Meldalsvei 16D
3269 LARVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Borettslagsleilighet i småhus
Byggeår:	2020
BRA:	98 m^2
BRA-i:	93 m^2
Rapportdato:	17.3.2026 (Gyldig til 17.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	0	0	1

Jarle Dalen Myrengen
Bygningssakkyndig
Takstmann og Tømrer Jarle Dalen Myrengen
tomrer.dalen@gmail.com
93068094
Meldalsvei 16D
3269 Larvik

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40678

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TGIU er satt med bakgrunn i at det ikke er tilgang til kaldtloft. -Lukket konstruksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2026

Rapportdato
17.3.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Ola Eriksen Wold**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Malin Haugeto Tjelmeland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Jarle Dalen Myrengen**	Telefon:	**93068094**
Firma:	**Takstmann og Tømrer Jarle Dalen Myrengen**	Epost:	**tomrer.dalen@gmail.com**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Hesteløkka 4, 3282 Kvelde**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Meldalsvei 16D, 3269 Larvik**						
Kommunenr:	**3909**	Gårdsnr:	**2005**	Bruksnr:	**291**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**5**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2020**						
Boligtype:	**Borettslagsleilighet i småhus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i Meldalshagen Borettslag, beliggende på Nanset i Larvik kommune. Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje. Adkomst via utvendig trapp. Felles uteareale med asfalt, plen og diverse beplantning. Leiligheten disponerer carport med el-bil lader i felles carportbygning. Oppvarming er elektrisk og vedfyring. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Yttervegger, etasjeskller og tak i trekonstruksjon. Fasade med liggende trekledning. Valmet tak med betongtakstein. Vinduer med 3-lags glass, heve/skyvedører og ytterdør fra byggeår.

Leiligheten inneholder: Entre, bad, garderobe, kjøkken, stue og to soverom.
Samt bod i felles bodbygning.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Borettslagsleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**98**	**93** Romfordeling: Entre, bad, garderobe, kjøkken, stue og to soverom.	**5** Romfordeling: Bod i felles bodbygning.	**0**	**15**
Totalt m²	**98**	**93**	**5**	**0**	**15**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Utgang fra stue til sydvendt balkong. Gulv med terrassebord. Rekkverk i metall og glass. Rekkverkshøyden ble målt til 1,03 meter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Heve skyvdører på stue. Ytterdør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-IU**

Det er ingen tilgang til kaldtloft.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Det ble ved hjelp av stikkprøveprinsippet målt høydeforskjeller i stue/kjøkken og entre.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-0**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.5 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Vedovn er plassert i stue.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkken fra byggeår. Åpen løsning. Innredning med slette fronter. Benkeplate i steinkomposittt med nedsenket oppvaskkum i kompositttmateriale og ett-greps blandebatteri fra 2025. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, platetopp og avtrekksvifte. Det er etablert komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest foreligger, datert 2021.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Til informasjon: Takhøyde i stue ble målt til 2,40 meter.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

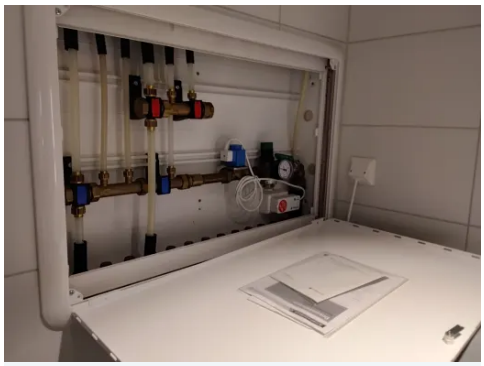
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.9 Vannledninger



Vannskap for rør i rør system og hvoedstoppekran.

Type anlegg	Rør i rør system

Vannskap for rør i rør system og hovedstoppekran er plassert på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap er plassert i entre.

Sikringsskap.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Diverse småarbeider utført i 2025. -Brytere, stikk.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Samsvarserklæring for el-bil lader fremskaffes etter befaringsdagen.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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.

6.11 Varmtvannsbereder



VVB

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

187L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.12 Ventilasjon



Ventilasjonsaggregat.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Ventilasjonsaggregat er plassert på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filterbytte sist i November 2025.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

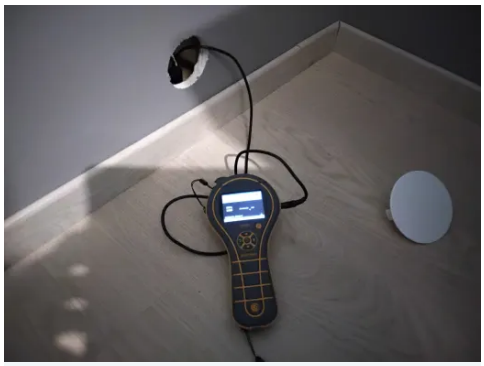
6.13 Våtrom



Sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv og veggflater er belagt med flis. Varmekabler. Himling med malt slett flate og downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei



Fuktmålingsresultat.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med slette fronter, heldekkende dobbelservant og ett-greps blandebatterier. Speil med integrert belysning. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, to-greps blandebatteri og hånddusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det ble foretatt fuktmåling med pigg i treverk, i eksisterende hull fra tilliggende rom ved dusjsone. Uten at det ble registrert forhøyede verdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.14 Øvrige innvendige overflater.

Beskrivelse
Gulver med parkett, flis og "jeans" gulv. Vegger med malte slette slette flater og spiler. Himlinger med malte slette flater. Skyvedørsgarderobe i entre. Garderobesystem på garderobe. Ett-speils innerdører.

Oppsummering	**TG-1**

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser ut over normal bruksslitasje.

Kjøper må selv vurdere de innvendige overflaters kvalitet opp mot forventninger og krav.

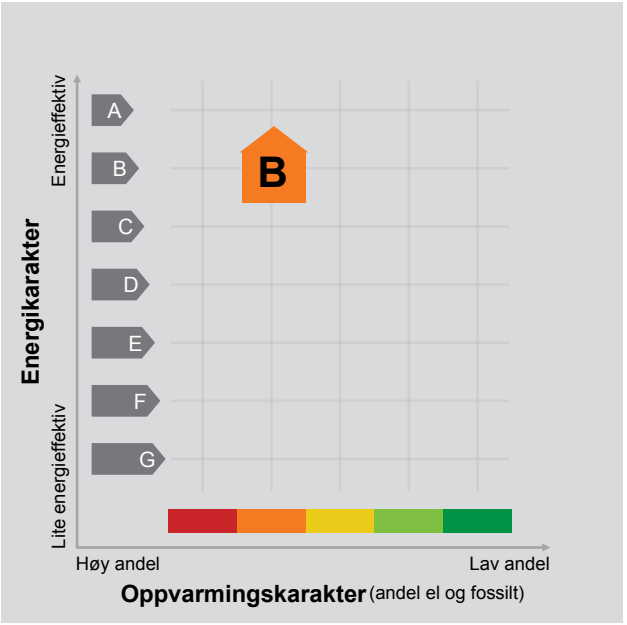
6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST

Adresse	Meldalsvei 16D
Postnummer	3269
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2005
Bruksnummer	291
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300664298
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-12334
Dato	20.08.2024
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



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.energimerking.no.

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)

- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Egenerklæring

Meldalsvei 16D, 3269 LARVIK

06 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Meldalsvei 16D	Meldalsvei 16D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

30.april 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2025 30.april

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0003257748

Informasjon om selger

Selger

Wold, Ola Eriksen

Selger

Tjelmeland, Malin Haugeto

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Hengt opp speil, og baderomsskap til oppbevaring

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt opp kontakter og endret stikkontakter.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjeldal elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kontrollert at det som er gjort var bra i forbindelse med serviceavtale på vvs

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fjord vvs

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Koblet til oppvaskmaskin på vannet under vasken på kjøkkenet i forbindelse med ny kran på kjøkken.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er godkjent en byggeplan på nabotomta, men det er ikke igangsatt og virker å være lagt på is.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74437712

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ola Eriksen Wold	**2026-03-06**	**Malin Haugeto Tjelmeland**	**2026-03-06**

Identification

Ola Eriksen Wold

Identification

Malin Haugeto Tjelmeland

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ola Eriksen Wold	06/03-2026 09:32:05	BankID OIDC High
Malin Haugeto Tjelmeland	06/03-2026 10:25:08	BankID OIDC High

Boligopplysninger:

Meldalshagen Borettslag
Meldalsvei 16 D
3269 LARVIK

Vår ref.: 328/5
Type: Borettslag
Eiere: Ola Wold, Malin Haugeto Tjelmeland

Organisasjonsnr: 825 785 302 **Andelsnr:** 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 437**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter		8 502
	Renter reduksjon IN		-8 502
	Felleskostnader drift		4 437
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(250,00 i Feb. 26)	0

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond AS. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er første desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	12 588 000	Klient gj. s. årsoppg.:	9 630 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 28008587045, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 144
Saldo per 04.03.2026: 9 630 000
Andel av saldo: 0
Første termin: 31.03.2022Neste avdrag: 31.03.2042 (siste termin 31.12.2061)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 2 058 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 058 000

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Torill Marie Houtman
Adresse:	Meldalsvei 16C
Postnr/-sted:	3269 LARVIK
Telefon:	Mob.: 91337907
E-post:	meldalshagenBRL@mittpbbl.no

Borettslaget har inngått avtale med GBBL om IN. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret månedlig.

5: Restanse felleskostnader pr. 04.03.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	692
Annen formue:	24 976	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 372 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2020		
Gårds/bruksnr:	2005/291		
Bygningstype:	Seksmannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2336.3

Boligopplysninger:

Meldalshagen Borettslag
Meldalsvei 16 D
3269 LARVIK

Vår ref.: 328/5
Type: Borettslag
Eiere: Ola Wold, Malin Haugeto Tjelmeland

Organisasjonsnr: 825 785 302

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003257748

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.11.2020	Første innflytting:	30.11.2020
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei	BRA	88.6
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Individuell husleiebrøk
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlemskap i boligbyggelaget		

Fasiliteter:

Borettslaget har kabel tv inkludert i fellekostnadene.

Annen informasjon:

VEDTEKTER

For Meldalshagen borettslag org. nr. 825 785 302

tilknyttet Porsgrunn Bamble Boregestad boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 10.08.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Meldalshagen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Boregestad boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal

nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Styret i Meldalshagen Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Mandag 19.05.2025 kl.18:00

Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

1.2 Registrere antall fullmakter

1.3 Godkjenning av innkalling

1.4 Godkjenning av dagsorden

1.5 Valg av møteleder

1.6 Valg av referent

1.7 Evt. valg av tellekorps

1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det er IKKE eventuelt post)

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Saker fra styret/andelseiere skal beskrives i innkallingen, inkludert forslag til vedtak.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmelding fra styret i Meldalshagen Borettslag for 2024

Generell informasjon

Meldalshagen Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Larvik kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Torill Marie Houtman, Meldalsvei 16C
Styremedlem, Jan Svendsen, Meldalsvei 16 A
Styremedlem, Vigdis Haaberg, Meldalsvei 16 D
Varamedlem, Inger Marie Monsen, Meldalsvei 16 F

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt __4__ styremøter, hvor _10___ protokolerte saker har vært behandlet. Herav ___0_ sak om godkjenning av andelseiere samt __0__ saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Heving av fellesutgifter

Snøbrøyting

Fremtidsplaner

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	104 532	101 426
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-4 215	3 106
C: Årets endring disponible midler	**-4 215**	**3 106**
D: Disponible midler 31.12.	**100 317**	**104 532**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**98 500**	**104 532**

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Meldalshagen Borettslag orgnr: 825 785 302

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		251 232	223 776	241 600	292 100
Innkrevde felleskostnader renter		573 904	585 088	692 000	554 173
Brensel		1 512	1 512	0	0
Salgsinntekter		7 210	0	0	0
Sum inntekter		**833 858**	**810 376**	**933 600**	**846 273**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 950	6 721	8 500	8 400
Forretningsførerhonorar		29 568	20 154	21 000	30 900
Medlemskontigent		1 200	1 200	1 200	1 500
Kontigent NBBL		720	720	700	800
Sikringsfond felleskostnader		756	126	800	800
Sommer og vinterkostnader		164	0	0	0
Vedlikehold	2	15 018	3 344	30 100	43 000
Serviceavtaler		30 457	19 186	0	0
Kabel-tv		32 328	32 796	34 000	34 000
Forsikring		23 842	22 383	24 100	27 000
Kommunale avgifter		112 493	89 854	116 400	118 100
Energi, strøm		5 743	4 790	6 000	6 000
Andre driftskostnader	3	5 153	23 317	3 000	7 600
Sum driftskostnader		**265 392**	**224 590**	**245 800**	**278 100**
Driftsresultat		**568 467**	**585 786**	**687 800**	**568 173**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 378	2 943	0	0
Andre finansinntekter		0	4 000	0	0
Rentekostnad		577 060	589 622	692 000	555 932
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-572 682**	**-582 679**	**-692 000**	**-555 932**
Årsresultat		**-4 215**	**3 106**	**-4 200**	**0**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-4 215	3 106	-4 200	0
Sum overføringer		-4 215	3 106	-4 200	0

Balanse pr 31.12.24 for Meldalshagen Borettslag orgnr: 825 785 302

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4, 8	16 730 000	16 730 000
Tomter	4, 8	4 250 000	4 250 000
Sum varige driftsmidler		**20 980 000**	**20 980 000**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**20 980 000**	**20 980 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		1 817	0
Periodisert kostnad		26 946	23 842
Sum fordringer		**28 763**	**23 842**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		110 900	104 532
Sum bankinnskudd og liknende		**110 900**	**104 532**
Sum omløpsmidler		**139 664**	**128 374**
SUM EIENDELER		**21 119 664**	**21 108 374**

Balanse pr 31.12.24 for Meldalshagen Borettslag orgnr: 825 785 302

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	5	30 000	30 000
Opptjent egenkapital	5	70 317	74 532
Sum egenkapital	**5**	**100 317**	**104 532**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	6, 8	9 630 000	10 530 000
Annen langsiktig gjeld - IN	6, 8	2 958 000	2 058 000
Borettsinnskudd	7, 8	8 392 000	8 392 000
Sum langsiktig gjeld		**20 980 000**	**20 980 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 320	23 842
Påløpne renter		3 026	0
Sum kortsiktig gjeld		**39 346**	**23 842**
Sum gjeld		**21 019 346**	**21 003 842**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 119 664**	**21 108 374**

Porsgrunn 31.12.2024
Meldalshagen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Torill Marie Houtman	Vigdis Haaberg	Jan Svendsen
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbelaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)
Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer
Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	7 950	6 721
Sum	**7 950**	**6 721**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 143	3 344
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	13 875	0
Sum	**15 018**	**3 344**

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

Note 3 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7200 Provisjonskostnad, opplysningspliktig	581	0
7720 Generalforsamling	0	552
7770 Bank og kortgebyrer	4 572	4 395
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	18 371
Sum	**5 153**	**23 317**

Note 4 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 730 000	4 250 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 730 000	4 250 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 730 000	4 250 000
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 5 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	30 000	30 000
2070 Akkumulert resultat	70 317	74 532
Sum	**100 317**	**104 532**

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Sør**
Lånenummer:	**28008587045**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	31.12.2061
Opprinnelig lånebeløp:	12 588 000
Lånesaldo 01.01:	10 530 000
Avdrag i perioden:	900 000
Lånesaldo 31.12:	**9 630 000**
Saldo 5 år frem i tid:	9 630 000
Andelssaldo 01.01:	2 058 000
Innbetalt IN i perioden:	900 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**2 958 000**
Sum pantegjeld for lån:	**12 588 000**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008587045	4	2 118 000	8 472 000
	1	1 158 000	1 158 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 28008587045 har første avdrag 31.03.2042 med kr 64 917	4	2 118 000	4 759
	1	1 158 000	2 602

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 7 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	8 392 000	8 392 000
Sum	**8 392 000**	**8 392 000**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 8 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	9 630 000	10 530 000
Borettsinnskudd	8 392 000	8 392 000
Sum	**18 022 000**	**18 922 000**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	4 250 000	4 250 000
Bygninger, garasjer og boder	16 730 000	16 730 000
Sum	**20 980 000**	**20 980 000**

Resultat og balanse med noter for Meldalshagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meldalshagen Borettslag

Styreleder	Torill Marie Houtman (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Vigdis Haaberg (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Jan Svendsen (sign.)	11.04.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Meldalshagen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: L3P3N-MG10A-ZVOI2-MH8Q5-U2IFE-P96NM

Shape the future
with confidence

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

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

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

Porsgrunn, 22. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: L3P3N-MG10A-ZVOI2-MH8Q5-U2IFE-P96NM

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Gunnerød, Øystein
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-22 13:57:42 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: L3P3N-MG10A-ZVOI2-MH8Q5-U2IFE-P96NM

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Meldalshagen Borettslag mandag 19.05.2025 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

Jan Svendsen

Inger Marie Monsen

Roar Olsen

Line Wiik

Ola Wold

Robert Houtman

Vedtak:
6

1.2 Registrere antall fullmakter

Ingen fullmakter

Vedtak:
0

1.3 Godkjenning av innkalling

Innkalling ble godkjent

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble godkjent

Vedtak:
Dagsorden ble vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Møteleder Torill Marie Houtman

Vedtak:
Møteleder ble godkjent

1.6 Valg av referent

Roar Olsen

Vedtak:

Referent ble godkjent

1.7 Evt. valg av tellekorps

Vi har ikke behov for tellekorps

Vedtak:

godkjent

1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Jan Svendsen

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmelding fra styret ble vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Vi har ikke godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godkjent

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Valg Styremedlemmer;

Leder Torill Marie Houtman, ikke på valg (1 år igjen)

Styremedlem Jan Svendsen ikke på valg (1 år igjen)

Styremedlem Inger Marie Monsen, Vara, valgt for 2 år

Styremedlem Ola Wold Sekretær, valgt for 2 år

Vedtak:

Godkjent

6. Valg av valgkomite

Vi har ikke behov for valgkomite

Vedtak:
Godkjent

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Ingen delegater

Vedtak:
Godkjent

8. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det er IKKE eventuelt post)

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Saker fra styret/andelseiere skal beskrives i innkallingen, inkludert forslag til vedtak.

Ingen saker

Vedtak:
0

Protokoll for Meldalshagen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torill Marie Houtman (sign.)	20.05.2025
Sekretær	Roar Olsen (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Jan Svendsen (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Torill Marie Houtman (sign.)	20.05.2025

Larvik kommune

Midlertidig brukstillatelse (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 20.11.2020
Planutvalget saksnr: 1665/20

Vår ref.: 2020147234

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Graf Entreprenør AS Bjønnveien 23 3962 STATHELLE	Meldalsvei 16 AS Bjønnveien 23 3962 STATHELLE

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Meldalsveien 16 A-F	2005	291		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art:**
383023 – enebolig revet 383031 – garasje revet 383058 – garasje/uthus revet 8364176-1 -annen kontorbygg revet <u>Nybygg:</u> Carporter 300794707 + 300794705 Boder 300664274 Boligbygg 300664298	• Rivd bygningsmasse. • Ny oppføring av nytt bygg med 6 boenheter = 308,8 m2 BYA bolig, 33 m2 BYA boder og 2. stk. carporter a 49,8 m2 BYA

Midlertidig brukstillatelse omfatter:

Brukstillatelsen gjelder <u>hele tiltaket.</u>

<u>Merknader:</u>
Midlertidig brukstillatelse gis på gitte opplysninger fra søker og forutsettes er i henhold til regelverket samt i tråd med gitte tillatelser. I følge søknad om midlertidig brukstillatelse datert 06.11.20 oppgis følgende gjenstående arbeider av mindre betydning, frem mot ferdigattest:

- Topplag matjord og asfaltering

Frist for ferdigstillelse settes til **20.05.2021.**

Dato for søknad om Midlertidig brukstillatelse:	6.november 2020.

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak:	
Vedtaksdato: 06.03.2020 –Endringstillatelse 14.11.2019 – Igangsettingstillatelse 18.12.2017 - Rammetillatelse	**Delegert saksnummer:** 299/20, jf.jp:20/24528 1468/19, jf. jp:19/145273 1491/17.jf.jp: 17/140585

Informasjon om klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Sted	Dato	Underskrift
Larvik	20.11.2020	Heidi Olsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Graf Entreprenør AS	Bjønnveien 23	3962	STATHELLE
Meldalsvei 16 AS	Bjønnveien 23	3962	STATHELLE

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 25.05.2021
Planutvalget saksnr: 735/21

Vår ref.: 21/64171

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Graf Entreprenør AS Bjønnveien 23 3962 STATHELLE	Meldalsvei 16 AS Bjønnveien 23 3962 STATHELLE

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr:**	**Bruksnr:**	**Festenr:**	**Seksjonsnr:**
Meldalsveien 16-A-F	2005	291		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art.**
383023 – enebolig revet 383031 – garasje revet 383058 – garasje/uthus revet 8364176 - 1 - annen kontorbygg revet <u>Nybygg</u>: Carporter -300794707 + 300794705 Boder - 300664274 Boligbygg - 300664298	- Rivd bygningsmasse. - Ny oppføring av nytt bygg med 6 boenheter = 308,8 m2 BYA bolig, 33 m2 BYA boder og 2.stk. carporter a 49,8 m2 BYA.

Dato for søknad om ferdigattest:	21.mai 2021.

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak jf. arkivsak 19/9979.

Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer:**
20.11.20 – MB for hele tiltaket med unntak av topplag matjord og asfaltering	1665/20, jf.jp: 20/147234
06.03.20 – Endringstillatelse	299/20, jf.jp: 20/24528
14.11.19 – Igangsettingstillatelse	1468/19, jf.jp: 19/145273
18.12.17 - Rammetillatelse	1491/17, jf.jp: 17/140585

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.

Informasjon om klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Larvik	25.05.2021	Heidi Olsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur		

Kopi til

Graf Entreprenør AS	Vipevegen 43	3917	PORSGRUNN
Meldalsvei 16 AS	Bjønnveien 23	3962	STATHELLE

- Flis
(Tiles)

- Veranda
(Terrace)

- Ventilasjonskasse / nedsenket himling
(Ventilation box / lowered ceiling)

- Gass- og røyktett
(Gass and smoke proof)

- Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjenomføringer
(Fire requirements. Walls must not be penetrated with pipes)

- Brannprosjekteringslinje
(Fire design line)



REV	BESKRIVELSE	SIGN	TAG	REV.DATO
S				
R				
Q				
P				
O				
N				
M				
L				
K				
J				
I				
H				
G				
F				
E				
D				
C				
B				
A				
				dd.mm.2018

REV:	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO
E	EVT REVISJON			
D	BYGGMELDINGSTEGNING	STL		12.11.2019
C	KONTRAKTSTEGNING			
B	TILBUDSKONTROLL			
A	SKISSEPROSJEKT			

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1258
BESKRIVELSE

GRAF ENTREPRENØR

TILTAKSHAVER
Meldalsvei 16 AS
BYGGEPLASS
Meldalsvei 16, 3269

KOMMUNE
Larvik
Gnr./Bnr.
2005/291

TEGNINGSNAVN
Prosjektinfo
ÅR - HUS MODEL NAVN ()
2019 - Adele (R)

PUBLISERING TID
12.11.2019 - 16:00
VERSJON - PROSJEKTDEL
- V1a - ARK

SKALA

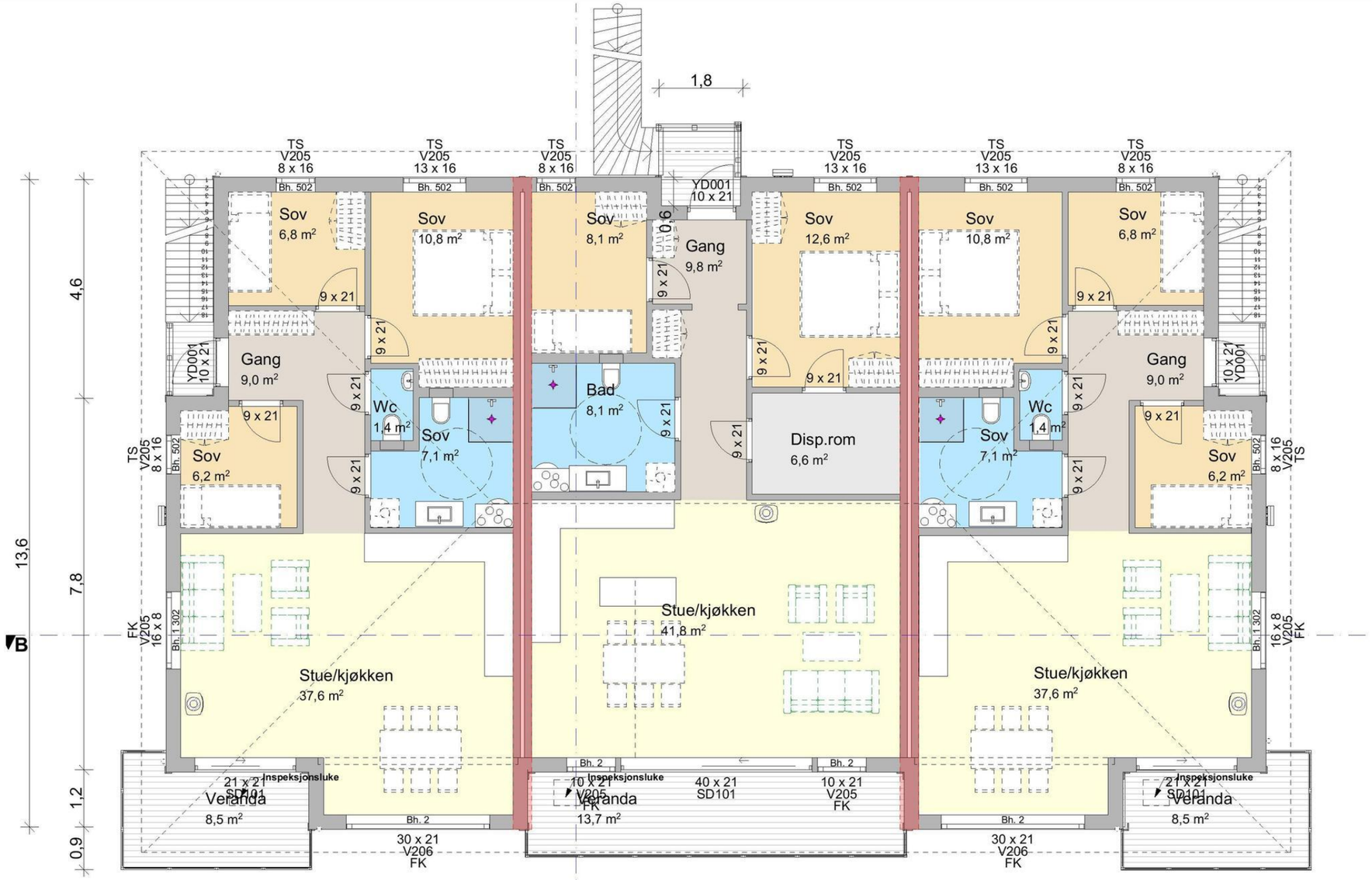
FORMAT
A3 0 2

N

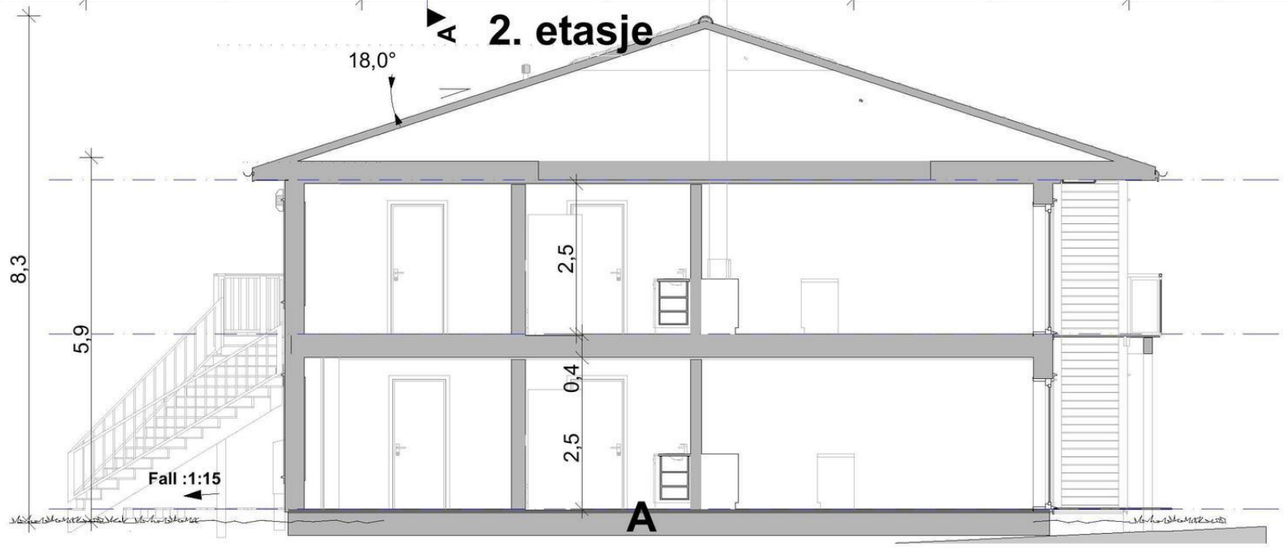
Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Målerskap*
VANN - *Vannskap*
N.H. - *Nedsenket himling*



2. etasje



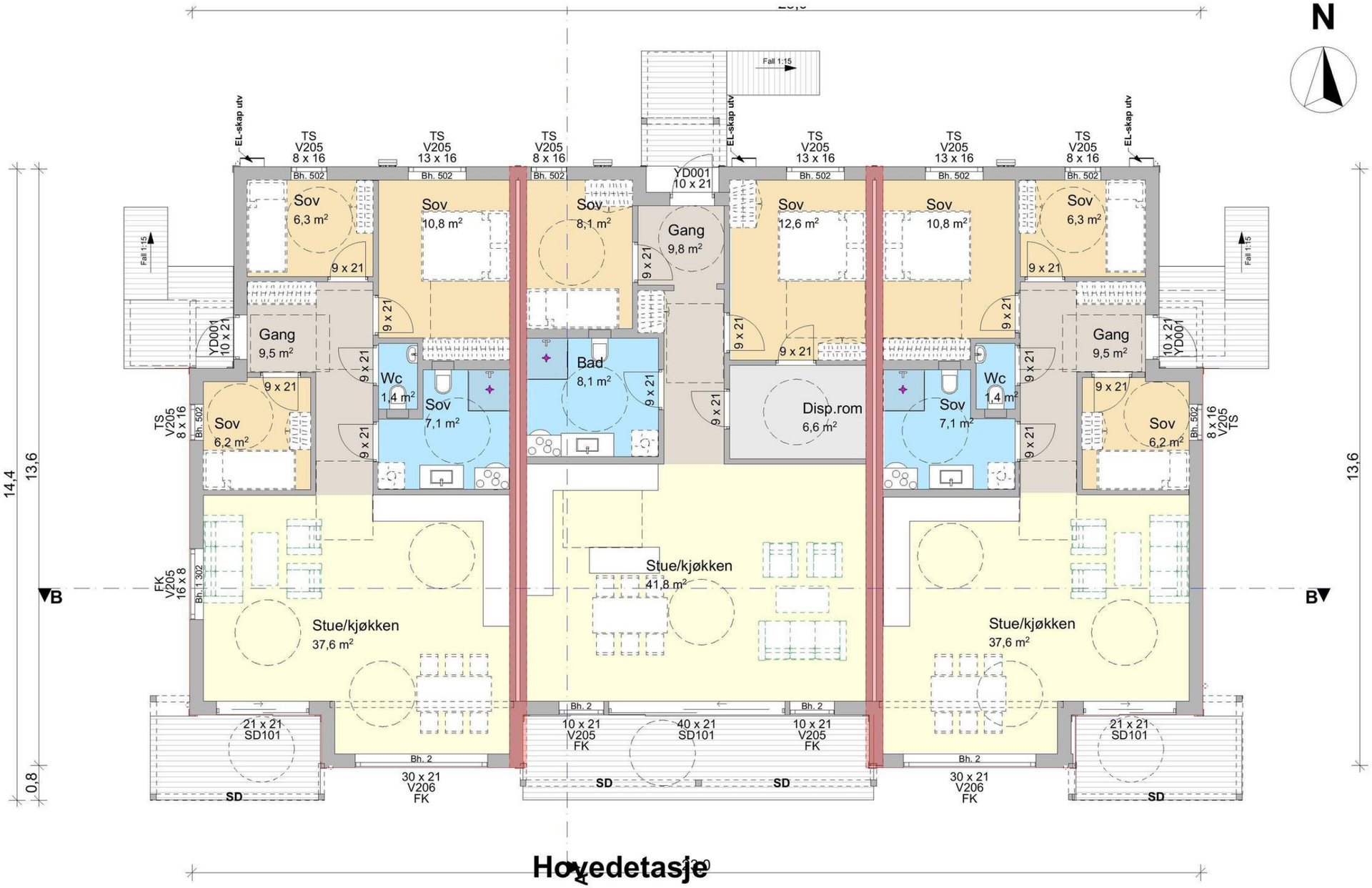
E	EVT REVISJON			
D	BYGGMELDINGSTEGNING	STL		12.11.2019
C	KONTRAKTSTEGNING			
B	TILBUDSKONTROLL			
A	SKISSEPROSJEKT			
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1258
BESKRIVELSE

GRAF ENTREPRENØR

TILTAKSHAVER
Meldalsvei 16 AS
BYGGEPLASS
Meldalsvei 16, 3269
KOMMUNE
Larvik
Gnr./Bnr.
2005/291

TEGNINGSNAVN
2. etasje, Snitt A
ÅR - HUS MODEL NAVN ()
2019 - Adele (R)
PUBLISERING TID
12.11.2019 - 16:00
VERSJON - PROSJEKTDEL
- V1a - ARK
SKALA
1:100
FORMAT
A3 03



Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Målerskap*
VANN - *Vannskap*
N.H. - *Nedsenket himling*

REV:	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO
E	EVT REVISJON			
D	BYGGMELDINGSTEGNING	STL		12.11.2019
C	KONTRAKTSTEGNING			
B	TILBUDSKONTROLL			
A	SKISSEPROSJEKT			

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1258
BESKRIVELSE

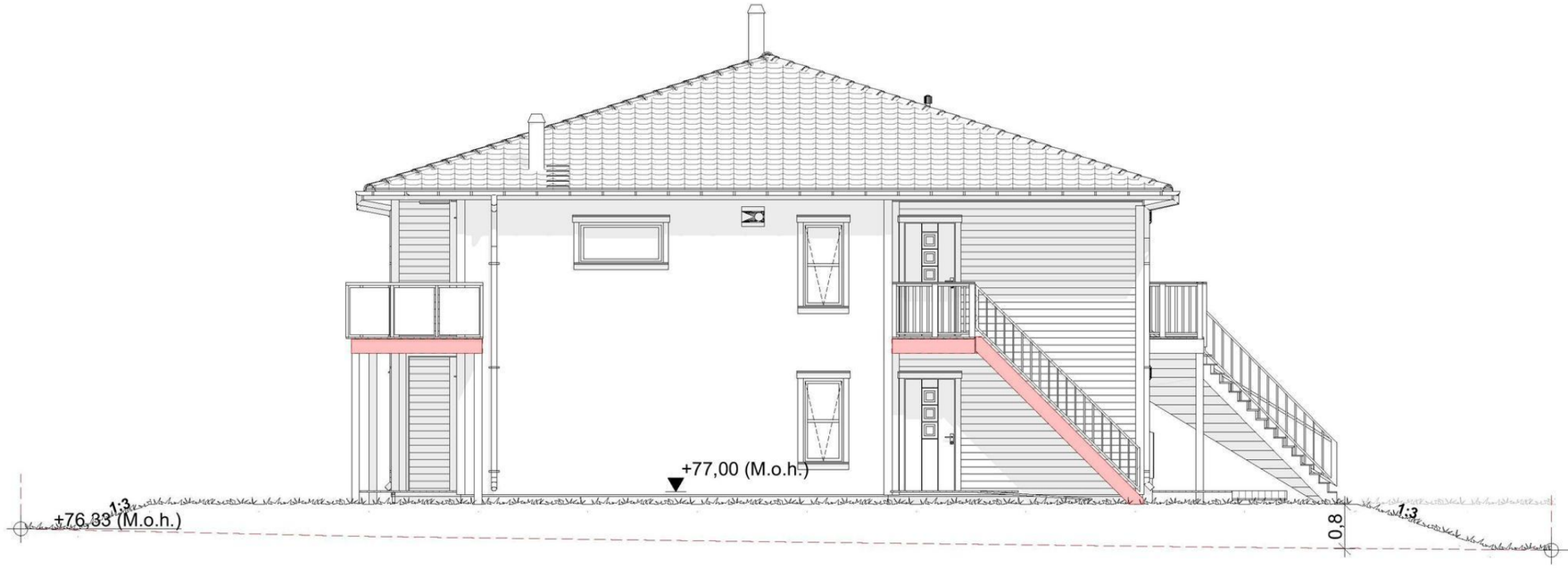
GRAF ENTREPRENØR

TILTAKSHAVER
Meldalsvei 16 AS
BYGGEPLASS
Meldalsvei 16, 3269
KOMMUNE
Larvik
Gnr./Bnr.
2005/291

TEGNINGSNAVN
Hovedetasje, Snitt B
ÅR - HUS MODEL NAVN ()
2019 - Adele (R)
PUBLISERING TID
12.11.2019 - 16:00
VERSJON - PROSJEKTDEL
- V1a - ARK
SKALA
1:100
FORMAT
A3 04



NORDØST



SØRØST

Eksisterende terreng

Nytt terreng

REV:	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO
E	EVT REVISJON			
D	BYGGMELDINGSTEGNING	STL		12.11.2019
C	KONTRAKTSTEGNING			
B	TILBUDSKONTROLL			
A	SKISSEPROSJEKT			

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1258
BESKRIVELSE

GRAF ENTREPRENØR

TILTAKSHAVER
Meldalsvei 16 AS
BYGGEPLASS
Meldalsvei 16, 3269

KOMMUNE
Larvik
Gnr./Bnr.
2005/291

TEGNINGSNAVN
Fasade 1 og 2
ÅR - HUS MODEL NAVN ()
2019 - Adele (R)

PUBLISERING TID
12.11.2019 - 16:00
VERSJON - PROSJEKTDEL
- V1a - ARK

SKALA
1:100

FORMAT
A3 0 5



SØRVEST



NORDVEST

Eksisterende terreng

Nytt terreng

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO
E	EVT REVISJON			
D	BYGGMELDINGSTEGNING	STL		12.11.2019
C	KONTRAKTSTEGNING			
B	TILBUDSKONTROLL			
A	SKISSEPROSJEKT			

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1258
BESKRIVELSE

GRAF ENTREPRENØR

TILTAKSHAVER
Meldalsvei 16 AS
BYGGEPLASS
Meldalsvei 16, 3269

KOMMUNE
Larvik
Gnr./Bnr.
2005/291

TEGNINGSNAVN
Fasade 3 og 4
ÅR - HUS MODEL NAVN ()
2019 - Adele (R)

PUBLISERING TID
12.11.2019 - 16:00
VERSJON - PROSJEKTDEL
- V1a - ARK

SKALA
1:100

FORMAT
A3 06



NORDØST



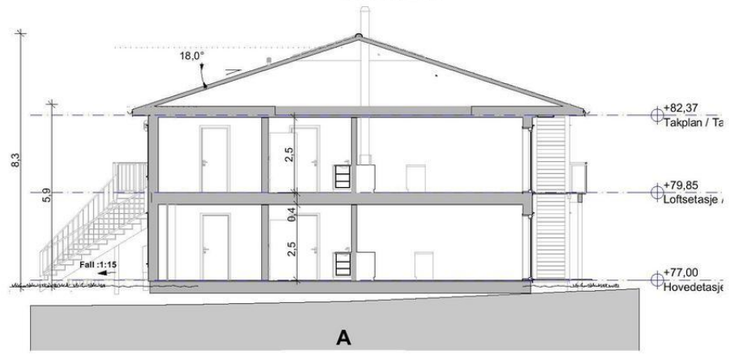
SØRØST



NORDVEST



SØRVEST



Eksisterende terreng

Nytt terreng

E	EVT REVISJON			
D	BYGGMELDINGSTEGNING	STL		12.11.2019
C	KONTRAKTSTEGNING			
B	TILBUDSKONTROLL			
A	SKISSEPROSJEKT			
REV:	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1258
BESKRIVELSE

GRAF ENTREPRENØR

TILTAKSHAVER
Meldalsvei 16 AS
BYGGEPLASS
Meldalsvei 16, 3269

KOMMUNE
Larvik
Gnr./Bnr.
2005/291

TEGNINGSNAVN
Alle Fasader og Snitt
ÅR - HUS MODEL NAVN ()
2019 - Adele (R)

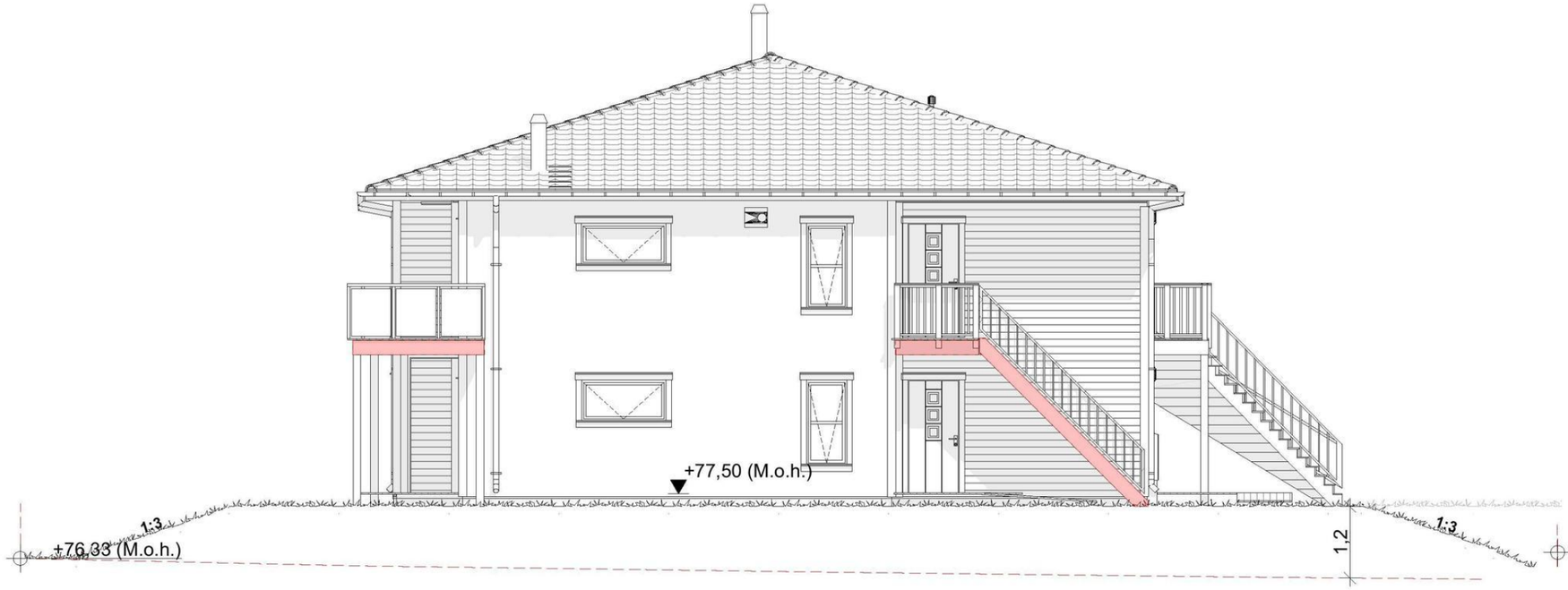
PUBLISERING TID
12.11.2019 - 16:00
VERSJON - PROSJEKTDEL
- V1a - ARK

SKALA
1:200

FORMAT
A3 0 7



NORDØST



SØRØST

Eksisterende terreng

Nytt terreng

		STL		
		STL		
C	REVIDERT KOTEHØYDE	STL		20.01.2020
B	EVT REVISJON BRANNKONSPT	STL		03.12.2019
A	BYGGMELDINGSTEGNING	STL		12.11.2019
REV:	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1258
BESKRIVELSE

GRAF ENTREPRENØR

TILTAKSHAVER
Meldalsvei 16 AS
BYGGEPLASS
Meldalsvei 16, 3269

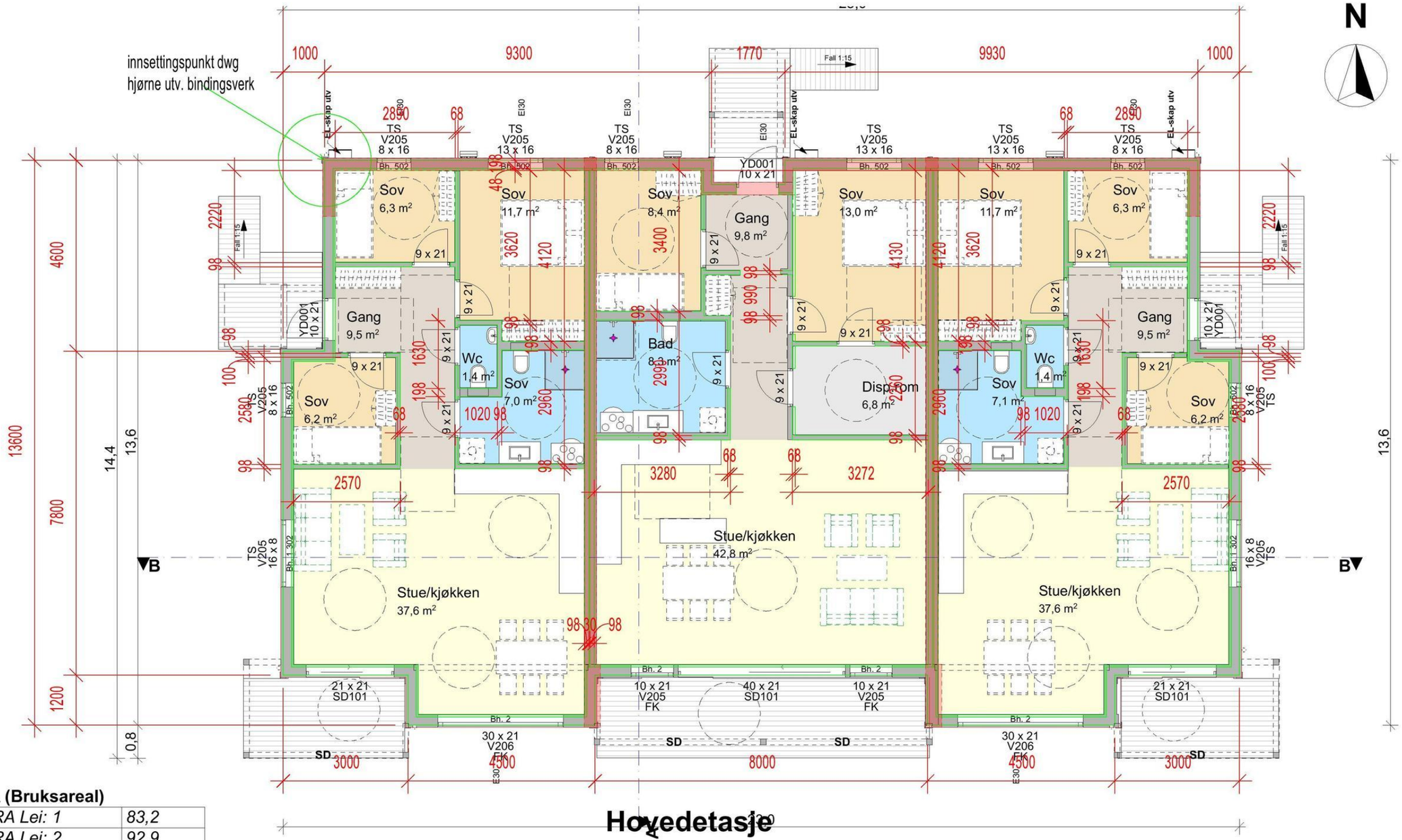
KOMMUNE
Larvik
Gnr./Bnr.
2005/291

TEGNINGSNAVN
Fasade 1 og 2
ÅR - HUS MODEL NAVN ()
2019 - Adele (R)

PUBLISERING TID
20.01.2020 - 09:18
VERSJON - PROSJEKTDEL
- V1a - ARK

SKALA
1:100

FORMAT
A3 0 5



Hovedetasje

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Målerskap*
VANN - *Vannskap*
N.H. - *Nedsenket himling*

BRA (Bruksareal)

BRA Lei: 1	*83,2*
BRA Lei: 2	*92,9*
BRA Lei: 3	*83,2*
BRA Lei: 4	*83,2*
BRA Lei: 5	*92,7*
BRA Lei: 6	*83,2*
	518,4 m²

BRA (Overbygget)

BRA Overbygget	*60,0*
	60,0 m²

BYA (Bebygd Areal)

BYA	*338,5*
	338,5 m²

Grunnflate

Grunnflate	*287,0*
	287,0 m²

		STL		
		STL		
C	REVIDERT KOTEHØYDE	STL		20.01.2020
B	EVT REVISJON BRANNKONSPT	STL		03.12.2019
A	BYGGMELDINGSTEGNING	STL		12.11.2019
REV:	BESKRIVELSE		SIGN.	REV. DATO

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1258
BESKRIVELSE

GRAF ENTREPRENØR

TILTAKSHAVER
Meldalsvei 16 AS
BYGGEPLASS
Meldalsvei 16, 3269

KOMMUNE
Larvik
Gnr./Bnr.
2005/291

TEGNINGSNAVN
Hovedetasje, Snitt B
ÅR - HUS MODEL NAVN ()
2019 - Adele (R)

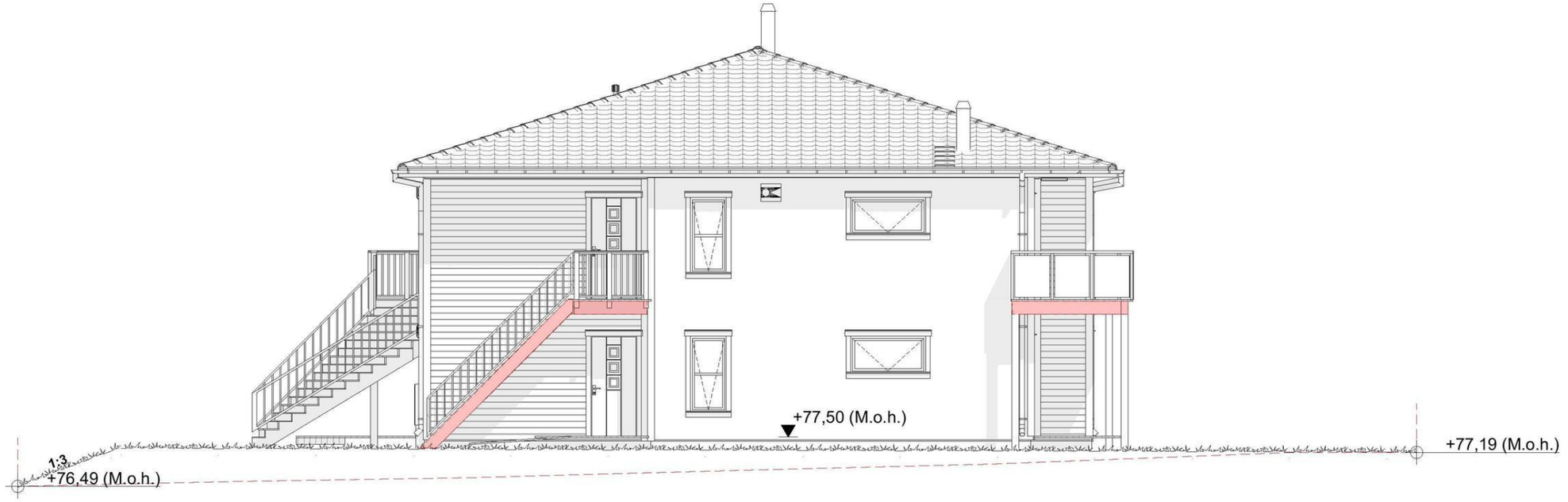
PUBLISERING TID
20.01.2020 - 09:18
VERSJON - PROSJEKTDEL
- V1a - ARK

SKALA
1:100

FORMAT
A3 04



SØRVEST



NORDVEST

Eksisterende terreng

Nytt terreng

		STL		
		STL		
C	REVIDERT KOTEHØYDE	STL		20.01.2020
B	EVT REVISJON BRANNKONSPT	STL		03.12.2019
A	BYGGMELDINGSTEGNING	STL		12.11.2019
REV:	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1258
BESKRIVELSE

GRAF ENTREPRENØR

TILTAKSHAVER
Meldalsvei 16 AS
BYGGEPLASS
Meldalsvei 16, 3269

KOMMUNE
Larvik
Gnr./Bnr.
2005/291

TEGNINGSNAVN
Fasade 3 og 4
ÅR - HUS MODEL NAVN ()
2019 - Adele (R)

PUBLISERING TID
20.01.2020 - 09:18
VERSJON - PROSJEKTDEL
- V1a - ARK

SKALA
1:100

FORMAT
A3 0 6



NORDØST



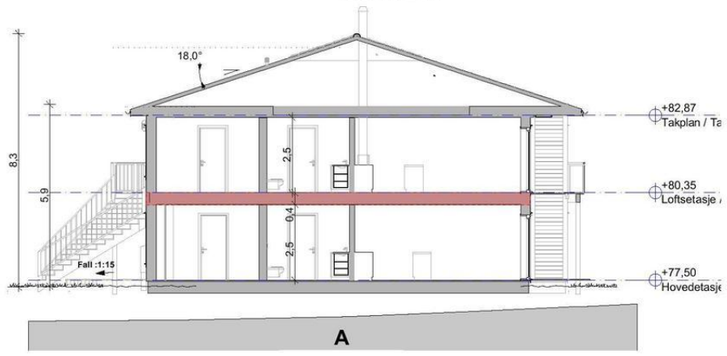
SØRØST



NORDVEST



SØRVEST



BRA (Bruksareal)

BRA Lei: 1	*83,2*
BRA Lei: 2	*92,9*
BRA Lei: 3	*83,2*
BRA Lei: 4	*83,2*
BRA Lei: 5	*92,7*
BRA Lei: 6	*83,2*
	518,4 m²

BRA (Overbygget)

BRA Overbygget	*60,0*
	60,0 m²

BYA (Bebygd Areal)

BYA	*338,5*
	338,5 m²

Grunnflate

Grunnflate	*287,0*
	287,0 m²

Eksisterende terreng

Nytt terreng

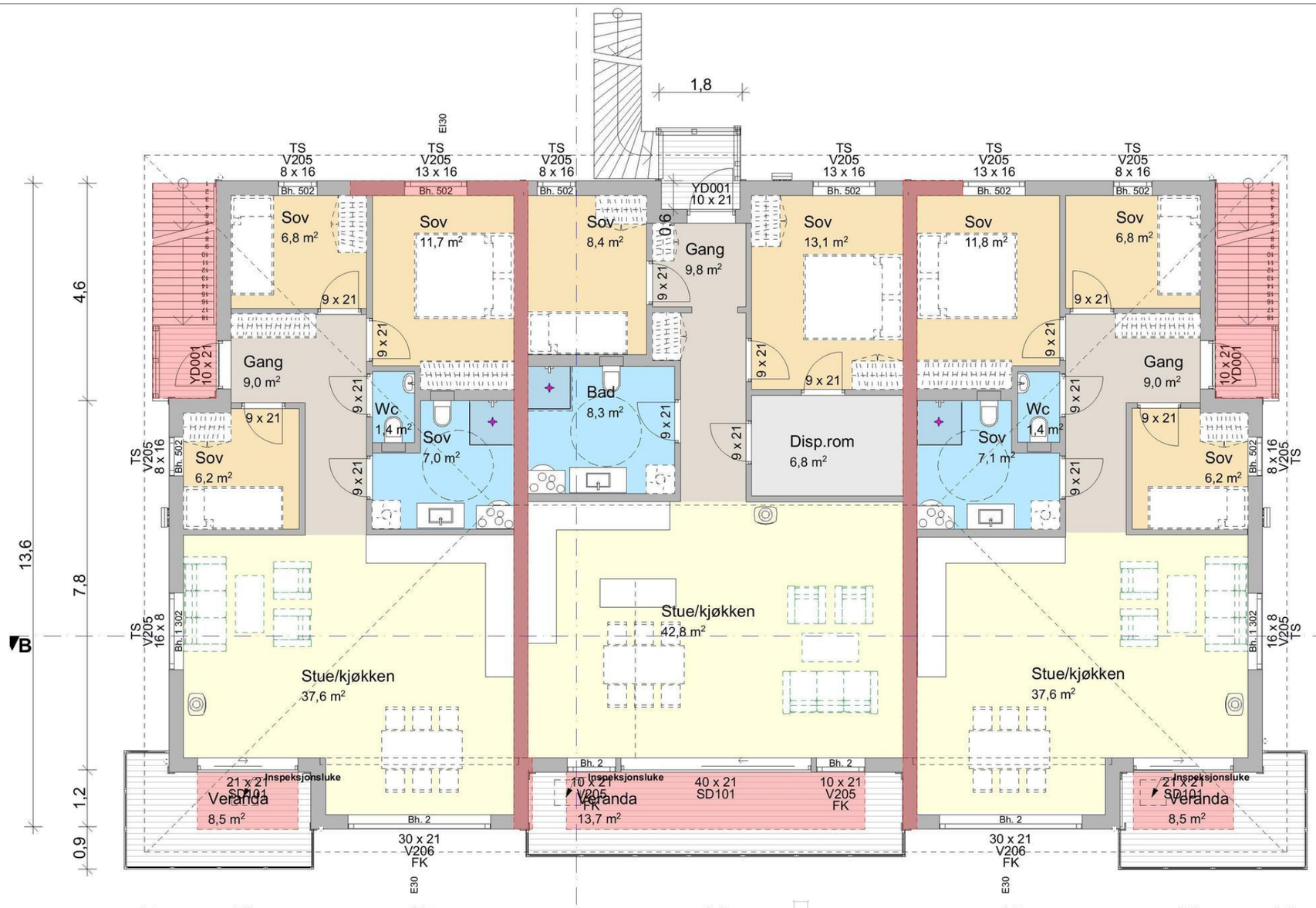
		STL		
		STL		
C	REVIDERT KOTEHØYDE	STL		20.01.2020
B	EVT REVISJON BRANNKONSPT	STL		03.12.2019
A	BYGGMELDINGSTEGNING	STL		12.11.2019
REV:	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1258
BESKRIVELSE

GRAF ENTREPRENØR

TILTAKSHAVER
Meldalsvei 16 AS
KOMMUNE
Larvik
BYGGEPLASS
Meldalsvei 16, 3269
Gnr./Bnr.
2005/291

TEGNINGSNAVN
Alle Fasader og Snitt
ÅR - HUS MODEL NAVN ()
2019 - Adele (R)
PUBLISERING TID
20.01.2020 - 09:18
VERSJON - PROSJEKTDEL
- V1a - ARK
SKALA
1:200
FORMAT
A3 0 7

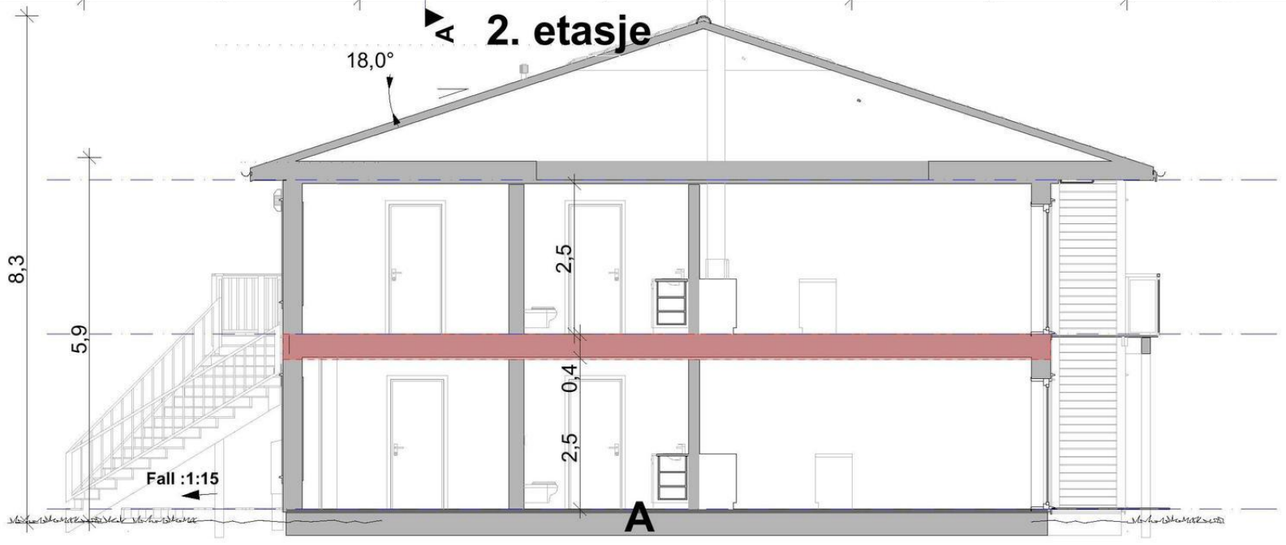


Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Målerskap*
VANN - *Vannskap*
N.H. - *Nedsenket himling*

2. etasje



BRA (Bruksareal)

BRA Lei: 1	*83,2*
BRA Lei: 2	*92,9*
BRA Lei: 3	*83,2*
BRA Lei: 4	*83,2*
BRA Lei: 5	*92,7*
BRA Lei: 6	*83,2*
	518,4 m²

BRA (Overbygget)

BRA Overbygget	*60,0*
	60,0 m²

BYA (Bebygd Areal)

BYA	*338,5*
	338,5 m²

Grunnflate

Grunnflate	*287,0*
	287,0 m²

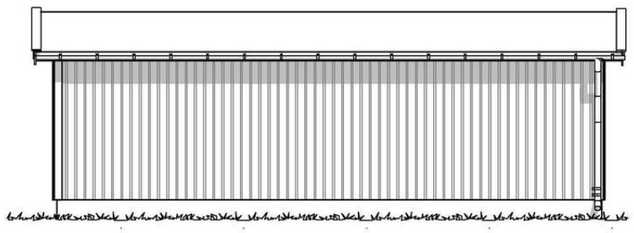
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		STL	
		STL	
C	REVIDERT KOTEHØYDE	STL	20.01.2020
B	EVT REVISJON BRANNKONSPT	STL	03.12.2019
A	BYGGMELDINGSTEGNING	STL	12.11.2019

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1258
BESKRIVELSE

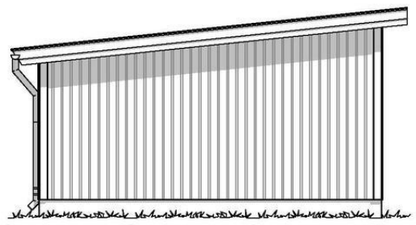
GRAF ENTREPRENØR

TILTAKSHAVER
Meldalsvei 16 AS
BYGGEPLASS
Meldalsvei 16, 3269
KOMMUNE
Larvik
Gnr./Bnr.
2005/291

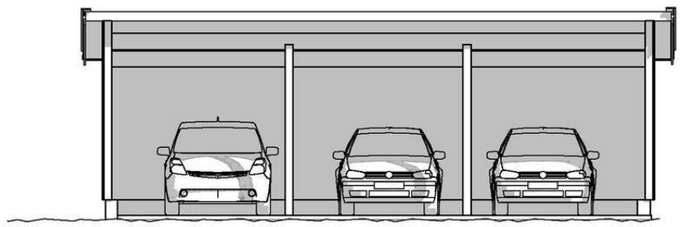
TEGNINGSNAVN
2. etasje, Snitt A
ÅR - HUS MODEL NAVN ()
2019 - Adele (R)
PUBLISERING TID
20.01.2020 - 09:18
VERSJON - PROSJEKTDEL
- V1a - ARK
SKALA
1:100
FORMAT
A3 03



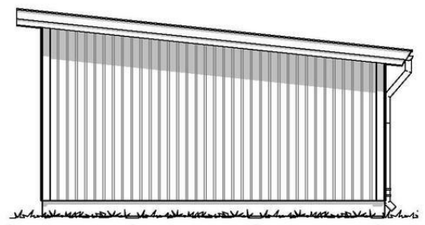
FASADE



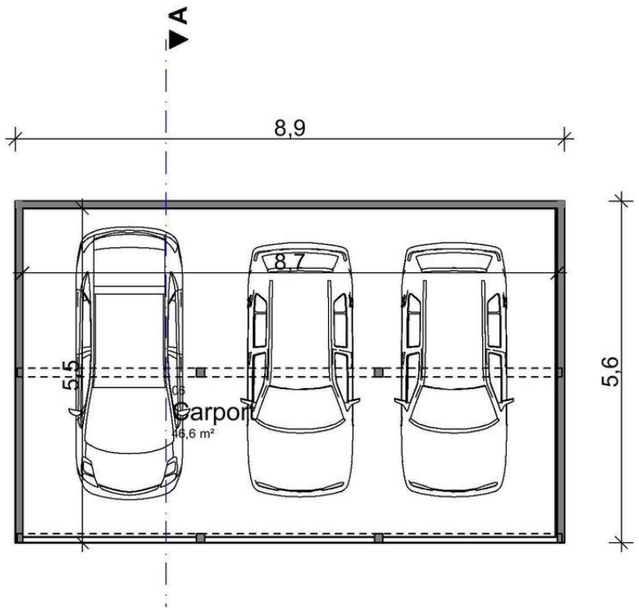
FASADE

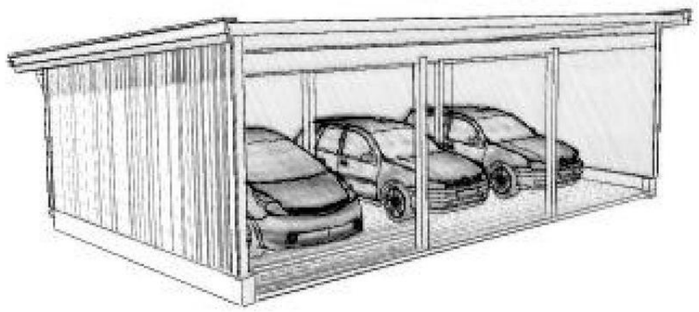


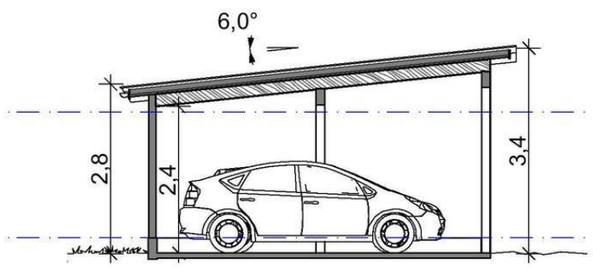
FASADE



FASADE







BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	49,8
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA	46,6

A	Byggemeldingstegninger	STL	16.10.19
REV.:	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

PROSJEKT: **1258 Meldalsvei 16**

TILTAKSHAVER: PBBL

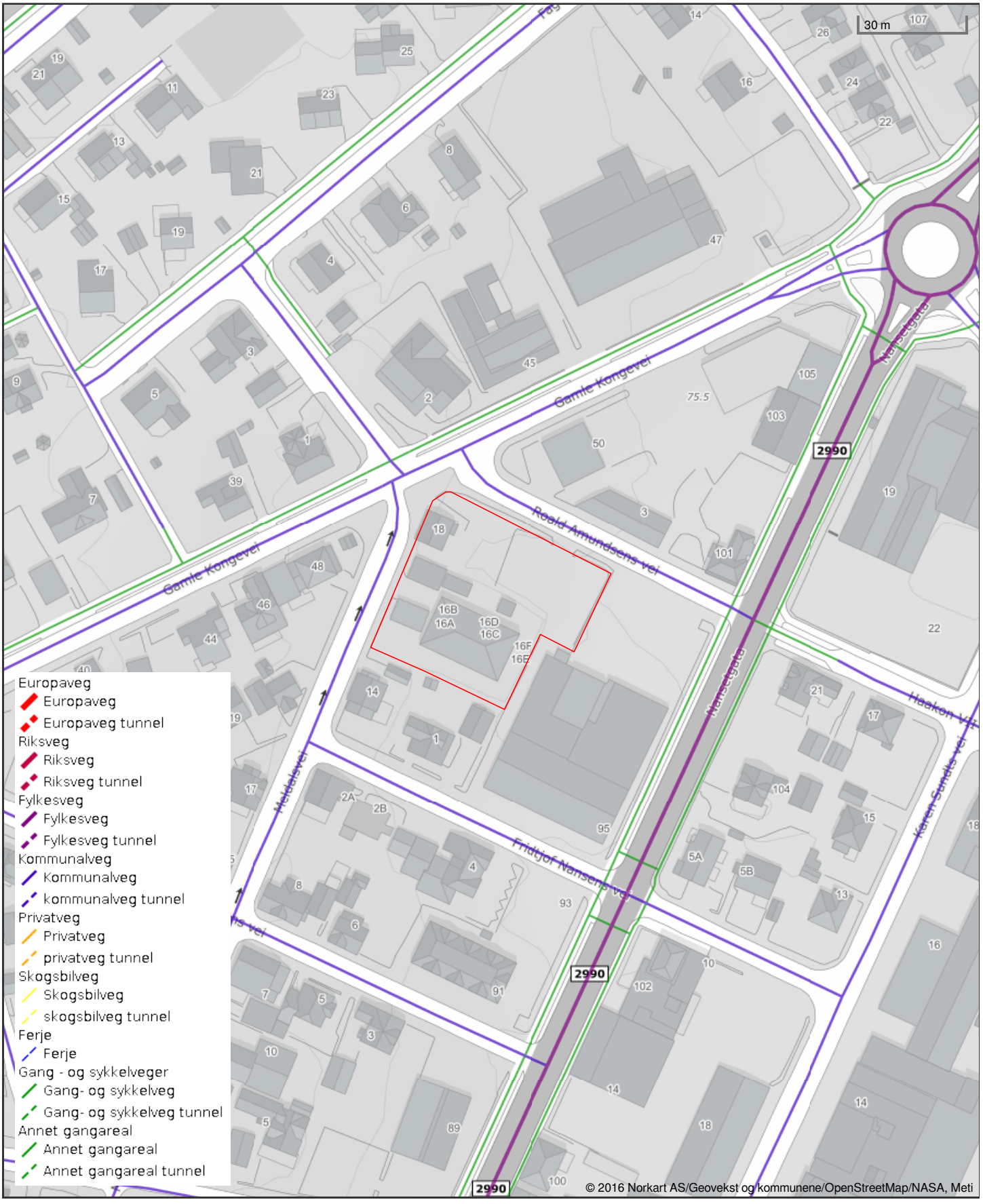
BYGGEPLASS: Meldalsvei 16, 3269

TEGN. TYPE: Alle Fasader og plan 1:100

DATO: 16.10.19	Gnr./Bnr.: 2005/291
TEGN.: STL	Kommune: Larvik
HUSTYPE: Carport	
MÅL: 1:100	FORMAT: A3 / TEGN.NR: 10.1

Utskriftsdato: 04.03.2026

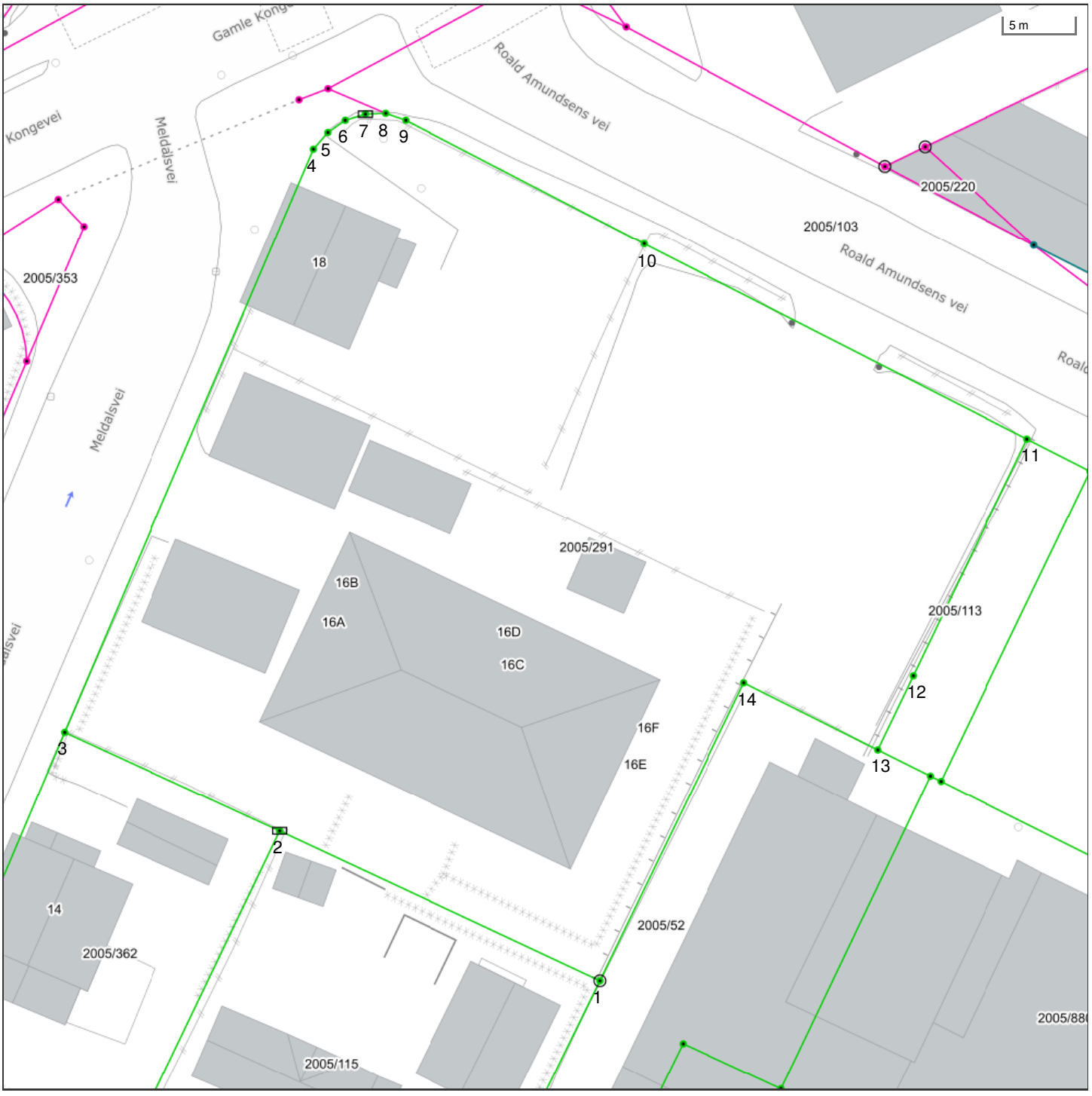
Vegstatuskart for eiendom 3909 - 2005/291//



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

Utskriftsdato: 04.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2005/291//



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	2 336,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6547849,1	**Øst**	559639,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6547810,56	559635,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,39	
2	6547820,78	559612,36	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	24,99	
3	6547827,525	559597,051	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,73	
4	6547868,976	559613,985	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	44,78	
5	6547870,17	559614,989	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,56	
6	6547871,046	559616,195	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,49	
7	6547871,503	559617,613	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	1,49	
8	6547871,583	559619,038	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,43	
9	6547871,114	559620,467	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	1,50	
10	6547862,67	559637,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,99	
11	6547849,3	559664,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,42	
12	6547832,45	559657,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,56	
13	6547827,184	559654,574	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80	
14	6547831,77	559645,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,59	

Larvik kommune

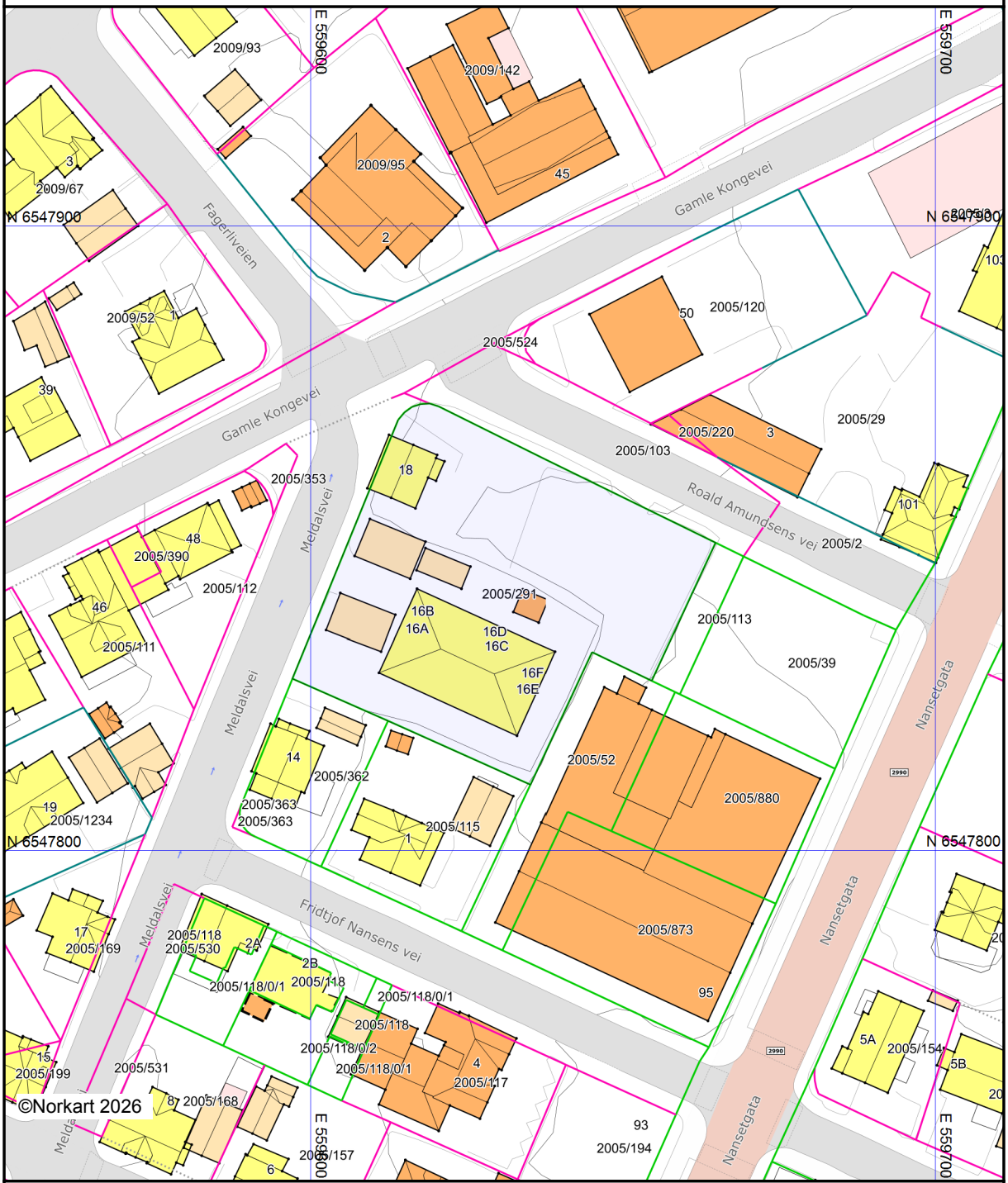
Grunnkart

Eiendom: 2005/291
Adresse: Meldalsvei 16D
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

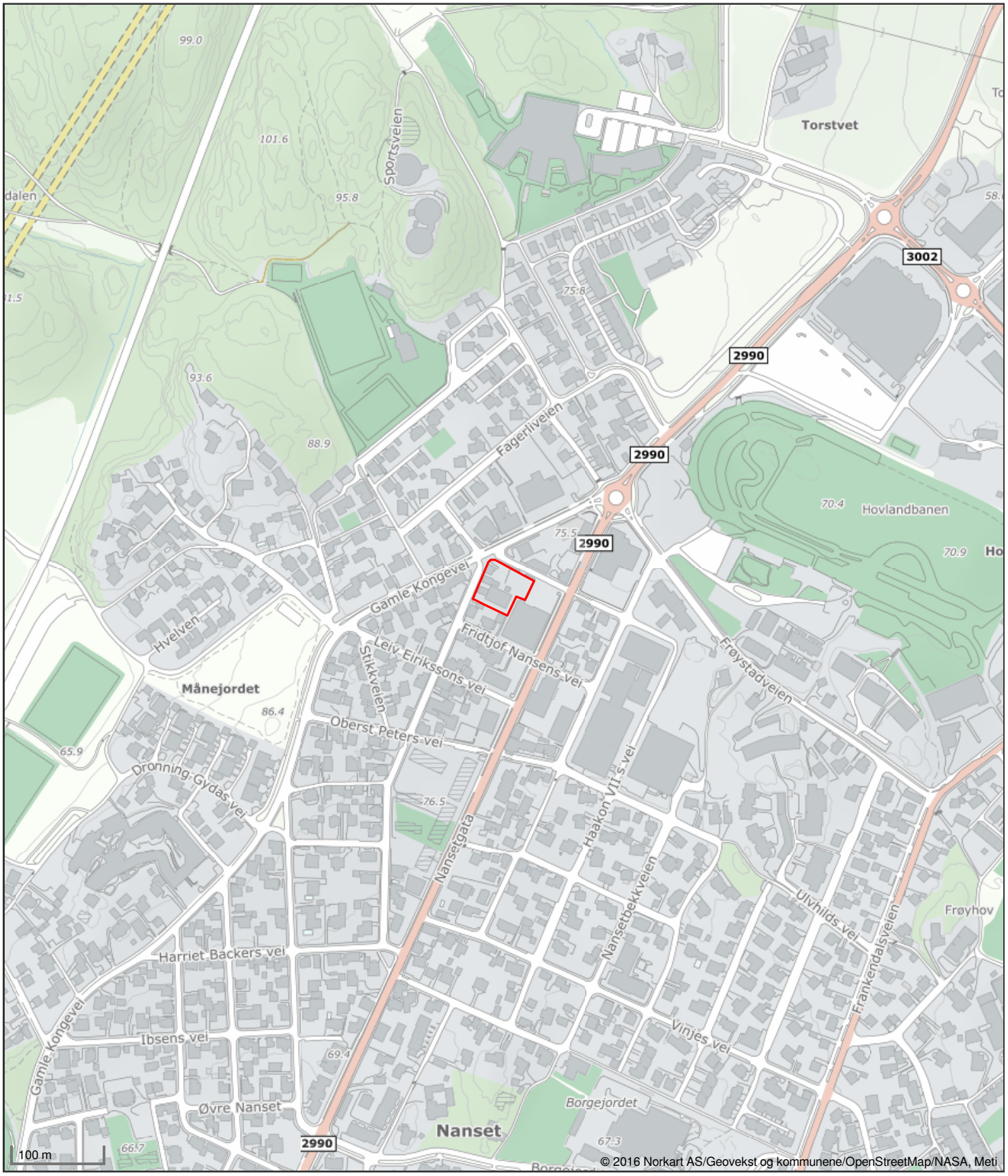
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 04.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 2005/291//



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

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

Utskriftsdato: 04.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2005	**Bruksnr.**	291	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Meldalsvei 16D, 3269 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
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 278 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 52 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 2 336 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** TRANS_7 **KPBestemmelseHjemmel** fysisk utforming av anlegg
	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Delareal	2 336 m^2
KPHensynsonenavn	H910_1
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf
Delarealer	**Delareal** 52 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 2 336 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_1 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 336 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** TRANS_7 **KPBestemmelseHjemmel** fysisk utforming av anlegg
	Delareal 2 278 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202012
Navn	Nansetgata 95 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7950/Bestemmelser%20for%20Nansetgata%2095.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 027 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB
	Delareal 51 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_UTE
	Delareal 62 m^2 **RPHensynsonenavn** H140 **RPSikring** Frisikt

Delareal	39 m^2
Formål	Renovasjonsanlegg
Feltnavn	f_RA1

Delareal	1 220 m^2
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BK

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202315
Navn	Hovlandbanen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

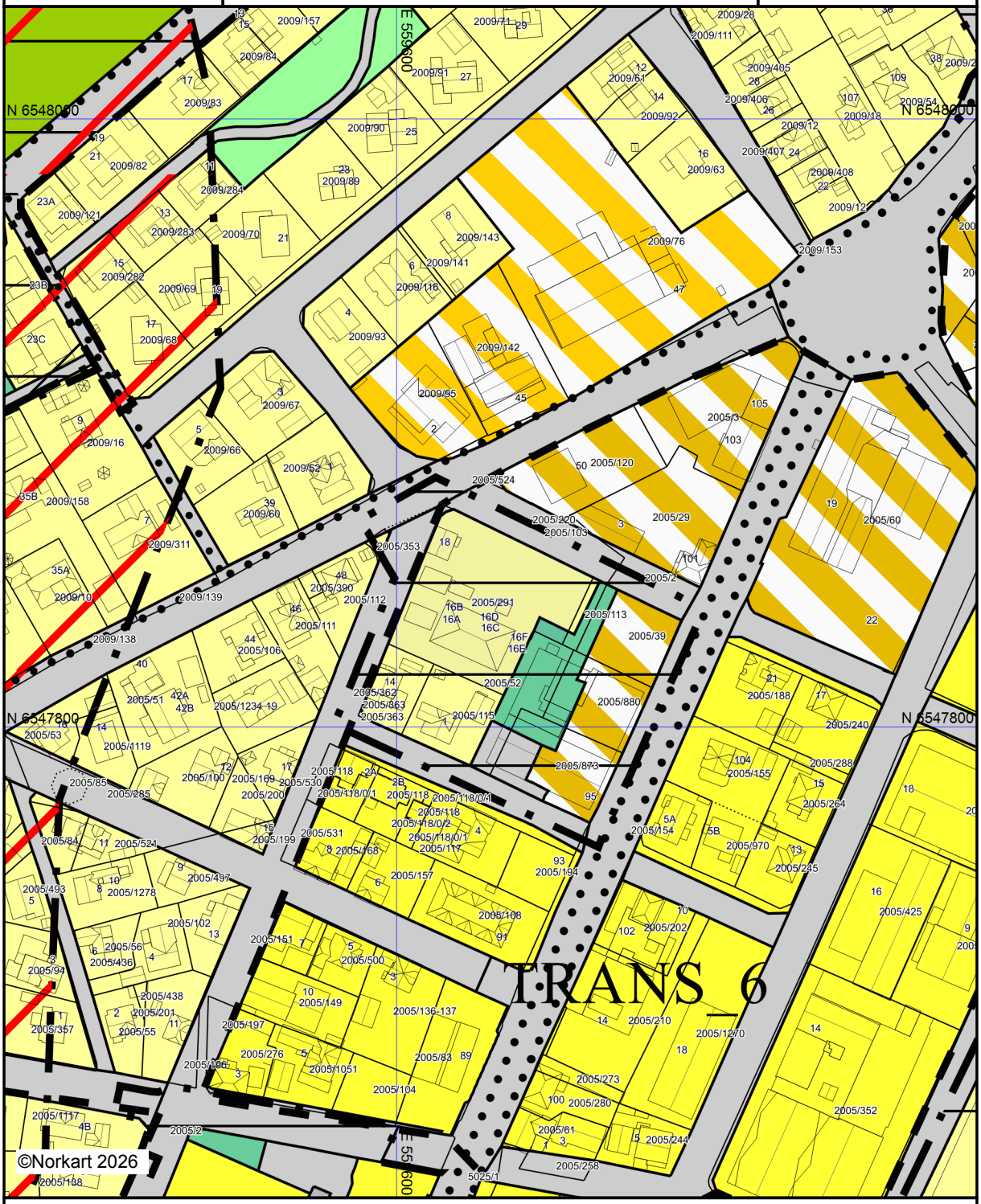
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2005/291
Adresse: Meldalsvei 16D
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - eksisterende
- Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Park - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Abc Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

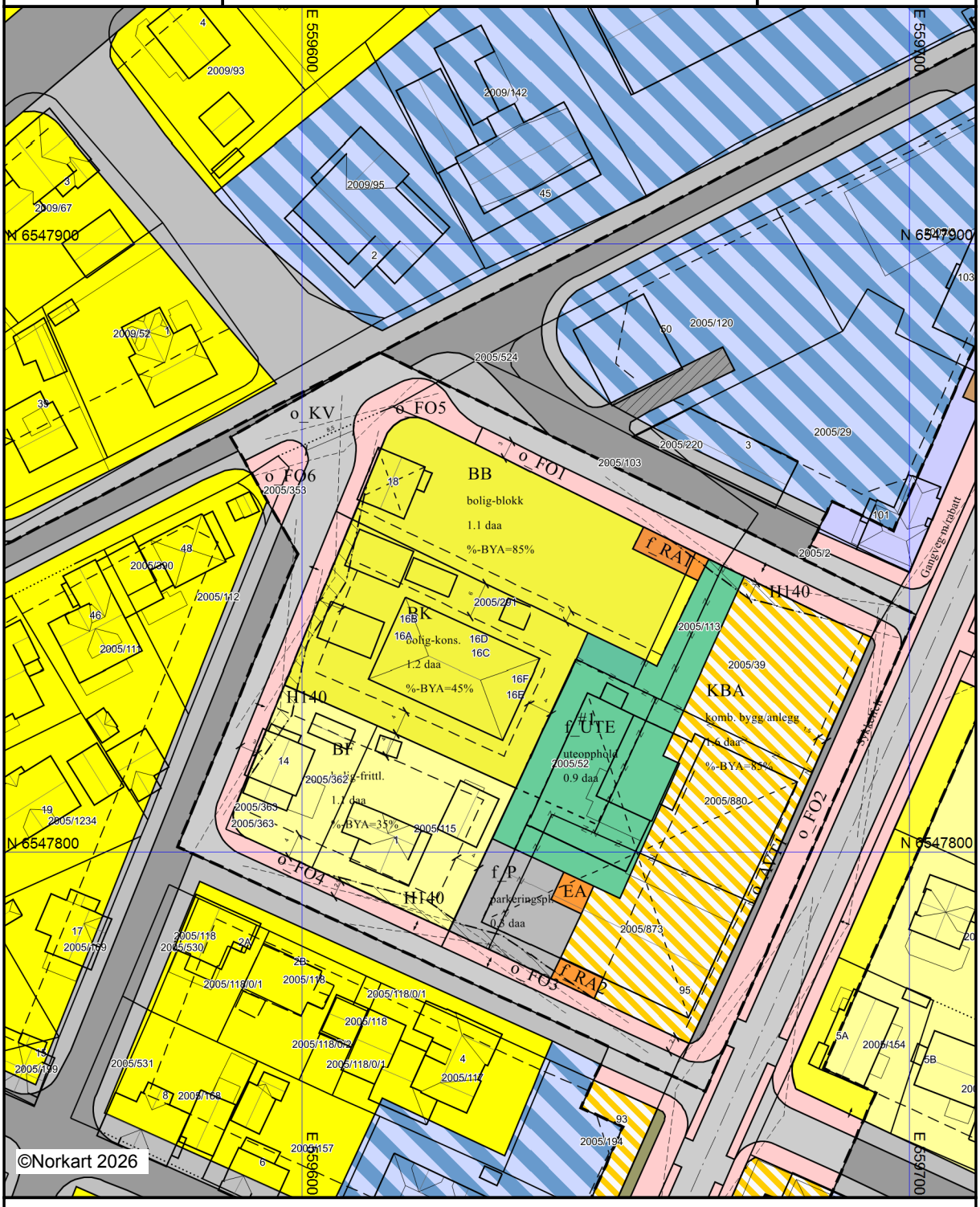
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2005/291
Adresse: Meldalsvei 16D
Dato: 04.03.2026
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for industri/lager

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

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Forretninger
- Idrettsanlegg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Holdeplass eller plattform
- Parkering

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

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

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2005/291
Adresse: Meldalsvei 16D
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

|Abc| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar

Planens begrensning

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

Larvik kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR NANSETGATA 95 m.fl.

Dato: Planforslag 26.11.2024
PlanID: 202012
Plantype: Detaljert reguleringsplan

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
12.02.2025	013/25	Godkjent kommunestyret

§ 1 – GENERELT

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

§ 1.1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for ny boligbebyggelse mot Nansetgata og Roald Amundsens vei i tillegg til næring i 1. etasje mot Nansetgata med tilhørende parkering, lek- og uteoppholdsareal.

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

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/næring, KBA
Uteoppholdsareal, f_UTE
Renovasjon, f_RA
Energianlegg, EA

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg, o_KV
Fortau, o_FO
Annen veggrunn, o_AVT
Parkering, f_P

§ 1.3 HENSYNSSONER (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):

I Sone med angitte særlige hensyn

Frisiktsone, H140

§ 1.4 BESTEMMELSESOMRÅDER (§ 12-7):

I **Bestemmelsesområde**
Vilkår for bruk av arealer bygninger og anlegg, #1

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Etappevis utbygging

Det tillates etappevis utbygging innenfor planområdet. Hvis en etappevis utbygging har betydning for håndtering av støy skal det ved søknad redegjøres for hvordan støykrav blir ivaretatt i midlertidig fase. Det tillates ikke støyskjerming i form av en tett skjerm mot Nansetgata. Skjerming for støy i en midlertidig fase skal gis en utforming som har et godt estetisk uttrykk i bybilde, og som blir brutt opp av for eksempel glass for å gjøre skjermen lettere og mer åpen.

§ 2.2 Rekkefølgekrav

§ 2.2.1 Rekkefølgekrav til igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til boligformål innenfor BB og KBA, må oppabeidelse av kvartalslekeplass på Månejordet være sikret.

§ 2.2.2 Rekkefølgekrav til brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse til 1. boenhet i BB skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Uteoppholdsareal som dekker utbygging av feltet og nærlekeplass i #1. Ved ferdigstillelse vinterstid tillates utsettelse av planting/tilsåing til påfølgende vår.
- Antall parkeringsplasser for bil og sykkel gitt i krav i §2.7 etablert i parkeringskjeller, inkl. tilfredsstillende atkomst og sikt ved atkomst.
- Fortau o_FO1.
- Nødvendig VA og overvannsløsninger i tråd med teknisk plan.
- Felles renovasjonsløsning i f_RA1.
- Støyskjerming hvis det er behov grunnet etappevis utbygging
- Tiltak for skjerming mellom f_UTE og EA og f_P.
- Gangforbindelser fra UTE mot Roald Amundsens vei og Fritjof Nansens vei.

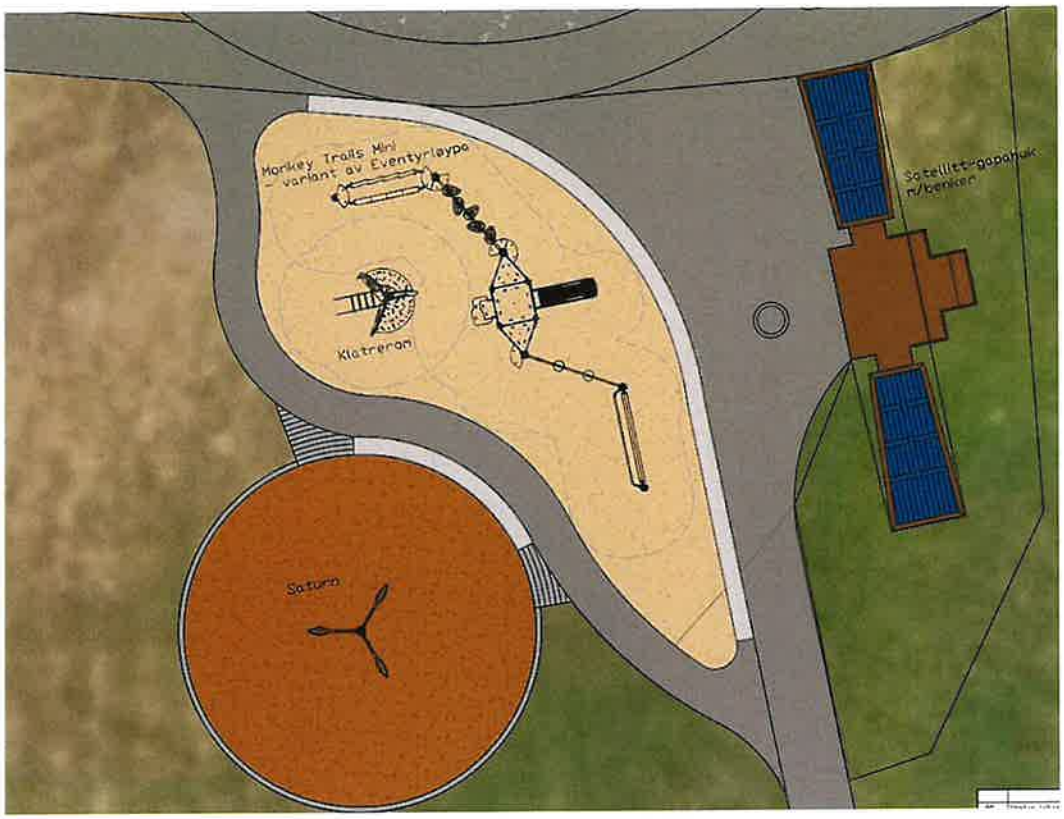
Før det gis midlertidig brukstillatelse til 1. boenhet i KBA skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Uteoppholdsareal som dekker utbygging av feltet og nærlekeplass i #1. Ved ferdigstillelse vinterstid tillates utsettelse av planting/tilsåing til påfølgende vår.
- Antall parkeringsplasser for bil og sykkel gitt i krav i §2.7 etablert i parkeringskjeller, inkl. tilfredsstillende atkomst og sikt ved atkomst.
- Parkeringsplasser i f_P.
- Fortau o_FO3.
- Nødvendig VA og overvann- og flomveiløsninger i tråd med teknisk plan.
- Felles renovasjonsløsning i f_RA2.
- Tiltak for skjerming mellom f_UTE og EA og f_P.
- Gangforbindelser fra UTE mot Roald Amundsens vei og Fritjof Nansens vei.

§ 2.2.3 Rekkefølgekrav til kvartalslekeplass

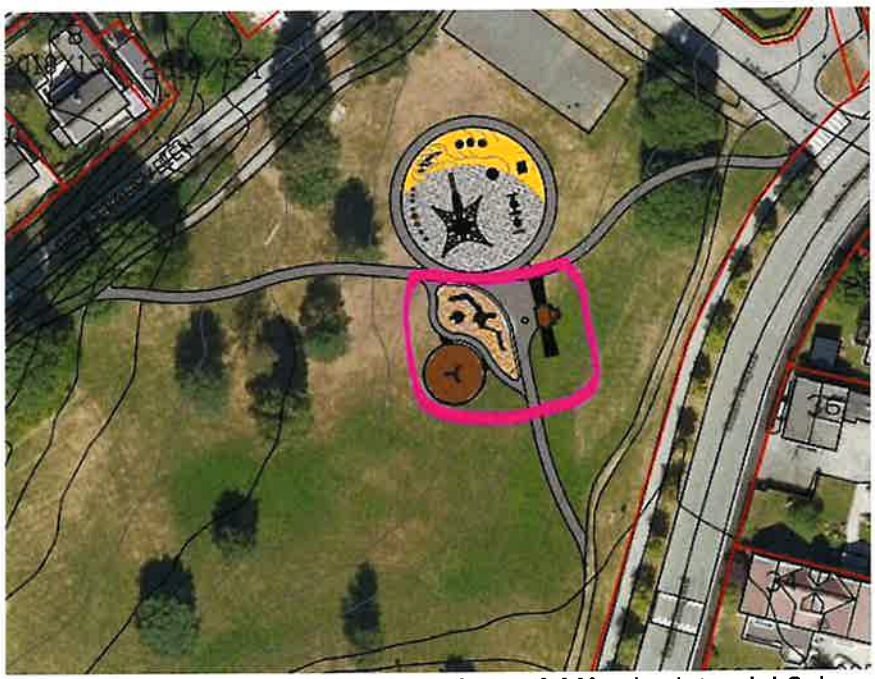
Før det gis brukstillatelse til boligformål innenfor BB og KBA skal følgende være gjennomført:

- Kvartalslekeplassen på Månejordet skal være ferdig opparbeidet med de apparatene og den utforming som fremkommer på Plan for Månejordet kvartalslekeplass – del 2, vist i figur 1 under.



Figur 1: Plan for Månejordet kvartalslekeplass – del 2

- Kvartalslekeplassen på Månejordet skal plasseres i henhold til planen for Månejordet kvartalslekeplass – del 2, vist i figur 2 under.


Figur 2: Plassering av kvatalslekeplass på Månejordet – del 2, her vist med rosa omriss

§ 2.3 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for tiltak skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Arealregnskap for leke- og uteoppholdsarealer og parkering.

- Dokumentasjon for at kravet til grenseverdier i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, eller nyere utgave, er ivaretatt.
- Utomhusplan for aktuelt byggeområde BB eller KBA med tilhørende f_UTE, f_RA og f_P i målestokk 1:200, som skal vise:
  - Terrengbehandling, med angitt kotehøyde på terreng (eksisterende og planlagt).
  - Forstøtningsmurer etc. med høydeangivelser. Tiltak mot naboeiendommer skal vises.
  - Bygningenes plassering og høyde.
  - Vegetasjon og beplantning.
  - Opparbeidelse av felles uteoppholdsarealer, detaljert opparbeidelse av lekeplass, med angivelse av materialer.
  - Gangforbindelser mot Roald Amundsens vei og Fritjof Nansens vei.
  - Møblering, belysning og andre faste installasjoner.
  - Tiltak for skjerming mellom f_UTE og EA og f_P.
  - Avkjørsler/adkomst med frisikt.
  - Trafikkplan med kjøremønster og oppstillingsplass tilfredsstillende for utrykningskjøretøy.
  - Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.
  - Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil.
  - Parkering og sykkelparkering.
  - Nettstasjon.
  - Snøopplagsplass.
- Tilstrekkelig jorddybde i f_UTE for å etablere beplantning og vegetasjon ihht utomhusplan (gjelder kun ved etablering av parkeringskjeller under f_UTE). Jorddybde skal være min. 80 cm i de arealene det skal plantes trær. På øvrige arealer kan det tillates mindre jorddybde utfra en konkret vurdering basert på vegetasjonstype som skal etableres.
- Material og fargeplan for ny bebyggelse
- Teknisk plan for vann og avløp, inkludert plan for helhetlig lokal overvannshåndtering (LOD) og flomveier.
- Riggplan/ plan for anleggsperioden i målestokk 1:500 som viser:
  - Byggeplassgjerde, brakkerigg, atkomst byggeplass, varelevering etc.
  - Hvilke offentlig trafikkareal (fortau) som må avstenges i byggeperioden, inkl tiltak for å opprettholde gangforbindelse langs Nansetgata.

§ 2.4 Miljøforhold / grunnforhold

§ 2.4.1 Støy

Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 tabell 2, eller tilsvarende tabell i senere utgave, legges til grunn for nye boliger. Retningslinjen legges også til grunn for støy i anleggsfasen.

Følgende krav gjelder til boliger innenfor gul støysone:

- Alle boenheter skal ha en stille side der støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{5AF} \leq 70$ dB.
- Minst ett soverom skal ha ett åpningsbart vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{5AF} \leq 70$ dB.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteplass med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.
- Stille del av felles uteoppholdsareal skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Boenhetene langs Nansetgata med fasade nærmest Fridtjof Nansens vei skal etableres med balkonger med tett støyrekkverk mot Fridtjof Nansens vei. Rekkverk skal være 1,5 meter over balkongdekke. Det skal etableres absorbenter i himling over

disse balkongene. (jf. vurderinger i Støyrapport - Detaljreguleringsplan Nansetgata 95 m.fl., Asplan Viak As datert 29.06.2022).

§ 2.4.2 Overvann

Tretrinnsprinsippet for overvann skal legges til grunn for overvannshåndtering. Tretrinnsprinsippet er beskrevet i planbeskrivelsens kap. 4.11 og skal benyttes i teknisk plan.

§ 2.5 Automatisk freda kulturminner

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

§ 2.6 Byggegrenser

Der byggegrense ikke er vist på plankart er formålsgrensen lik byggegrensen.

Garasjer og boder på inntil 50 kvm tillates plassert utenfor byggegrense, men skal være min. 1 meter fra grense mot nabo, og minimum 5 meter fra nettstasjonen i EA. Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 2.7 Parkering

Det er følgende krav til parkering i området:

Arealkategori	Grunnlag	Krav til antall parkeringsplasser
Bolig	Pr. enhet	Bil: min 0,5 plass Gjesteparkering: min 0,2 plass Sykkel: min 1 plass
Næring - Næring/ kontor - Forretning/ tjenesteyting	Pr. 100 m^2 BRA	Næring/ kontor: Bil: min 0,5/ maks 1,5 Sykkel: min 1,5 Forretning/ tjenesteyting: Bil: maks 1,5 Sykkel: min 1,5

Parkering skal løses i parkeringskjeller under BB, KBA og f_UTE. Besøk/ gjesteparkering skal i hovedsak løses i parkeringsareal P.

Minst 5% av minimumskrav til parkering skal tilrettelegges som HC-parkering.

§ 2.8 Atkomst

Avkjørsler fra offentlig veg er regulert med avkjørselspiler på plankart.
Atkomst til p-kjeller skal etableres med tilstrekkelig venteareal/utflatet areal utenfor vegformål. Atkomst skal ligge minimum 5 m fra kryss.

Frisikt for avkjørsler skal sikres tilsvarende som vist i plankart.

§ 2.9 Uteopphold og lek

Det er følgende krav til leke- og uteoppholdsareal for nye boliger i BB og KBA:

Uteoppholdsarealet innenfor planområdet skal være minimum 50% av BRA bolig*.
Minst 50% av leke- og uteoppholdsareal skal være fellesareal.

**BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.*

Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng skal være soleksponert ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.

Leke- og felles uteoppholdsareal skal legges til område UTE og innenfor ubebygget areal i BB og KBA. Areal til lekeplassen innenfor planområdet inngår i uteoppholdsarealet.

Hver boenhet skal ha tilgang til minimum 10 kvm privat balkong/ terrasse. Deler av uteoppholdsareal kan legges til private balkonger/ terrasser, inntil 10 kvm per boenhet.

Det skal etableres skjerming mellom UTE og RA, EA og P i form av beplantning, mur eller gjerde.

Det skal legges til rette for gangforbindelser fra UTE mot Roald Amundsens vei og Fritjof Nansens vei. Gangforbindelsene kan løses innenfor /gjennom områdene BB og/ eller KBA.

For BF og BK skal krav til uteoppholdsareal i kommunedelplanen gjelde ved søknad om tiltak.

Nærlekeplass
Leke areal skal utstyres med lekeapparater av høy kvalitet med flere bruksmuligheter for ulike aldre. Leke areal skal inneholder minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet og ha minst ett apparat som er funksjonsåpent. Leke areal skal lokaliseres innenfor #1. Lekearealet skal utstyres med bord og sittemøbler.

På lekeplassen skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt eller lignende) for trille/rulle/syklemuligheter.

§ 2.10 Bygg forutsatt revet
Bygg som er forutsatt revet er vist på plankart.

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
Det er tillatt med en enebolig per tomt.
Ved oppføring av ny bebyggelse tillates gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ny bebyggelse skal ha saltak.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 35 %BYA.

§ 3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
Det tillates 6-mannsbolig innenfor feltet.
Det tillates gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ny bebyggelse skal ha saltak.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 45 %BYA.

§ 3.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

BB er areal for boligbebyggelse i form av ett leilighetsbygg.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er %BYA=85.

Maksimal tillatt mønehøyde er kote +91,5
Maksimal tillatt gesimshøyde mot Roald Amundsens veg er kote +89,5.

Maksimalt antall etasjer er 4 etasjer.

Det tillates kun at maksimalt 35% av byggets lengde mot Roald Amundsen vei går opp til maksimal tillatt gesims- og mønehøyder.

Bebyggelsen nærmest KBA og mot Meldalsvei vei skal trappes ned slik at hhv møne- og gesimshøyde mot Roald Amundsens veg ligger på maksimalt kote +87,5 og +86. Bygningsdelene med disse makshøydene skal ha en lengde på minimum 7,5 meter og maksimalt 10 meter.

Den resterende delen av bebyggelsen skal ha en mønehøyde på inntil +90 og gesims mot Roald Amundsens veg på inntil +88. Det tillates opplett på en andel av denne bebyggelsen. Andelen opplett skal ikke overstige 35% på hver av taklengdene. Maks. gesimshøyde for opplett er kote +89,5.

Gesimshøyde inn mot gårdsrom og BK skal min. være 1 meter lavere enn mønehøyden på den tilhørende bygningsdelen.

Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning parallelt med Roald Amundsens vei. Vinduer i takflaten tillates.

Innganger tillates direkte fra fortau FO1 og FO5.

Bebyggelsen skal utformes slik at det blir variasjon i fasaden mot Roald Amundsens vei i form av ulik gesimshøyde, fasadeutforming, vindusutforming og ulik farge- og materialbruk. Larvikspaletten skal legges til grunn for fargevalg.

Ubebygget areal i BB kan benyttes til leke- og uteoppholdsareal så lenge de oppfyller kvalitetskrav i kommunedelplanen.

Det tillates etablert parkeringskjeller under hele BB. Atkomst skal være fra Roald Amundsens vei.

§ 3.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/næring (KBA)

KBA er areal for næringsbebyggelse og boligbebyggelse i form av ett leilighetsbygg. Det tillates etablert næring, forretning, bevertning og tjenesteyting. Det tillates ikke etablert dagligvare eller næringsformålene hotell, industri og lager.

Det skal etableres næring i 1. etasje.
Det skal etableres bolig fra 2. etasje og oppover.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er %BYA=85.

Maksimal tillatt mønehøyde er kote +93
Maksimal tillatt gesimshøyde mot Nansetgata er kote +90,5

Maksimalt antall etasjer er 4 etasjer.

Det tillates kun at maksimalt 35% av byggets lengde går opp til maksimal tillatt gesims- og mønehøyder.

Bebyggelsen nærmest Fritjof Nansens veg og Roald Amundsens veg skal trappes ned slik at hhv møne- og gesimshøyde (mot Nansetgata) ligger på maksimalt kote +89 og +87. Bygningsdelene med disse makshøydene skal ha en lengde på minimum 7,5 meter og maksimalt 10 meter.

Den resterende delen av bebyggelsen skal ha en mønehøyde på inntil +91,5 og gesims mot Nansetgata på inntil +89,6. Det tillates opplett på en andel av denne bebyggelsen. Andelen opplett skal ikke overstige 35% på hver av taklengdene. Maks. gesimshøyde for opplett er kote +90,5.

Gesimshøyde inn mot gårdsrom (mot UTE) skal min. være 1 meter lavere enn mønehøyden på den tilhørende bygningsdelen.

Bebyggelsen skal utformes slik at det blir variasjon i fasaden mot Nansetgata i form av ulik gesimshøyde, fasadeutforming, vindusutforming og ulik farge- og materialbruk. Larvikspaletten skal legges til grunn for fargevalg.

Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning parallelt med Nansetgata.
Vinduer i takflaten tillates.

Innganger tillates fra fortau FO1-FO3 og i FO2 via areal annen veggrunn. Det tillates etablert tiltak i form av takoverbygg og utstikkende skjermvegger knyttet til inngangspartier utenfor byggegrense mot Nansetgata.

Det tillates ikke balkonger mot Nansetgata.

Ubebygget areal i KBA kan benyttes til leke- og uteoppholdsareal, så lenge de oppfyller kvalitetskrav i kommunedelplanen.

Det tillates etablert parkeringskjeller under hele KBA. Kjøreatkomst skal være fra Roald Amundsens veg.

§ 3.5 Uteoppholdsareal (f_UTE)

f_UTE er felles uteoppholdsareal og lekeplass for boliger i BB og KBA. f_UTE skal etableres som felles areal tilhørende boligeiendommene innenfor BB og KBA.
Det tillates etablert parkeringskjeller under f_UTE.

§ 3.6 Renovasjon (f_RA1 og f_RA2)

f_RA1 og f_RA2 er felles areal for kildesorteringsanlegg for renovasjon for boliger i BB og KBA. f_RA1 og f_RA2 skal etableres som felles areal tilhørende boligeiendommene i BB og KBA. Renovasjon skal etableres som nedgravde/halvt nedgravde containere. Avstand fra kjøretøy og faste konstruksjoner skal være minst 1 meter.
Næringsavfall og husholdningsavfall skal være adskilt.

§ 3.7 Energianlegg (EA)

EA er areal for energianlegg.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg (o_KV)
o_KV er offentlig kjøreveger.

§ 4.2 Fortau (o_FO1 - o_FO6)
o_FO er offentlig fortau.

§ 4.3 Parkering (f_P)
f_P er felles parkering for besøkende til BB og KBA og skal tilhøre eiendommene innenfor BB og KBA. Det skal tilrettelegges minimum 1 HC plass. f_P skal kunne benyttes til parkering og atkomst for drift og vedlikehold av energianlegg i EA. Bredde på avkjørsel til p-plassen skal være maksimalt 5 meter.

§ 4.4 Annen veggrunn (o_AVT)
Annen veggrunn er areal mellom fortau og regulert bebyggelse langs Nansetgata. Det tillates etablert gangatkomster fra fortau o_FO2 til innganger i KBA i areal for annen veggrunn.

§ 5 - HENSYNSSONER

§ 5.1 Frisiktsone (H140_1 – H140_3)
H140_1 – H140_3 er frisiktsoner for avkjørsel. Det skal til enhver tid være fri sikt 0,5m over tilstøtende vegers plan.

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 6.1 Vilkår for bruk av arealer bygninger og anlegg
#1
Leke areal/nærlekeplass skal lokaliseres innenfor angitt område. Leke areal skal være minimum 150 kvm.

Larvik kommune, arealplan 12.02.2025

LARVIK KOMMUNE
Hege Eick
Arealplan
virksomhetsleder

Gyteområder for fisk H560_4
Innenfor gyteområder for fisk skal man ta vare på ressursgrunnlaget og fiskeinteresser. Innenfor gyteområder er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, det vil si kabler, rør, flytebrygger, kaier, plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

Fredningsområder for Hummerfiske H560 5
Innenfor hensynssonen er det forbudt å fiske med andre redskaper enn håndsnøre, fiskestang, juksa, dorg eller snurpenot.

Bløtbunnsområder H560 6
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert bløtbunnsområder jf. §3-1, pkt. 12).

Tareskog H560 9
Det er ikke tillatt med tiltak der det er registrert tareskog.

d) *Hensynssone H910 1 – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde*
Reguleringsplanen skal gjelde foran kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 jf. liste i § 2-5 pkt. 3 som gjelder forholdet mellom kommunedelplanen for Larvik by 2025-2037 og eldre reguleringsplaner.

§ 10-5 Båndleggingssoner. Pbl § 11-8 d, jf. § 12-6

1) Båndlegging etter lov om naturmangfold – H720_1
Områder som er vernet etter naturmangfoldloven kapittel V (nasjonalparker, naturreservater mv.), regnes som verneområder. Skjøtselstiltak innenfor verneområdene er tillatt. Andre tiltak innenfor verneområdene kan tillates dersom de er i tråd med forskriften som ivaretar området.

2) Båndlegging etter lov om kulturminner - H730_1
Alle områder som er båndlagt etter lov om kulturminner, skal forvaltes i tråd med bestemmelsene i fredningsvedtaket/ fredningsforskriften, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø – kulturminner skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-15.

3) Båndlegging etter andre lover – H740_1
Hensynssonen for Siljanvassdraget inkl. Farrisvannet og Dalaelvavassdraget er båndlagt etter RPR for vernede vassdrag.. I følge RPR for vernede vassdrag skal man unngå inngrep i selve vannstrengen, dersom det ikke er for å fremme naturmangfoldet i vassdraget. Samt unngå inngrep som endrer landskapet, naturen og/eller kantvegetasjonen langs vannstrengen. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås.

Retningslinje - Ikke juridisk bindende:

Eksempler på tiltak som kan skade verneverdiene i vassdrag; Veibygging, Masseuttak, vannuttak, flomvern, utbygging, kraftledninger, Oppdyrking, beite, bakkeplanering, bekkelukking, hogst, grøfting, fiskeoppdrett.

4) Båndlegging etter andre lover - H740_2
Hensynssone for ledningsnettet til Lede og Statsnett er båndlagt etter energiloven. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

TRANS_7 Hovlandbanen
Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer: *14,5-20,5 meter, 4-6 etasjer med en variasjon innenfor området*
Arealformål: Boligformål. For felt med kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates næring, bolig, tjenesteyting, forretning og bevertning. Næringsformålene industri og lager tillates ikke.
Mengdefordelingen av maksimale mønehøyder og utnyttelse avklares gjennom reguleringsplan. Det tillates ikke forretnings- og bevertningsetablering utover det som kan betjene nærmiljøet. På delen av området som ligger nærmest den fredede hovedbygningen på Hovland gård skal ny bebyggelse tilpasses denne. Det skal sikres gang-/og sykkelforbindelser over eiendommen fra Yttersøveien til Frøystadveien og fra Nansetgata til Frankendalsveien. Det skal etableres kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor området.

TRANS_8 Storgata 84-86 m.fl.
Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer: *14,5 meter, 4 etasjer*
Arealformål: Bolig
Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.

TRANS_9 Bakehuset
Maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt antall etasjer: *14,5 meter, 4 etasjer*
Arealformål: Bolig
For å sikre en helhetlig utvikling skal det utrabeides reguleringsplan for hele området samla. Reguleringsplanen skal omfatte tilbakeføring av strand langs sjøfronten, slik at Karistranda og Smiestranda kobles sammen, samt strandpromenade langs sjøfronten. Bebyggelsen skal ha en utforming, materialbruk og plassering som er tilpasset kulturmiljøet på Torstrand. Flatt eller tilnærmet flatt tak tillates ikke.

Meldalsvei 16D

Nabolaget Nanset vest - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Nanset Linje 03, 011, 214, 215	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	5 min 2.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	5 min 2.5 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	6 min 2.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 13.7 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Nordbyen	5 min
Uno-X Hovland	8 min

«Allsidig nabolag med uendelige muligheter»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

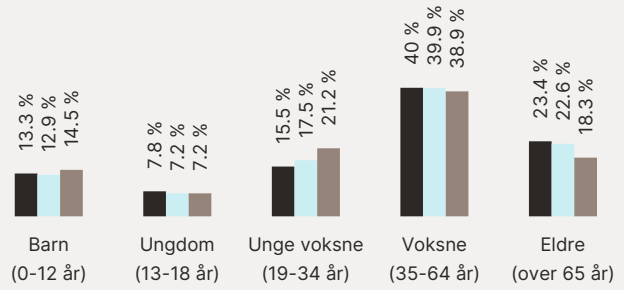
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nanset vest	1 299	583
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagerli barnehage (0-5 år) 121 barn	11 min 0.9 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	11 min 1 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 25 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Larvik PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Nanset PostNord	3 min 0.2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

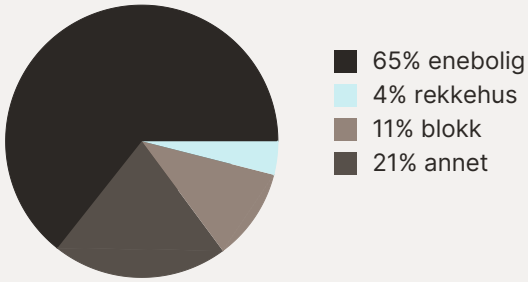
Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

Fagerlibanen idrettsplass Ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Månejordet ballbane Fotball	6 min 0.6 km
Spenst Larvik Nanset	2 min
EVO Larvik	12 min

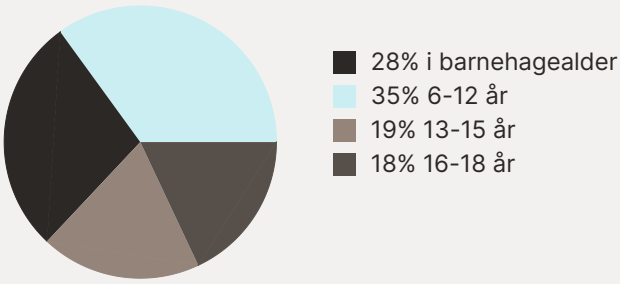
Boligmasse



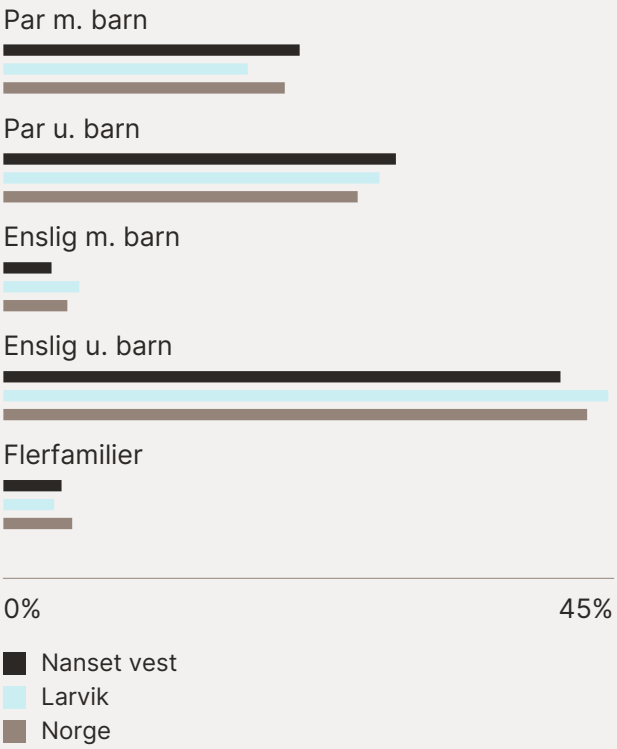
Varer/Tjenester

Nordbyen	8 min
Apotek 1 Nordbyen	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



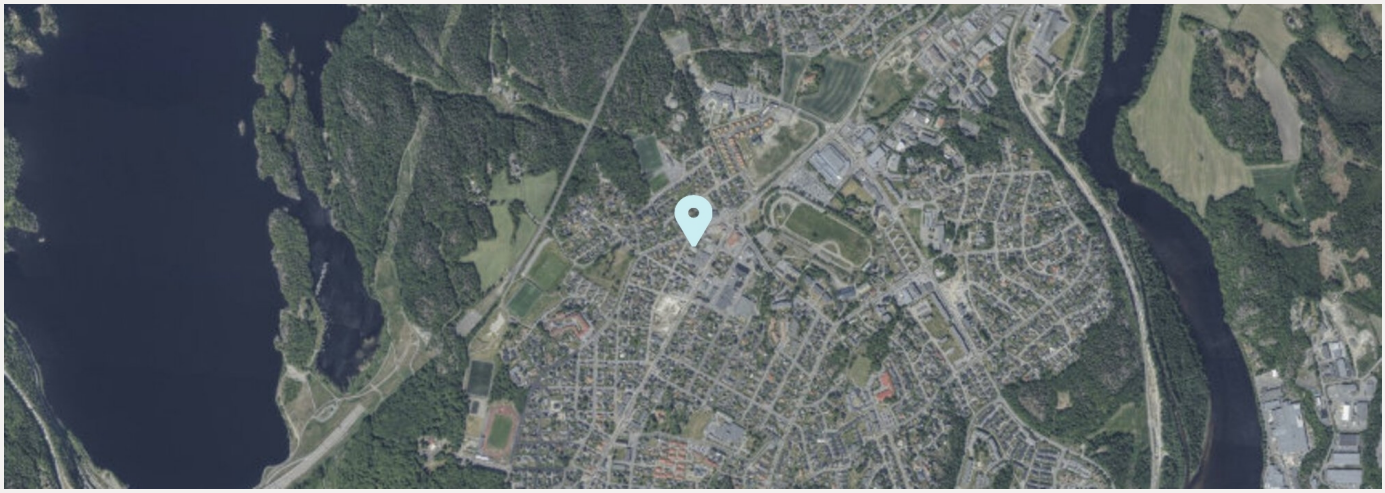
Familiesammensetning

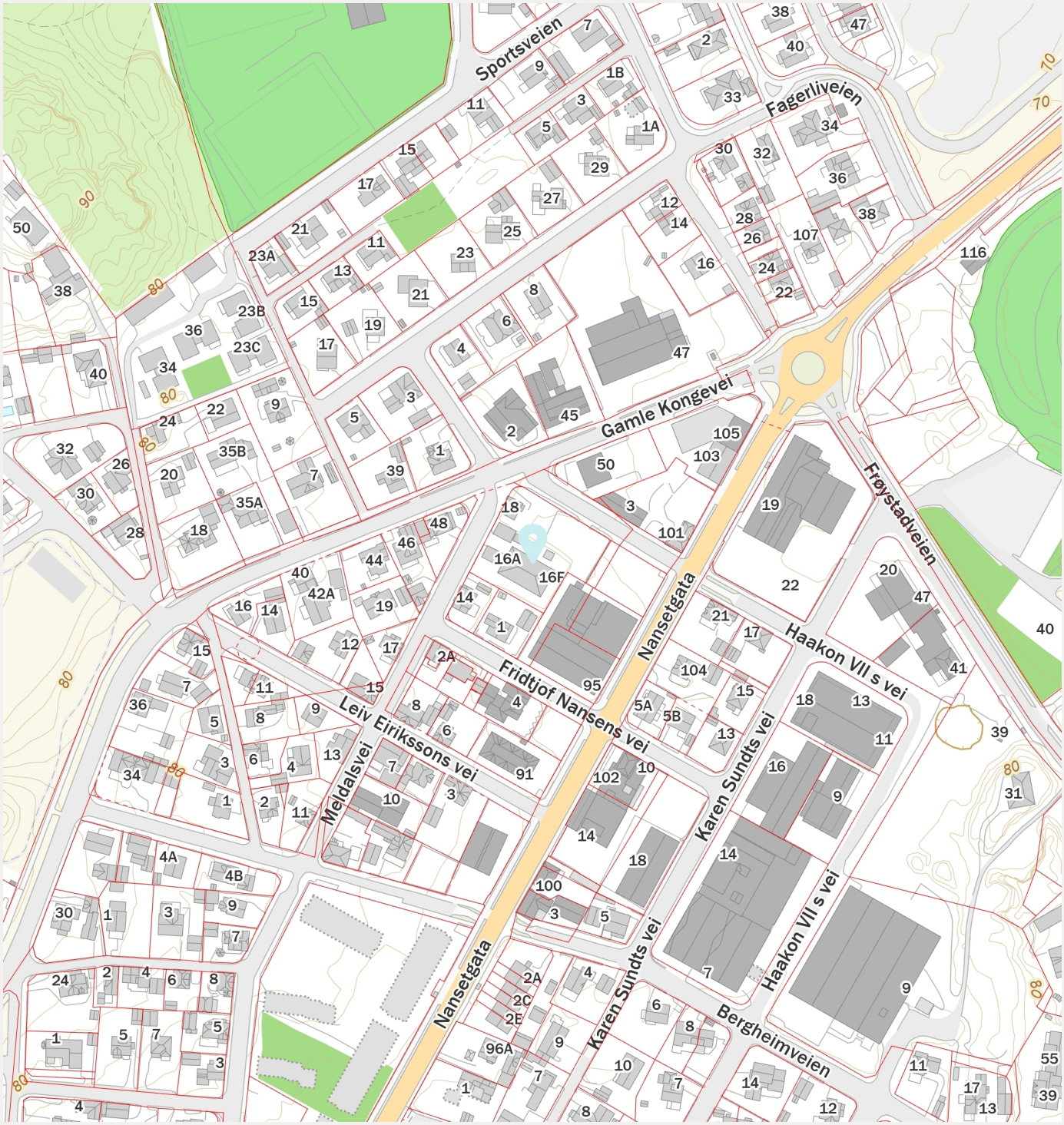


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.