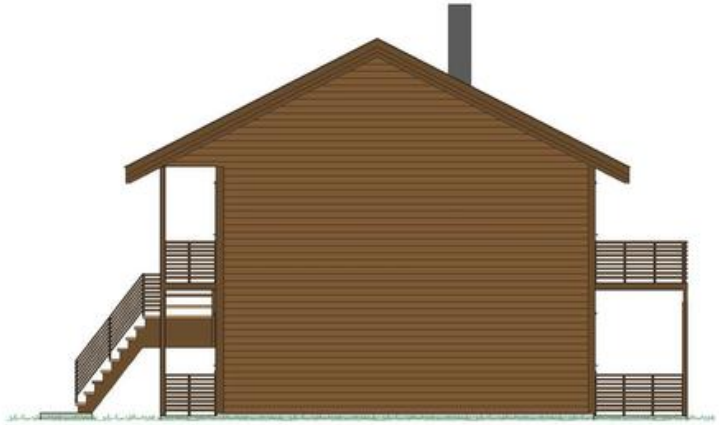
Prosjektnr.: 4063/382

Dato: 03.05.2013

Tegningsnr.: A20-1

Målestokk: 1:50

Type tegning: Plan



1:100 Fasade Nord Øst



1:100 Fasade Sør Øst

Tegningsnr.: A40-2	Revisjon nr.:
Type tegning: Fasade Sør Øst og Nort Øst	

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.



Hustegneren

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



Tittel:

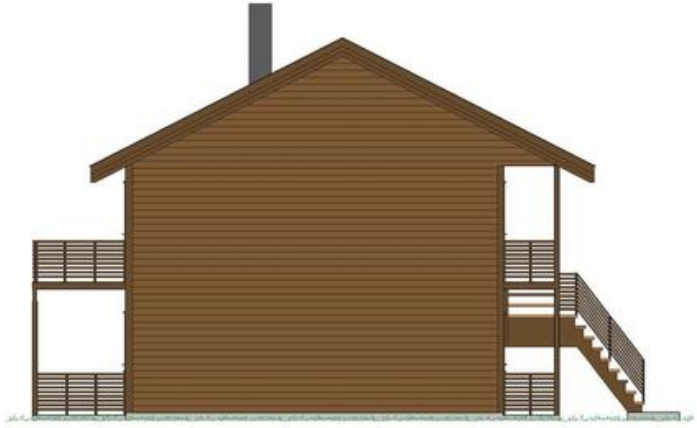
Svenner Eiendom AS

4 mannsboliger

Veldreløkka
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 382

Prosjektnr.: 4063/382	Dato: 28.04.2013
Tegningsnr.: A40-2	Målestokk: 1:100
Type tegning: Fasade Sør Øst og Nort Øst	



1:100 Fasade Sør Vest



1:100 Fasade Nord Vest

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A40-1	

Type tegning:
Fasade Nord Vest og Sør Vest

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Hustegneren

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

ARCHICAD 15

Tittel:

Svenner Eiendom AS

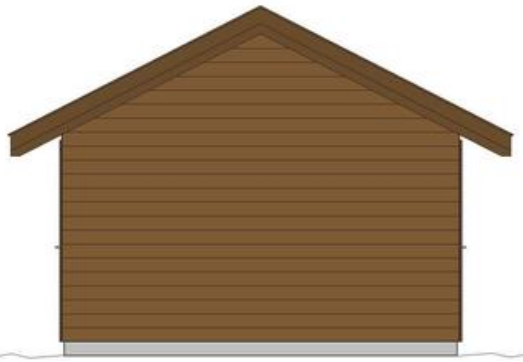
4 mannsboliger

Veldreløkka
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 382

Prosjektnr.:	Dato:
4063/382	28.04.2013
Tegningsnr.: A40-1	Målestokk: 1:100
Type tegning: Fasade Nord Vest og Sør Vest	









Tegningsnr.:
A40-1

Revisjon nr.:

Type tegning:
Fasader

Hustegneren tar ikke ansvar for prosjektering og dimensjonering av konstruksjoner.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.



Hustegneren

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



Tittel:

Svenner Eiendom

Sportboder

Veldreløkka
3267 Larvik

GNR: 4063 BNR: 382

Prosjektnr.:
4063/382

Dato:
03.05.2013

Tegningsnr.:
A40-1

Målestokk:
1:50

Type tegning:
Fasader

ambita

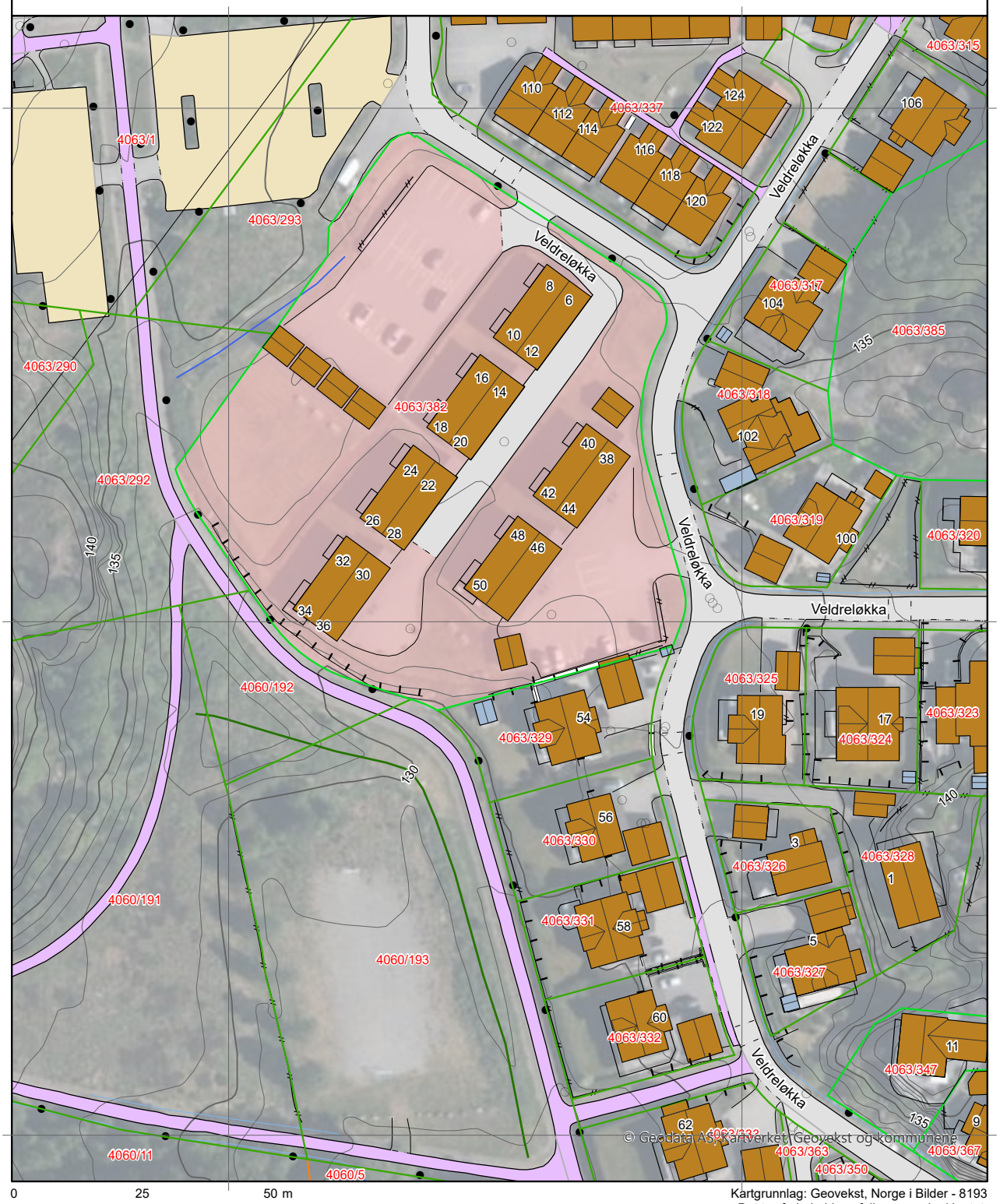
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4063/382/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.6.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

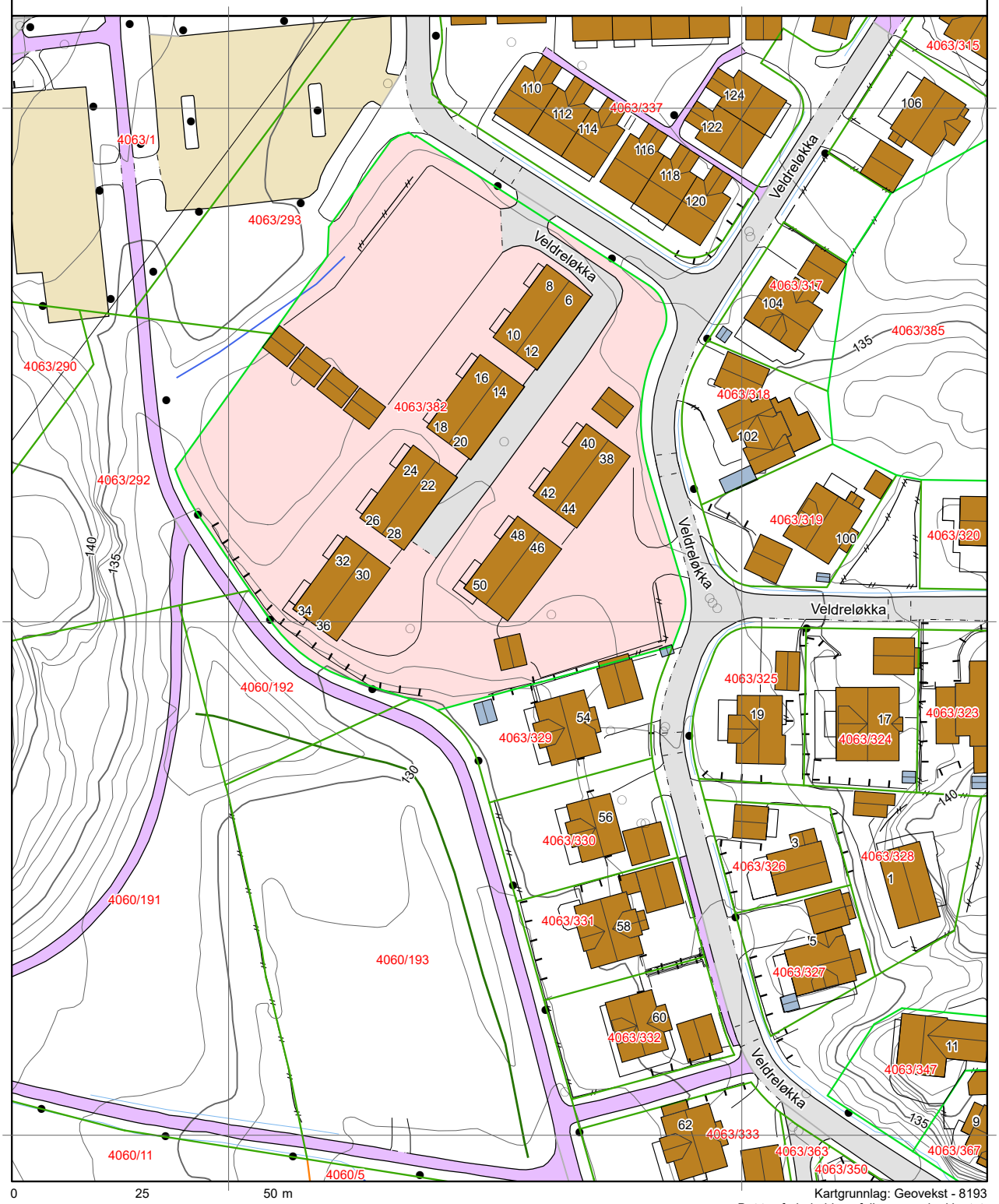
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4063/382/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.6.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



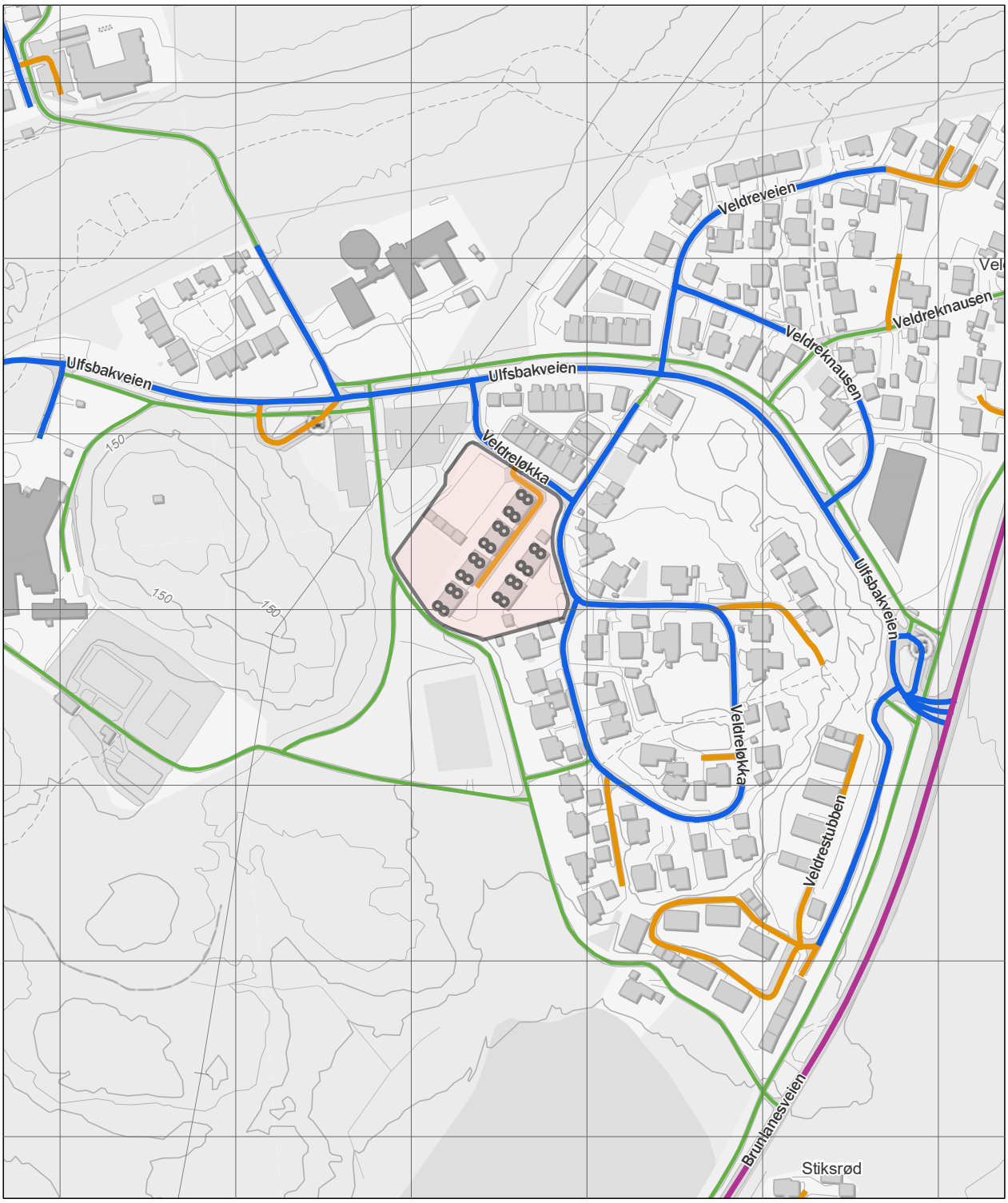
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 4063/382/0/1
Adresse: Veldreløkka 52, 3267 LARVIK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/06/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4063/382/0/1
Adresse: Veldreløkka 52
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

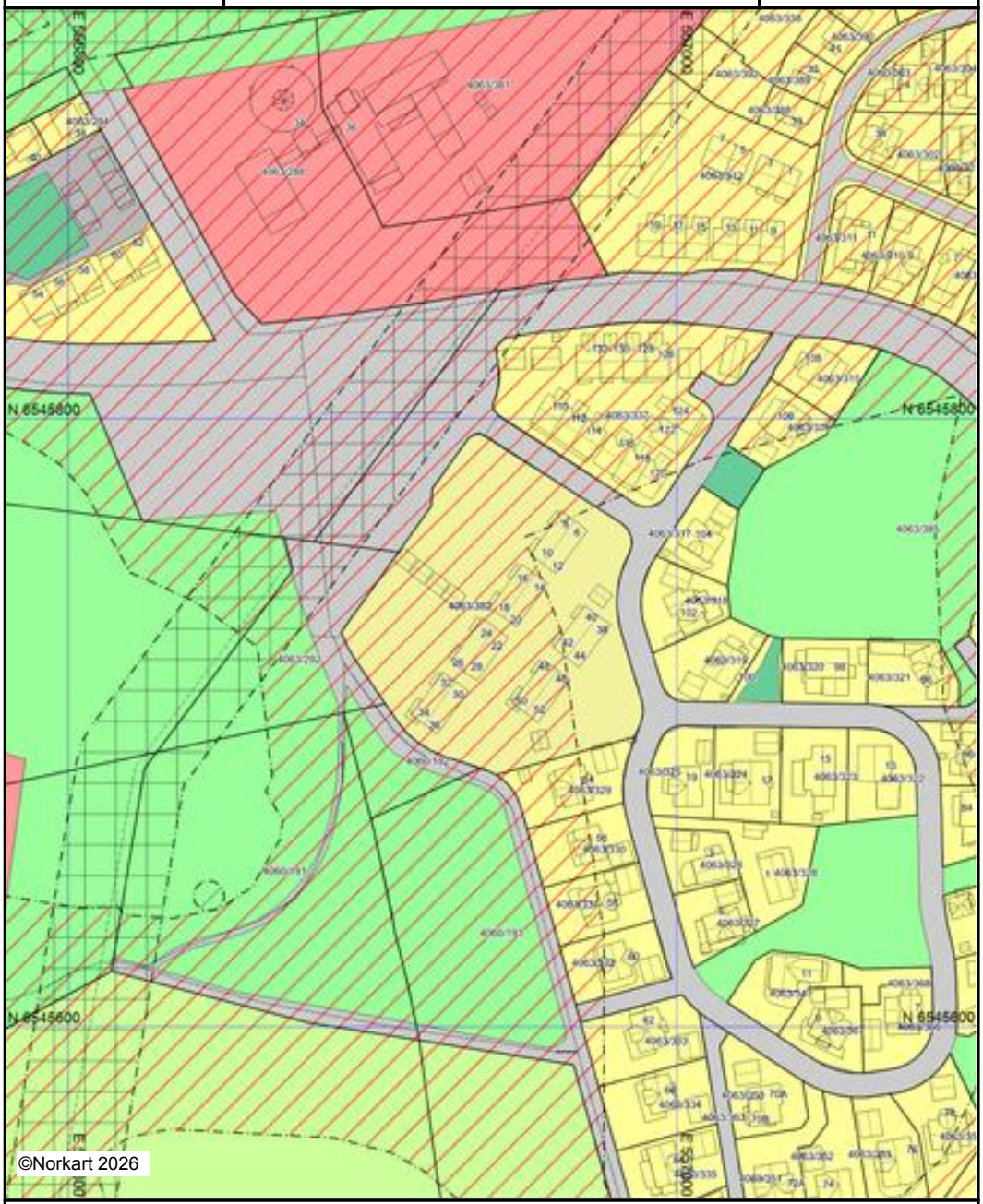
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4063/382/0/1
Adresse: Veldreløkka 52
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



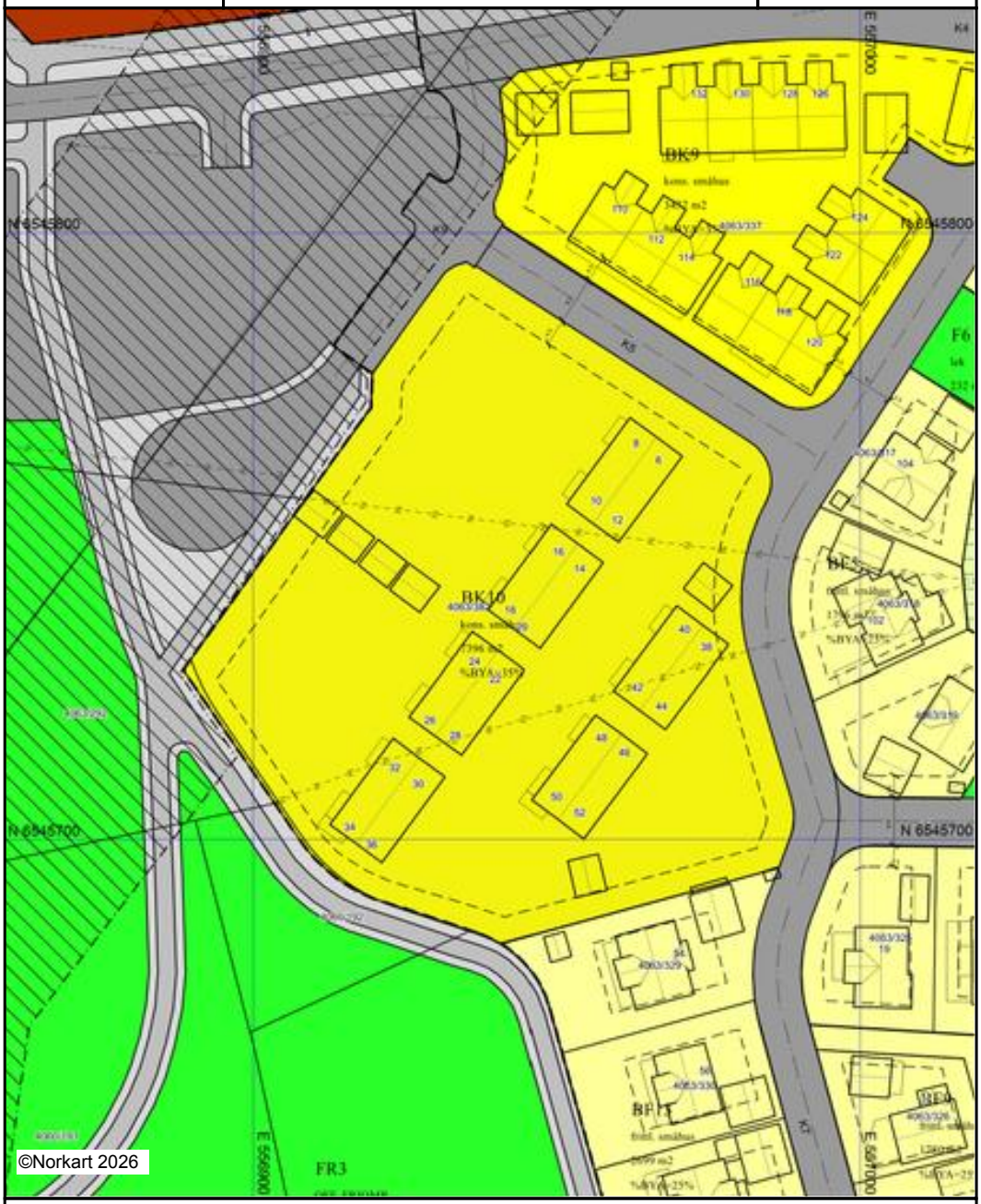
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4063/382/0/1
Adresse: Veldreløkka 52
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

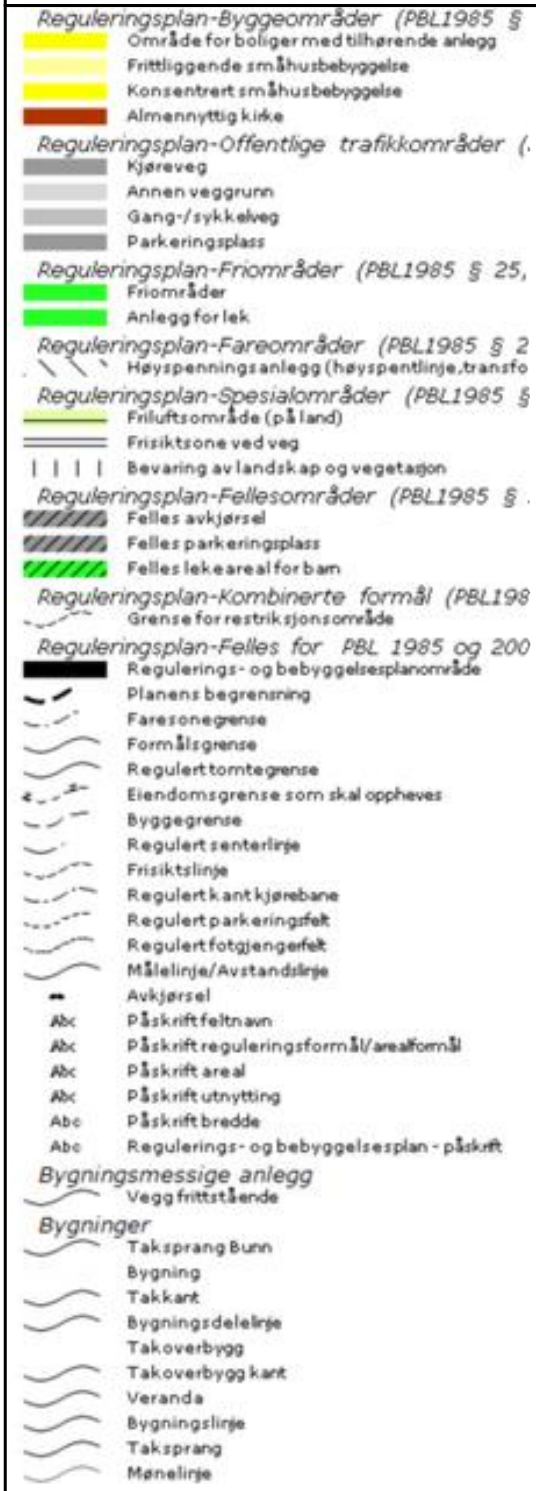
N

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



REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR VELDREBAKKEN LARVIK KOMMUNE

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

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

1. PLANENS HENSIKT

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

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

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

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

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

- Annen veggrunn (AV1- AV2)

FRIOMRÅDER
- ***LEKEPLASS (F3- F9)***
- ***TURVEG (FT1-FT2)***

FAREOMRÅDER
- ***HØYSPENNINGSANLEGG (FH1-FH3)***

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

Fellesområder
- Felles avkjørsel (FA1-FA6)

3. GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

Fornminner

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

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

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

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

4. BYGGEOMRÅDER

4.1 Generelt for byggeområdene (B, BF, BK)

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

Der det er minst 1,5 m fall på tvers av huset kan det tillates underetasje.
Det kan bygges med inntil 2 etasjer med innredet loft, eller en etasje + underetasje med innredet loft. På BK12 kan det bygges med 2 etasjer + underetasje, uten innredet loft.
BF10 kan bebygges med 2 etasjer, uten boligrom på loft.

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

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

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

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

Parkering
Følgende parkeringskrav gjelder:
Frittliggende eneboliger: 3 plasser pr. bolig, inkl. garasje.
Konsentrert småhusbebyggelse: 2 plasser pr. bolig, inkl. garasje.
Leiligheter på BK12: 1,5 plasser pr. bolig.
BF16 og BF17: 2 plasser pr. bolig, inkl. garasje.
En del av parkeringsplassen som er opparbeidet like nordvest for planområdet tilhører utbyggingsområdet, og kan benyttes av boligene i feltene B9 og B10 for å dekke behovet for gjesteparkering.

4.2 Boliger – eksisterende boligtomter (B1 - B8)
På eksisterende boligtomter kan det tillates tiltetting med boliger, enten som frittliggende eneboliger eller som konsentrert småhusbebyggelse der forholdene ligger til rette for det.

Max BYA = 30%.

Max gesims- og mønehøyder:

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

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

Ved utbygging med konsentrert småhusbebyggelse (ikke frittliggende eneboliger eller tettstilte eneboliger) skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeplassene i området, opparbeides minst 20 m^2 leke- og oppholdsareal pr. bolig på tomta, evt. felles for flere eiendommer, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn.

4.3 Boliger – Konsentrert småhusbebyggelse (BK4 – 6, BK9 - 12)
Området kan brukes til boliger med tilhørende garasjer og boder. Det kan bygges konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, to- eller 4-mannsboliger eller lignende.
Max BYA = 35%. Max gesimshøyde = 6 m, maks mønehøyde = 9 m, målt i forhold til planert nivå, tilpasset naturlig terreng.

Innafor hvert byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (ikke frittliggende eneboliger eller tettstilte eneboliger) skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeplassene i området, settes av min. 20 m^2 felles uteareal pr. bolig, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn. Arealet skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

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

4.4 Boliger – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF17)
Områdene kan brukes til eneboliger med tilhørende garasjer, boder og lignende.
For BF1 – BF9 og BF11- BF15 er maks BYA=25 %. For BF 10, BF16 – BF17 er maks BYA=30 %. Maks gesimshøyde = 6 m, maks mønehøyde = 9 m, målt i forhold til planert nivå, tilpasset naturlig terreng.
BF 10 kan bebygges med 2 etasjer, uten boligrom på loft.

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

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

Garasjer kan plasseres på utsiden av byggegrenser.

Felles uteareal BF16 og BF17

For BF16 og BF17 skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeplassene i området, settes av min. 20 m^2 felles uteareal pr. bolig, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn. Arealet skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Bevaring av vegetasjon på BF13 og BF14

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

Spesielle bestemmelser for BF7, BF11 og BF12

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

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

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

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Avkjørsler

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

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Spesialområde – Bevaring av bygninger (BB1)

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

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

Bygninger som er regulert til bevaring
Verneverdige bygninger (med tykk strek) kan ikke tillates revet.

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

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

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

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

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

6.2 Spesialområde – Friluftsområde og bevaring av landskap og vegetasjon (BL1)
Bevaringsområdet skal fungere som en buffersone for verneområdet "Veldre naturminne". Arealet mellom naturminne og byggeområde skal beholde særpreg i terreng og vegetasjon og fungere som skjerming og buffer for det tilliggende naturminnet. Det kan ryddes og beplantes etter en godkjent detaljplan.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsler (FA1-FA6)

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

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

Larvik kommune, Plan og byggesak, 30.01.08

Lars W. Solheim
Seksjonsleder plan

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	382	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Veldreløkka 52, 3267 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 355 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 14 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 5 571 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 355 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 571 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 14 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002.01.01
Navn	Ny ungdomsskole - Ulfsbakk
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1985/2002.01.01_Bestemmelser_1038.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Id	147.06
Navn	Veldrebakken
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2716/MVE_3_Bestemmelser_1231.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF13
	Delareal 7 359 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK10

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
REGULERINGSPLAN FOR U-SKOLE I ULFSBAKK-OMRÅDET.
GNR. 63 BNR.8 OG 21, GNR. 60 BNR. 5,11 OG 12 TILLIGGENDE OMRÅDER.

Dato: 03.12.01.
Dato for siste revisjon: 31.01.02.
Kommunestyrets godkjenning: 13.03.02

Planens målsetting:
Etablering av skole i Ulfsbakk-området forutsetter at denne tilpasses stedet på en slik måte at kvalitetene i området oppfyller skolens målsettinger om å tilrettelegge for et lærested med høye miljømessige og pedagogiske krav, samt å skape et lokalt senter som samlingspunkt for elever, lærere og lokalbefolkning.

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen ikke komme nærmere gater og veger enn formålsgrense for byggeområdet. Skoleprosjektet (etappe 1) skal lokaliseres og ha det omfang som er vist i planen.

§ 2.
Området er regulert til følgende formål ihht PBL §25:

I Byggeområder
II Trafikkområder
III Friområder
IV Fareområder
V Spesialområder

BYGGEOMRÅDE, OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE- SKOLE U01

§3
Adkomst til området er vist i planen. Før området bebygges, skal utforming, størrelse og plassering av skolebygning vises i detaljplan i målestokk 1:500 eller større. Planen skal i detalj vise bygningsareal, parkering kjøre- , gang- og sykkeladkomst samt utvendige oppholdsarealer. Det skal tilstrebes løsninger som legger forholdene til rette for et godt læremiljø og uteaktiviteter. Bygningen kan oppføres i 1 eller flere etasjer. Det skal settes strenge krav til arkitektonisk utforming og bygningsteknisk kvalitet slik at bygg og tilhørende anlegg er best mulig tilpasset stedet og funksjonen, og oppføres i mest mulig vedlikeholdsfrie materialer og konstruksjoner.

Eventuell utemøbler lysarmatur m.v. skal være utformet i harmoni med områdets landdskapsmessige og arkitektoniske kvaliteter.
Ledninger for el. kraft, telefon, kabel TV etc. skal fremføres i jordkabel.

Planen skal vise oppstillingsplasser for tilstrekkelig antall biler. NBI's anbefalinger for tilsvarende bygninger skal legges til grunn. Plasser og interne veier og adkomster skal oppdeles med passende beplantning, rabatter og markdekke.

Detaljplanen skal foreligge senest ved søknad om tiltak etter Pbl § 93.

OFF. TRAFIKKOMRÅDER, OFFENTLIG KJØREVEG, GANG- OG SYKKELVEG PARKERINGSPLASS P01,P02

§ 4
Planområdet får adkomst ved tilknytning til regulert vei i reguleringsplan Veldrebakken boligområde. Regulert veibredde er 16,5 m inklusive kjørebane, gang-, sykkelveg og skulderbredder. Ved adkomst til regulerte parkeringplasser P01 og P02 og adkomst til bolig areal må fartsdempende tiltak være vurdert og etablert før området trafikkbelastes.

Parkeringsarealene P01 og P02 skal utformes på en tiltalende og estetisk måte med tilpasset rabatter og beplantninger og markdekke.

Plan for utforming skal godkjennes av kommunen før arbeidet settes i gang.

OFFENTLIGE FRIOMRÅDE, IDRETTSANLEGG/LEKEPLASS FO1, FO2, FO3.

§ 5
5.1 Friområde F01 er avsatt til ballplass/lek skal være min. 5 dekar. Ballplass/lekeplass, skolens uteområder og gang-/sykkelveier skal være ferdigstilt ved skolens innflytting.

I friområdet kan det ikke oppføres andre anlegg eller konstruksjoner enn det som naturlig tilhører friområdet. Ballplassen opparbeides med et areal på 40 x 60 meter med hensiktsmessig markdekke. Steingjerde i området skal bevares.

5.2 Friområde FO2 og FO3 skal benyttes til lek, sport, reaksjon og undervisning. Det er i utgangspunktet ikke tillatt med oppføring av bygninger i området. Byggverk som fremmer områdets bruk i skolesammenheng, for eksempel bru, utsiktstårn eller små paviljonger for bruk i undervisning eller fritidsaktiviteter, kan tillates.

Det tillates turveg og lysløype gjennom området. Tiltak skal gjøres etter prinsipp om naturvennlig tilrettelegging.

I området skal terreng og vegetasjon vernes. Skogsdrift er ikke tillatt med unntak av skjøtsel for å vedlikeholde vegetasjon.

5.3 Plan for utforming av tiltak i friområdet skal godkjennes av kommunen før arbeidet settes i gang.

FAREOMRÅDE, HØGSPENTANLEGG

§ 6
På begge sider, 40 m ut til av 132 kV høgspentledning er regulert til fareområde. Innenfor området tillates ikke oppført bygninger eller tilrettelagt for aktiviteter av noe slag. Området kan benyttes til parkering av biler som vist i planen.

SPESIALOMRÅDE NATURVERN Nat01,Nat02, BEVARING Be01, FRISIKTSSONE

§ 7

7.1 Naturvernområdet skal fungere som en buffer mellom regulert skoleanlegg og Veldre naturminne. I området skal terreng og vegetasjon vernes og det kan ikke settes i gang tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter med unntak av tynning og annen skjøtsel som fremmer områdets karakter. Tiltak skal godkjennes av fylkesmannens miljøvernavdeling.

Ved opparbeidelse av området skal det treffes spesielle tiltak for å hindre skade på natur og landskap.

7.2 Bevaringsområdet Be01 tilrettelegger skjøtsel og bevaring av morenestein med inskripsjon slik at plassen inngår i friområdet/skoleområdet på en estetisk og meningsfyllt måte.

7.3 Innenfor frisiktssoner skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0.5 m over tilstøtende vegers kjørebane.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 10.04.02

Lars W. Solheim
Leder planseksjonen

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CYM5193
Matrikkel: 3909-
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 4063/382/0/1



Hjemmelshavere:
Berit Johanne Kleveland



Adresse:
Veldreløkka 52, 3267
LARVIK

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Godkjente bygningstegninger--.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-11
Godkjente bygningstegninger--.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-11
Godkjente bygningstegninger--.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-11
Godkjente bygningstegninger--.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-11
Godkjente bygningstegninger--.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-11
Godkjente bygningstegninger--.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-11

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

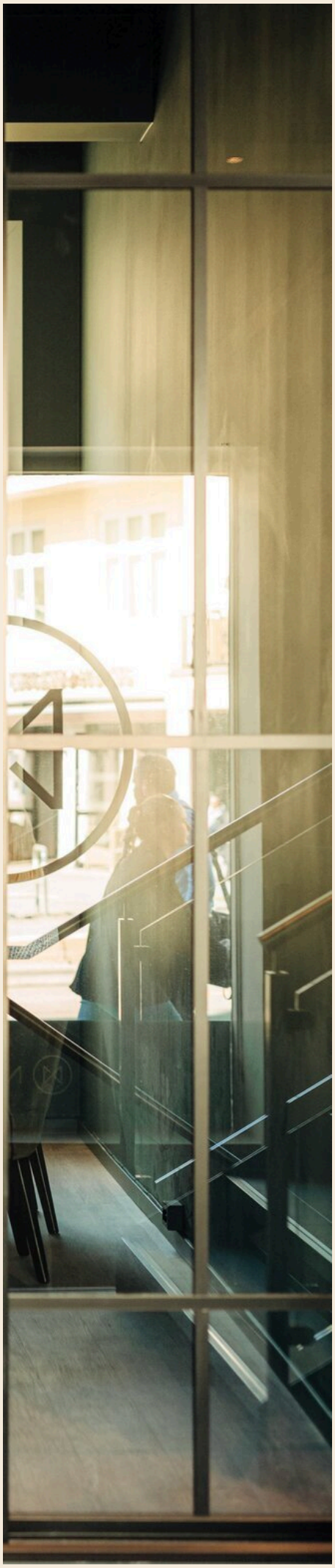
Velkommen til

Nordvik Larvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Larvik, Stavern, Helgeroa, Nevlunghavn, Kvelde, Svarstad og Sandefjord godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 17-0068/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Veldreløkka 52 3267 LARVIK
Matrikkel: Gnr 4063, bnr 382, snr 1 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mathias Sørensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Larvik
mathias.sorensen@nordvikbolig.no
406 31 942



Per Arne Sølyst
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Larvik
p.solyst@nordvikbolig.no
950 66 810

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: