

Grevletunet 6

Nabolaget Torsrød/Fredriksvern - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grevleløkka	4 min
Linje 206	0.4 km
Larvik stasjon	14 min
Linje RE11, RX11	8.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.)	15 min
215 elever, 13 klasser	1.4 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
209 elever, 10 klasser	2.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole	19 min
1620 elever	10.4 km
Sandefjord videregående skole	28 min
1880 elever	24.3 km

Ladepunkt for el-bil

Fredriksvern verft	13 min
--------------------	--------

«Det er et fint område for eldre»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

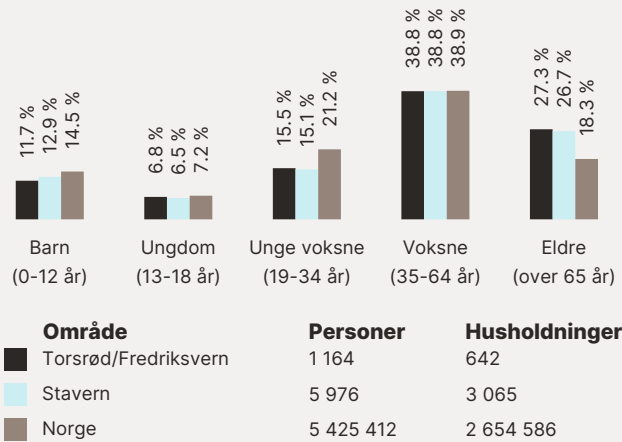


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Grevle barnehage (0-5 år)	4 min
86 barn	0.4 km
Solstad barnehage (1-5 år)	7 min
76 barn	3.4 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 ...)	7 min
64 barn	3.6 km

Dagligvare

Meny Stavern	18 min
PostNord, søndagsåpent	1.6 km
Coop Extra Stavern	21 min
PostNord, søndagsåpent	1.8 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

- 

Presteløkka Ballbane

Ballspill

3 min

0.3 km
- 

Nesjarheim

Aktivitetshall, ballspill

4 min

0.4 km
- 

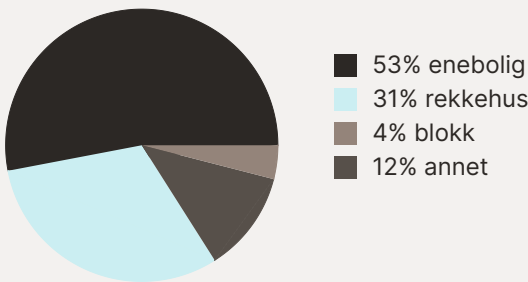
Mudo Stavern

7 min
- 

Family Sports Club Langestrand

12 min

Boligmasse



«Har bodd her i mange, mange år så det er et trygt og godt sted å vokse opp og bo»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

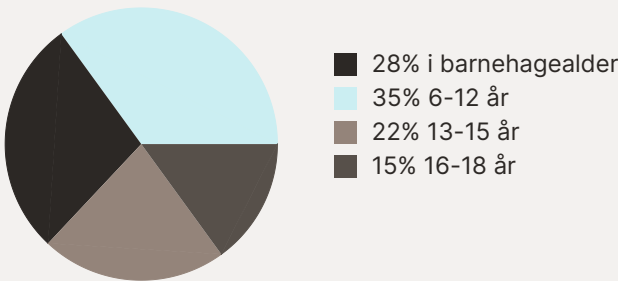
Fritzøe Brygge

12 min
- 

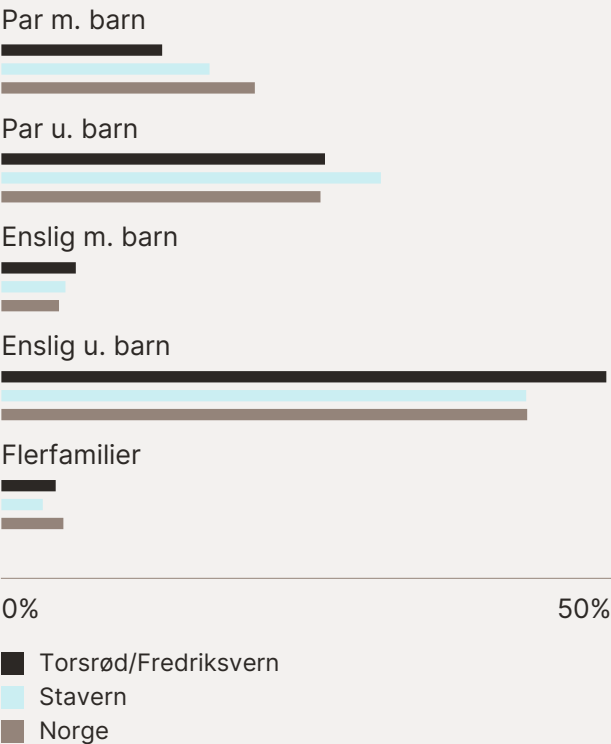
Vitusapotek Stavern

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

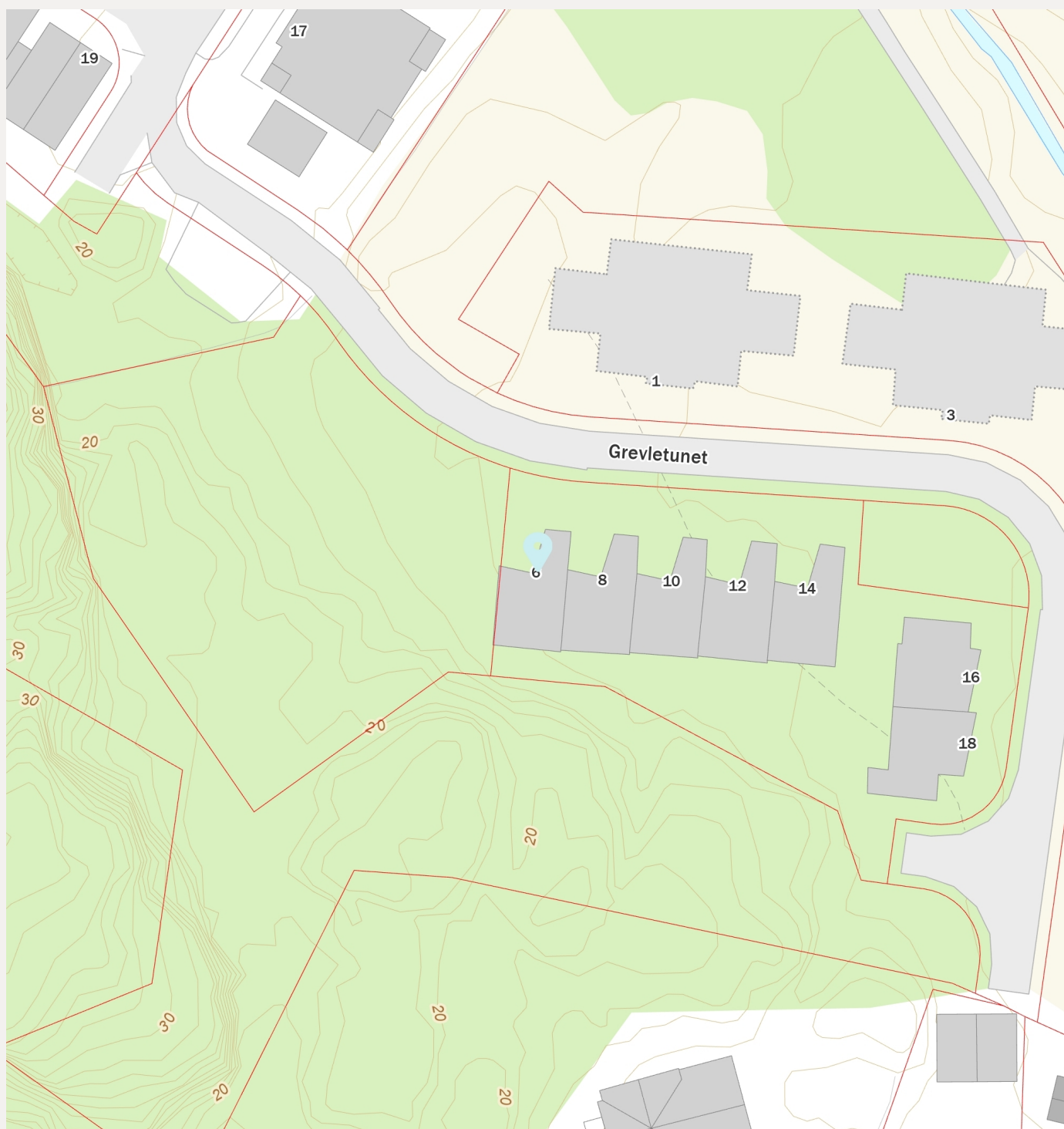


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Egenerklæring

Grevletunet 6, 3294 STAVERN

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Grevletunet 6

Postadresse

Grevletunet 6

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.09.2034

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.

01.09.2024

Informasjon om selger

Selger

Koldal, Jan

Selger

Koldal, Silje Marie Aasheim

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

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 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 boligen 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

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

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Jan Koldal

Date

2026-05-19

Name

Silje Marie Aasheim Koldal

Date

2026-05-19

Identification



Jan Koldal

Identification



Silje Marie Aasheim Koldal



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jan Koldal
Silje Marie Aasheim Koldal

19/05-2026
14:30:17
19/05-2026
16:43:35

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Grevletunet 6 3294 STAVERN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2023

BRA: 154 m²

BRA-i: 148 m²

Rapportdato: 21.5.2026 (Gyldig til 21.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

23

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

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 integreert.

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/43040>

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 TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 2. etg. - Ventilasjon	TG2 er satt med bakgrunn i at det er manglende tilluft til rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.5.2026

Rapportdato
21.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: Jan Koldal

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Silje Marie Aasheim Koldal

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jarle Dalen Myrengen

Telefon: 93068094

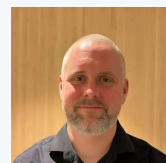
Firma: Takstmann og Tømrer Jarle Dalen Myrengen

Epost: tomrer.dalen@gmail.com

Tittel: Bygningssakkyndig

Adresse: Hesteløkka 4, 3282 Kvelde

Profesjonsansvarsforsikring: Tryg Forsikring



Informasjon om boligen

Adresse: Grevletunet 6, 3294 Stavern

Kommunenr: 3909

Gårdsnr: 4040

Bruksnr: 233

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 9

Leilighetsnr:

Byggeår: 2023

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus i Grevletunet borettslag, beliggende i Stavern i Larvik kommune. Flat tomt. Uteareale med plen og plattinger. Asfaltert gårdsplass med carport. Balkong i 2. etg og takterrasse i 3. etg. Oppvarming er vannbåren gulvvarme. Boligen har balansert ventilasjon.

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasade med stående trekledning. flatt tak tekket med Sarnafil. Vinduer i 3-lags glass, balkongdører og ytterdør fra byggeår.

Boligen inneholder:

1. etg: Entre, bod, bad og tre soverom.
2. etg: Kjøkken, stue, spisestue og bad.
3. etg: Soverom.

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 byggt teknisk 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: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	60 Romfordeling: Entre, bad og tre soverom.	6 Romfordeling: Bod	0	37
2. etasje	66	66 Romfordeling: Stue, spisestue, bad og kjøkken.	0	0	21
3. etasje	22	22 Romfordeling: Soverom	0	0	40
Totalt m²	154	148	6	0	98

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Plattinger

Type	Platting
Helleplatting ved entre, vendt mot nord. Utgang fra to soverom i 1. etg til sydvendt platting i tre. Gulv med terrassebord.	
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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkonger/takterrasse.

Type	Balkong, Takterrasse
Utgang fra spisestue til nordvendt balkong i 2. etg. Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 1,03 meter. Utgang fra soverom i 3. etg til takterrasse, vendt mot nordvest. Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,06 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 manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting Det er ikke mulig å vurdere tettesjikt eller avrenning på balkong eller takterrasse, grunnet terrassebord. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder. For ytterligere undersøkelser av tettesjikt/avrenning kreves det demontering av terrassegulv.	
TG-1	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør og dobbel terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-1	
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	
TG-1	

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Annet
Taket er tekket med Sarnafil.	
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Det ble ved hjelp av stikkprøveprinsippet målt høydeforskjeller på begge soverom mot syd i 1. etg, stue og spisestue i 2. etg og på soverom i 3. etg.	
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.	

6.10 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. Delvis åpen løsning. Innredning med slette fronter. Benkeplate i steinmateriale med oppvaskkum i komposittmateriale og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, mikro, ovn og platetopp. Avtrekksvifte integrert i platetopp. Det er etablert komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk**TG-1****6.11 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 2023.

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

Nei

Til informasjon: Takhøyde i entre ble målt til 2,44 meter. Takhøyde i stue i 2. etg ble målt til 2,44 meter. Takhøyde på soverom i 3. etg ble målt til 2,43 meter.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Nei

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

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

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

6.13 Vannledninger



Vannskap for rør i rør system og stoppekran.

Type anlegg	Rør i rør system
Vannskap for rør i rør system og hovedstoppekran er plassert på bad i 1. etg.	
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

6.14 Elektrisk



Sikringsskap.

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

Sikringsskapet er plassert i bod i 1. etg.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

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, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, bereder ikke installert

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, branntillop 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.

6.15 Vannbåren varme



Vannskap for vannbåren gulvvarme.

Type anlegg Gulvvarme

Skap for vannbåren varme er plassert på bad i 2. etg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei



Skap for vannbåren gulvvarme.

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

6.16 Varmesentral



Varmepumpe.

Type anlegg

Varmepumpe

Luft til vann varmpumpe av typen Nibe er plassert på bad i 2. etg. Kombinert varmtvann og balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Det har ikke vært service på anlegget. Anlegget er kun ca. 3 år.

Totalvurdering av varmesentral

TG-1

6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Ikke vært service, anlegget er kun ca. 3 år.

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



Sluk



Fuktmålingsresultat.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv melagt med flis. Vegger med flis og malte flater. Himling med malt 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

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, ovenforliggende servant og ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, to-greps blandebatteri, hånddusj og regndusj. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
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 er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Det ble foretatt fuktmåling med pigg i tilgjengelig treverk, 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.	

6.19 Våtrom: Bad 2. etg.



Fuktmålingsresultat.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad fra byggeår. Gulv melagt med flis. Vegger med flis og malte flater. Himling med malt 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, born (hulrom) under flis?	Nei



Sluk

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, to ovenforliggende servanter og ett-greps blandebatterier. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, to-greps blandebatteri, hånddusj og regndusj.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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 er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue. Ikke mulig å foreta hulltaking ved dusjsone grunnet plassering mot kjøkken/yttervegg. Det ble foretatt fuktmåling med pigge i tilgjengelig treverk, 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.	

6.20 Øvrige innvendige overflater.

Beskrivelse	
Gulver med parkett. Vegger med malte flater og spilevegger. Himlinger med malte slette flater. 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.	

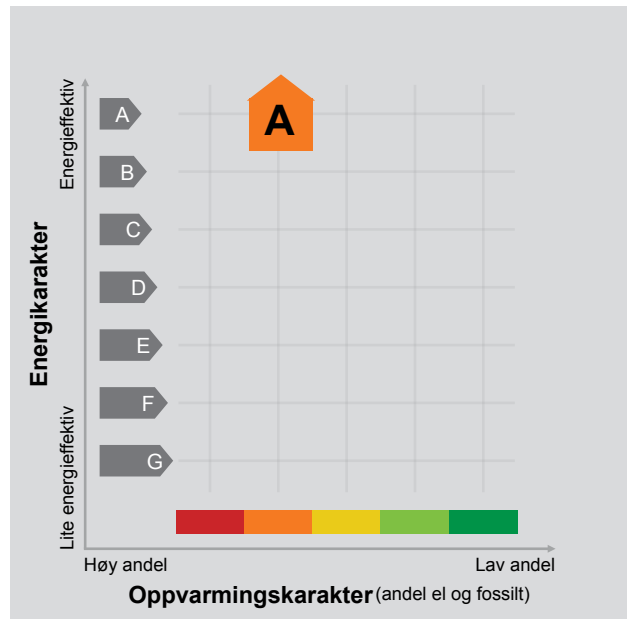
6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Varmtvannsbereider

ENERGIATTEST

Adresse	Grevletunet 6
Postnummer	3294
Sted	STAVERN
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4040
Bruksnummer	233
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301089821
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	609bf760-cba1-4829-a572-4f0d13e56a16
Dato	19.10.2023
Innmeldt av	Mathisen Byggrådgiving v/ PETTER JOHAN MATHISEN



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)

- Egendefinert

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 byggskaader.

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:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grevletunet 6
Postnummer: 3294
Sted: STAVERN
Kommune: Larvik
Bolignummer: H0101
Dato: 19.10.2023 7:09:19
Energimerkenummer: 609bf760-cba1-4829-a572-4f0d13e56a16

Kommunennummer: 3805
Gårdsnummer: 4040
Bruksnummer: 233
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301089821

Tiltak 1: Egendefinert

Endret inndata på Nibe System

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Grevletunet 6
Postnummer: 3294
Sted: STAVERN
Kommune: Larvik
Bollnummer: H0101
Dato: 19.10.2023 7:09:19
Energimerkenummer: 609bf760-cba1-4829-a572-4f0d13e56a16

Kommunennummer: 3805
Gårdsnummer: 4040
Bruksnummer: 233
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301089821

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	178 m ²
Areal tak	64 m ²
Areal gulv	75 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	55 m ²
Oppvarmet BRA	153 m ²
Totalt BRA	153 m ²
Oppvarmet luftvolum	425 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,08 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,86 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	35,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	40,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,58 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.09.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	1,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,29 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Avtrekksvarmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,95
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,32
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,68
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,82
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,15
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Mathisen Byggrådgiving
Navn person	Petter J Mathisen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett per kvadratmeter**

Romoppvarming	33,7
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	3,1
Pumper	1,5
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	97,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 045 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	91,79 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 918 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	91,79 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 045 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 045 kWh/år
Olje	0 kWh/år

Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 045 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	77,1 %
--------------------------------------	--------

VEDTEKTER

for Grevletunet Borettslag org. nr. 930 455 105, vedtatt på stiftelsesmøtet den 17.10.2022. Endret 08.10.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Grevletunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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.

(4) 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 3-2.

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) Neker 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. Borett og bruksoverlating

3-1 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.

3-2 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.

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

4. Vedlikehold

4-1 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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.

(8) Andelseiere kan etter søknad til styret glasse inn balkong i henhold til vedtak på ekstraordinær generalforsamling 2024. Andelseier er ansvarlig for at tiltaket er godkjent av kommunen, og bærer selv alle kostnader til søknad, innglassing og senere vedlikehold av innglassingen.

(9) Andelseiere kan etter søknad til styre installere gass peis. Kostnader til installasjon samt fremtidig drift og vedlikehold av gass peis /anlegget må dekkes av den enkelte andelseier som har installert gass peis.

4-2 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.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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.

6-2 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 besluttet 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 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.

7-2 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.

7-3 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 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.

8-3 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.

(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 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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.

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 12.05.26 Side 1 av 2

Grevletunet borettslag	Vår ref.:	1782/9	Fødselsdato eier:	19.12.1974
Grevletunet 6	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	26.11.1979
3294 STAVERN	Eiere:	Jan Koldal, Silje Marie Aasheim Koldal		
Organisasjonsnr:	930 455 105	Andelsnr:	9	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 986

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	16 518
	Renter IN-lån	-16 518
	Felleskostnader	3 396
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	590

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 2 400 000
Klient ajourf. lån:	54 252 000	Klient gj. s. årsoppg.: 40 738 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25518080159, SpareBank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 188

Saldo per 12.05.2026: 35 044 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.06.2043 (siste termin 30.03.2073)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 3 900 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 3 900 000

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra Juni 2043

Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jan Koldal

Adresse: Grevletunet 6

Postnr/-sted: 3294 STAVERN

Telefon: Mob.: 92424565

E-post: jakol@online.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	2 400 000	Andre inntekter:	1 184
Annen formue:	24 308	Utgifter:	127 824	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 600 000
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022

Gårds/bruksnr: 4040/233

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 1872.6

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 2 av 2

Grevletunet borettslag	Vår ref.:	1782/9	Fødselsdato eier:	19.12.1974
Grevletunet 6	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	26.11.1979
3294 STAVERN	Eiere:	Jan Koldal, Silje Marie Aasheim Koldal		
Organisasjonsnr: 930 455 105				

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4997833
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	29.09.2023	Første innflytting:	29.09.2023
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	5
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus
Fasiliteter:			

Pr. juli 2025 har borettslaget avtale med Telenor. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styre.
Borettslag med flere byggetrinn. For ytterligere informasjon ta kontakt med styre.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Grevletunet borettslag

Mandag 04.05.2026 kl. 17:00

Sanden 1, møterom 6. etg

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Grevletunet borettslag

Møtet finner sted mandag 04.05.2026 kl. 17:00 - Sanden 1, møterom 6. etg

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Grevletunet borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Husordensregler/ kjøreregler
- 5.2 Sette frist for å fjerne brakkene
- 5.3 Huskestativ ufo huske
- 5.4 Endring av gruppe for grønt, dugnad og fellesarrangementer
- 5.5 Opprette komite/gruppe for sosiale/ felles arrangementer
- 5.6 Informasjon til beboere
- 5.7 Innhente anbud på vaktmestertjenester
- 5.8 Fjerning av Boccia bane ved Grevletunet 14/16
- 5.9 Diverse skilting

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret har ikke tatt ut noe honorar, og det foreslås å fortsette på samme måte.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 0,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Husordensregler/ kjøreregler

Behov for husordensregler/kjøreregler i Borettslaget

Hvordan holde brønn / avfallsområdet i orden

Hvordan holde orden på fellesområdene sommer og vinter

Hvordan holde lekeparken i orden

Forslag til vedtak: Borettslaget må ha noen husordensregler og kjøreregler slik at beboerne vet hvordan de skal forholde seg til medbeboere og bruk av borettslagets fellesområder ol.

Styrets innstilling: Styret håper det er tilstrekkelig med vedtekter i borettslaget og at hver enkelt følger "normal" folkeskikk og sier fra til hverandre dersom det er noe man ønsker å ta opp.

Forslaget om husordensregler tas opp til votering, og hvis det blir flertall for det så vil styret utarbeide et forslag til husordensregler.

5.2 Sette frist for å fjerne brakkene

De 2 brakkene har nå stått i svært lang tid og er svært sjenerende for beboere ved Grevletunet. Samtidig gir dette er svært dårlig inntrykk for fremtidige kjøpere.

Tiden er nå inne for å gi eierne av brakkene frist til 1. juni 2026 til å fjerne de 2 brakkene. Dersom dette ikke blir gjort innenfor fristen vil brakkene bli demontert og kjørt på gjenvinningsstasjon.

Forslag til vedtak: Send eierne av de 2 brakkene brev/e-post om fristen og hva som blir konsekvensen av å ikke etterkomme kravet.

Styrets innstilling: Styret støtter at brakkene skal fjernes og foreslår at det sendes brev til Eventyrhus med krav om at brakkene fjernes innen 1. juni.

5.3 Huskestativ ufo huske

Sette opp huskestativ til ufo huske, som er en runding huske som flere barn kan huske samtidig.

Forslag til vedtak: Vurdere om det er plass og økonomisk forsvarlig til å anskaffe ufo huske.

Styrets innstilling: Styret henter inn tilbud på en slik huske og gjør en vurdering i forbindelse med budsjettprosessen for 2027.

5.4 Endring av gruppe for grønt, dugnad og fellesarrangementer

Endring av gruppe for grønt, dugnad og fellesarrangementer

Forslag til vedtak: Endring av gruppe for grønt, dugnad og fellesarrangementer

Gruppen ble godkjent i pkt. 4.6 i protokoll på generalforsamlingen 2025.

Fellesarrangementer og dugnad trekkes ut.

Fellesarrangementer legges til under gruppen sosiale / fellesarrangementer.

Styret innkaller til dugnader.

Gruppen skal ha varighet på 2 år og velges på generalforsamlingen på lik linje med den/de andre gruppen/komiteene.

Styrets innstilling: Styret foreslår at det opprettholdes en gruppe, og at man heller prøve å fordele de ulike oppgavene internt i gruppa.

5.5 Opprette komite/gruppe for sosiale/ felles arrangementer

Opprettelse av komite/gruppe for sosial arrangementer.

Eks. Sommerfest, julegrantenning etc

Forslag til vedtak: Opprettelse av komite/gruppe for sosiale/ felles arrangementer 2 år ad gangen

Silje Koldal og June K Gjerstad

Styrets innstilling: Se forrige punkt, styret anbefaler at det holder med en gruppe. Dersom noen er veldig interessert i å etablere en egen gruppe så stemmes det over forslaget.

5.6 Informasjon til beboere

Årshjul

Årsberetning

HMS arbeid

Anbud som er innhentet

Forslag til vedtak: Beboerene må få mer informasjon om styrets arbeid.

Dette gjelder årshjul, årsbereting, anbud som er innhentet og HMS arbeid som skal gjøres eller som er utført.

Styrets innstilling: Styret kan bli flinkere til å informere om pågående prosesser og nyheter, men vi ønsker konkrete eksempler på hva det ønskes informasjon.

5.7 Innhente anbud på vaktmestertjenester

Borettslaget trenger en vaktmestertjeneste som kan vedlikeholde fellesområdene, takene, snørydding etc.

Forslag til vedtak: Innhente anbud på vaktmestertjenester for vedlikehold etc for Borettslaget.

USBL har vel mulighet til å hjelpe oss med vaktmestertjenester om vi ikke ønsker å gå ut med et anbud?

Styrets innstilling: Styret anbefaler at alle gjør det de kan for å vedlikeholde borettslaget. Vaktmester fra Brunlanes Eiendom kan også bistå der det er behov.

Etablering av vaktmestertjeneste vil gi kostnader for borettslaget som må dekkes inn av økte felleskostnader.

5.8 Fjerning av Boccia bane ved Grevletunet 14/16

Fjerne Boccia bane da den er svært lite brukt og samler barnåler.

Benken som er satt der med plass til 2-3 personer kan fjernes.

Forslag til vedtak: Legge gress og kjøpe inn 2 stk. benker med bord. (Rasteplasser)

Dette for å kunne bruke denne plassen til sosialt samvær for barn og voksne som ønsker et treffsted.

Styrets innstilling: Forslaget stemmes over. Hvis det blir flertall så er dette en typisk oppgave for hagegruppa.

5.9 Diverse skilting

Skilt ved innkjøring til Grevletunet borettslag.

Skilt ved innkjøringen til felles parkeringsplass for beboere og gjester ac Grevletunet Borettslag. Her er det folk fra Grevleløkka som plasserer / hensetter bobiler og biler med motorhavari.

Skilt før lekeområdet ved lekeparken ved vei ned fra Grevleløkka 15. Dette for å unngå at lastebiler kjører ned og kan kjøre på barna eller de som bruker stien ned mot Presteløkkaparken.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Skilt med tekst kan festes på skiltet som allerede er merket med Grevletunet med: Grevletunet Borettslag privat område.

Skilt merket med: Parkering for beboere og gjester til Grevletunet Borettslag kan festes på stolpe inn til parkeringsplassen.

Skilt merket med turvei som settes tydelig slik at biler ikke kjører ned stien.

Styrets innstilling: Styret støtter at man skilter turveien.

Styret støtter ikke at det skal skiltes med privat område eller at det er nødvendig å skilte parkeringsplassen.

Saken kan tas opp igjen ved en senere anledning dersom det viser seg å blir et problem.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Vegard Skårdal, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Jørn Sigurd Haugen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Ivar Goplen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Jan Koldal, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år

Følgende kandidater er forespurt og ønsker å stille i Grevletunet Borettslag 2026/2027

Styreleder 2 år: Jan Koldal, Grevletunet 6

Styremedlem 2 år: Pål Spillum, Grevletunet 7

Styremedlem 2 år: Ivar Goplen (ikke på valg i 2026)

Vara styremedlem 1 år: Jørn Sigurd Haugen, Grevletunet 5

6.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Jan Koldal velges til styreleder.

Styrets innstilling: Styret ser det som en fordel at utbygger har en representant i styret. Det er ikke avgjørende at utbygger har styreledervervet.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Vegard Skårdal velges som styremedlem.

Styrets innstilling: Styret ser det som en fordel at utbygger har en representant i styret. Det er ikke avgjørende at utbygger har styreledervervet.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Jørn Sigurd Haugen velges som varamedlem til styret.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitèen foreslår at sittende valgkomitè fortsetter.

Forslag til vedtak: Nina Johnsdatter Krogstad og Camilla Flesche velges til valgkomitè.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	185 334	61 377
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	153 353	188 957
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-12 140 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-10 014 000	3 700 000
Endringer i andre langsiktige poster	10 014 000	8 375 000
B. Årets endring disponible midler	153 353	123 957
C. Disponible midler	338 687	185 334
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	430 601	249 818
Kortsiktig gjeld	-91 914	-64 484
C. Disponible midler	338 687	185 334

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Grevletunet borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 030 696	3 287 962	3 683 105	2 807 771
Sum leieinntekt		3 030 696	3 287 962	3 683 105	2 807 771
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	19 070	0	0
Sum annen inntekt		0	19 070	0	0
Sum inntekt		3 030 696	3 307 032	3 683 105	2 807 771
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		10 388	9 191	10 000	10 500
Kostnad eiendom/lokale	4	25 199	32 869	40 500	15 250
Kommunale avgifter/renovasjon		261 146	201 054	277 000	265 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	8 125	0	7 250	6 875
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	949	0	500	0
Reparasjon og vedlikehold	7	5 488	0	72 500	58 000
Revisjonshonorar		5 655	13 772	5 100	5 500
Forretningsførerhonorar		48 999	42 291	48 750	51 250
Andre honorar	8	8 175	15 641	7 922	8 230
Kontorkostnad		325	0	0	0
TV/bredbånd		93 566	72 525	106 200	92 040
Forsikring		91 884	69 614	82 500	88 810
Eiendomsskatt		0	0	43 873	0
Andre kostnader	9	6 603	8 632	2 220	3 000
Sum kostnad		566 502	465 589	704 315	604 455
Driftsresultat før IN		2 464 194	2 841 443	2 978 790	2 203 316
Driftsresultat etter IN		2 464 194	2 841 443	2 978 790	2 203 316
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 524	12 910	0	0
Rentekostnad		2 326 365	2 665 396	2 978 790	2 149 939
Netto finansposter		2 310 841	2 652 486	2 978 790	2 149 939
Årsresultat		153 353	188 957	0	53 377
Overført til/fra annen egenkapital		153 353	188 957	0	0
SUM OVERFØRINGER		153 353	188 957	0	0

Balance 2025 Grevletunet borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	6 000 000	6 000 000
Bygninger	3	84 495 000	84 495 000
Sum anleggsmidler		90 495 000	90 495 000
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		16 569	22 691
Forskuddsbetalte kostnader		44 537	19 295
Innestående konsernkonto og bank		369 495	207 831
Sum omløpsmidler		430 601	249 818
SUM EIENDELER		90 925 601	90 744 818

Balanse 2025 Grevletunet borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		75 000	75 000
Sum innskutt egenkapital		75 000	75 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		338 687	185 334
Sum opptjent egenkapital		338 687	185 334
Sum egenkapital	10	413 687	260 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	40 738 000	50 752 000
Borettsinnskudd		36 168 000	36 168 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	13 514 000	3 500 000
Sum langsiktig gjeld		90 420 000	90 420 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		16 569	0
Leverandørgjeld		39 872	44 818
Påløpne renter		11 250	11 551
Annen kortsiktig gjeld		24 223	8 115
Sum kortsiktig gjeld		91 914	64 484
Sum gjeld		90 511 914	90 484 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 925 601	90 744 818
Pantstillelser	12	90 420 000	90 420 000

Sted: _____

Dato: _____

Vegard Skårdal
Styreleder

Ivar Goplen
Styremedlem

Jørn Sigurd Haugen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	533 652	441 031
3610 Oppstartskapital	0	75 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	106 200	85 997
3622 Innbetaling løftebukk	10 512	9 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 362 057	2 676 334
3690 Eiendomsskatt	18 275	0
Sum	3 030 696	3 287 962

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	19 070
Sum	0	19 070

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	84 495 000	6 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	84 495 000	6 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	84 495 000	6 000 000
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 15 andeler.

Eiendommen er oppført på g.nr 4040, b.nr 231, 232, 233 og 234 i Larvik kommune. Eiertomt på totalt 8032,90 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP4997833

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6340 Heisalarm	11 315	7 786
6391 Snømåking/strøing/feiing	11 778	25 083
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 107	0
Sum	25 199	32 869

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	8 125	0
Sum	8 125	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6552 Driftsmateriell	949	0
Sum	949	0

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6611 Vedlikehold heiser	5 488	0
Sum	5 488	0

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører IN avtale	8 175	11 953
6790 Andre fremmede tjenester	0	3 688
Sum	8 175	15 641

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 201	982
7772 Omkostninger inkasso	1 149	4 685
7773 Omkostninger innkreving	1 110	1 095
7790 Andre kostnader	3 100	1 871
7792 Øredifferanse	-5	0
7795 Husleietap	48	0
Sum	6 603	8 632

Konto 7790 gjelder saksbehandlingsgebyr for felling av trær.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	75 000	0	75 000
Sum innskutt egenkapital	75 000	0	75 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	185 334	153 353	338 687
Sum opptjent egenkapital	185 334	153 353	338 687
Sum egenkapital	260 334	153 353	413 687

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SpareBank 1 Sørøst-Norge
Formål:	Lån trinn 3
Lånenummer:	25518080159
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.29 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2073
Opprinnelig lånebeløp:	54 252 000
Lånesaldo 01.01:	50 752 000
Avdrag i perioden:	10 014 000
Lånesaldo 31.12:	40 738 000
Saldo 5 år frem i tid:	40 738 000
Andelssaldo 01.01:	3 500 000
Innbetalt IN i perioden:	10 014 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	13 514 000
Sum pantegjeld for lån:	54 252 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25518080159	1	3 840 000	3 840 000
	2	3 720 000	7 440 000
	2	3 594 000	7 188 000
	1	3 534 000	3 534 000
	1	3 480 000	3 480 000
	1	3 414 000	3 414 000
	1	3 294 000	3 294 000
	1	2 920 000	2 920 000
	1	2 400 000	2 400 000
	1	1 814 000	1 814 000
	1	1 414 000	1 414 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 25518080159 har første avdrag 30.06.2043 med kr 140 358	1	3 840 000	4 410
	2	3 720 000	4 272
	2	3 594 000	4 128
	1	3 534 000	4 059
	1	3 480 000	3 997
	1	3 414 000	3 921
	1	3 294 000	3 783
	1	2 920 000	3 354
	1	2 400 000	2 756
	1	1 814 000	2 083
	1	1 414 000	1 624

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	54 252 000
Innskuddskapital	36 168 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	90 420 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	90 495 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Grevletunet borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grevletunet borettslag

Styreleder	Vegard Skårdal (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Ivar Goplen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Jørn Sigurd Haugen (sign.)	25.03.2026

Til generalforsamlingen i Grevletunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo
Arendal
Bergen
Drammen
Elverum
Hamar
Kristiansand
Stavanger
Trondheim

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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 tvil av betydning 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 modifierer 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 rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-04-07 16:49:56 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

Årsmelding 2025 - Grevletunet borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vegard Skårdal
Styremedlem, Jørn Sigurd Haugen
Styremedlem, Ivar Goplen
Varamedlem, Jan Koldal

Styret i Grevletunet borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Grevletunet borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Grevletunet borettslag ligger i Larvik kommune, og har organisasjonsnummer 930455105

Grevletunet borettslag består av 15 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Grevletunet borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4997833. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Alt 1 Grevletunet borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har i løpet av året fått på plass denne løsningen og vil jobbe ytterligere med HMS arbeidet i 2026.

Styrets arbeid

Styret har fått på plass en løsning for HMS i borettslaget, i form av HMS bevar. HMS arbeidet vil få ytterligere fokus i 2026.

Det har ikke vært jobbet spesifikt med andre store saker i året som har gått, men budsjett og løpende drift av borettslaget har naturligvis blitt ivaretatt på en god måte. Styret setter pris på initiativene som iverksettes blant beboerne, f.eks i form av hagegruppe og innspill som har kommet til forskjønning av boligområdet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 04.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grevletunet borettslag mandag 04.05.2026 kl. 17:00 - Sanden 1, møterom 6. etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jeanette Bergquist

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jeanette Bergquist

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Mona Flesche

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10 + 1 fra sak 5.1

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret har ikke tatt ut noe honorar, og det foreslås å fortsette på samme måte.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 0,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Husordensregler/ kjøreregler

Vedtak:

Innføring av ordensregler ble ikke vedtatt.

5.2 Sette frist for å fjerne brakkene

Styret sender henvendelse til Eventyrhus med krav om at brakkene fjernes innen 1.juni.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.3 Huskestativ ufo huske

Styret får fullmakt til å innhente tilbud på en Ufo-huske, og gjør en vurdering på om det er midler til dette i forbindelse med budsjettprosessen for 2027.

Vedtak:

Vedtatt med 6 stemmer for og 5 blanke stemmer

5.4 Endring av gruppe for grønt, dugnad og fellesarrangementer

Det er tilstrekkelig med en gruppe, og de som ønsker å delta inn i gruppen enten det gjelder grønt, dugnad eller sosialt, melder sin interesse.

Vedtak:

Vedtatt med overveldende flertall

5.5 Opprette komite/gruppe for sosiale/ felles arrangementer

Opprettelse av komite/gruppe for sosial arrangementer.

Eks. Sommerfest, julegrantenning etc

Vedtak:

Sak faller da det ble besluttet i sak 5.4 at det kun skal være en gruppe i borettslaget.

5.6 Informasjon til beboere

Beboerne har et ønske og et behov om å bli orientert om saker av betydning for eierne. Styret tar dette til etterretning og skal etterstrebe å bli flinkere til å informere.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.7 Innhente anbud på vaktmestertjenester

Eierne i borettslaget tar seg av vedlikehold av borettslagets fellesarealer slik som plenklipp, beskjæring av busker og trær og snømåking, og på nåværende tidspunkt er det ikke behov for å inngå fast avtale med en vaktmester.

Vedtak:

Vedtatt med overveldende flertall

5.8 Fjerning av Boccia bane ved Grevletunet 14/16

Fjerne Boccia bane da den er svært lite brukt og samler barnåler.

Benken som er satt der med plass til 2-3 personer kan fjernes.

Vedtak:

Forslag trukket

5.9 Diverse skilting

Turveien skiltes.

Borettslagets fellesareal skiltes slik at det fremkommer at området er privat, og at parkering kun er tillatt for beboere og gjester til Grevletunet borettslag.

Styret får fullmakt til å bestemme ordlyd, utforming og plassering av skiltene.

Vedtak:

Vedtatt med overveldende flertall

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgt ble: Jan Koldal for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Vegard Skårdal for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Jørn Sigurd Haugen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Ivar Goplen og Jørn Sigurd Haugen

Protokoll for Grevletunet borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jeanette Bergquist (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Mona Margrethe Flesche (sign.)	05.05.2026

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak) Vedtaksdato: 13.10.2023 Planutvalget saksnr: 1672/23 Vår ref.: 23/181961		
Ansvarlig søker: Mathisen Byggrådgiving Gårdsbakken 13 3256 LARVIK		Tiltakshaver: Helgeroveien 99-101 As C/O Brunlanes Eiendom AS Sanden 1 3264 LARVIK		
Ferdigattest er gitt for:				
Adresse: Grevletunet 6, 3294 Stavern Grevletunet 8, 3294 Stavern Grevletunet 10, 3294 Stavern Grevletunet 12, 3294 Stavern Grevletunet 14, 3294 Stavern		Gårdsnr.: 4040	Bruksnr.: 233	Festenr.:
				Seksjonsnr.: 1 2 3 4 5
Bygningsopplysninger				
Bygningsnummer: 301089821 301089826 301089835 301089836 301089837		Tiltakets/ byggets art. Rekkehus Rekkehus Rekkehus Rekkehus Rekkehus		
Dato for søknad om ferdigattest:		07.10.2023		
Vedtaksdato: 12.08.2022 Tillatelse 05.06.2023 Midlertidig brukstillatelse 22.08.2023 Midlertidig brukstillatelse 28.09.2023 Midlertidig brukstillatelse		Delegert saksnummer: 1199/22 jf. journalpost 22/116077 894/23 jf. journalpost 23/80288 1333/23 jf. journalpost 23/163318 1545/23 jf. journalpost 23/175942		
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.				
Signatur				
Cathrine Wærvågen Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak		Hilde Wang Sveva Byggesaksbehandler, jurist		
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur				

 Larvik kommune		Midlertidig brukstillatelse (delegert vedtak)			
		Vedtaksdato: 28.09.2023 Planutvalget saksnr: 1545/23			
		Vår ref.: 23/175942			
Ansvarlig søker: Mathisen Byggrådgiving Gårdsbakken 13 3256 LARVIK		Tiltakshaver: Helgeroveien 99-101 As C/O Brunlanes Eiendom AS Sanden 1 3264 LARVIK			
Midlertidig brukstillatelse er gitt for:					
Adresse: Grevletunet 6, 3294 Stavern Grevletunet 8, 3294 Stavern		Gårdsnr. 4040	Bruksnr. 233	Festenr.	Seksjonsnr.
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer: 301089821 301089826		Tiltakets/ byggets art: Bolig – rekkehus Bolig - rekkehus			
Midlertidig brukstillatelse omfatter:					
Grevletunet 6 og 8					
Frist for ferdigstillelse settes til 01.11.2023					
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse:		22.09.2023			
Vedtaksdato:		Delegert saksnummer:			
12.08.2022		1199/22			
Merknader:					
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		28.09.2023		Hilde Wang Sveva	
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur					



N Fasade

1:200



V Fasade

1:200

Produktet er Mathisen Byggrådgiving sin
eierdom inntil varen er betalt til fulle

Prosjekt: Helgeroaveien 99-10 BKS4	
Klient: Helgeroaveien 99-101 AS Sanden 1 3264 Larvik	
Tiltakshaver: Helgeroaveien 99-101 AS Sanden 1 3264 Larvik	
Byggeadresse: Helgeroaveien 101 3294 Stavern	
Byggested: Gnr. 4040 Bnr. 40/153 Snr. - Fnr. - i Larvik kommune.	
Tegning: Fasader i terreng N V	
 MATHISEN BYGGRÅDGIVING Gårdsbakken 13, 3256 Larvik Tlf: 90204785 epost: petter@mbt.as	
Signatur: P.Mathisen	
Arkitektonisk Prosjekterende: Mathisen Byggrådgiving	
Format: A3	Utskriftsdato: 28.06.2022
Tegningsnr.: 2022-12	E-03



S Fasade

1:200



Ø Fasade

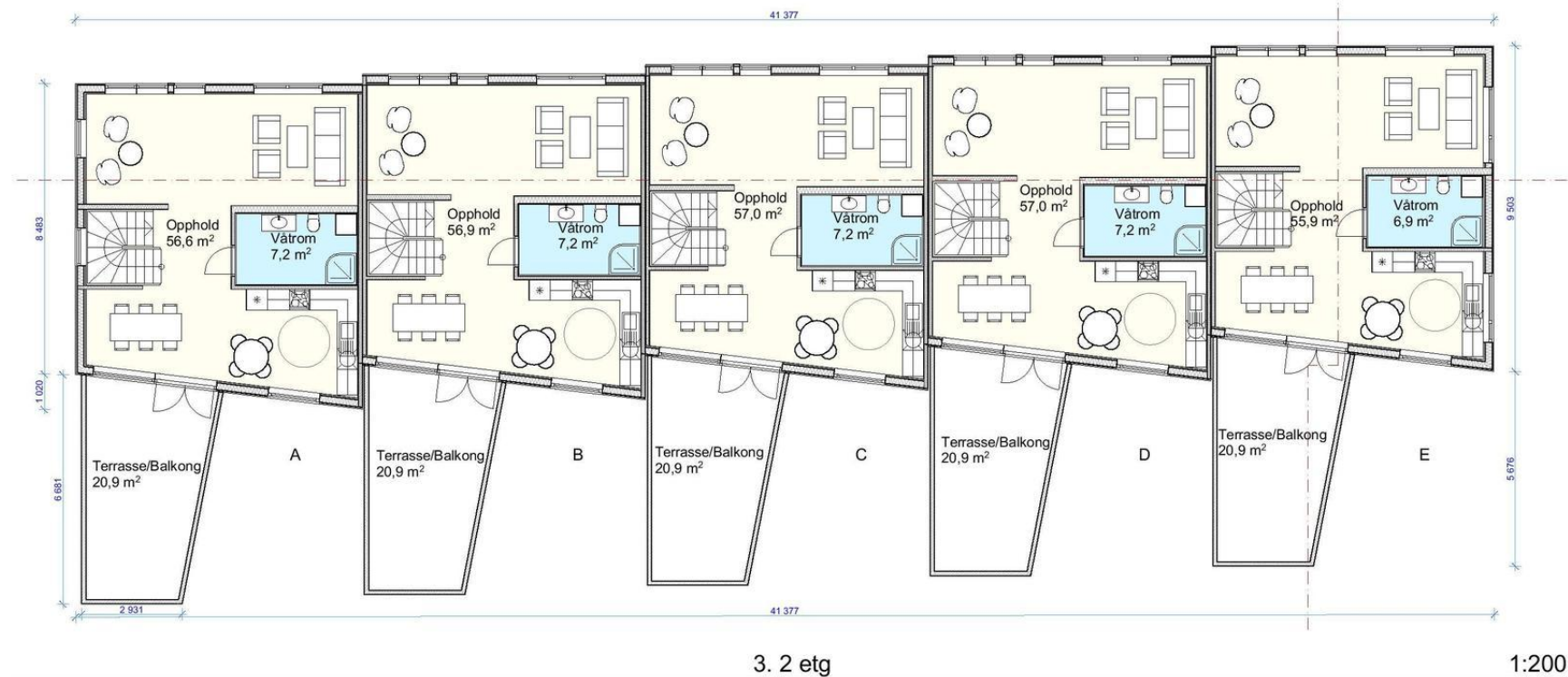
1:200

Produktet er Mathisen Byggrådgiving sin
eierdom inntil varen er betalt til fulle

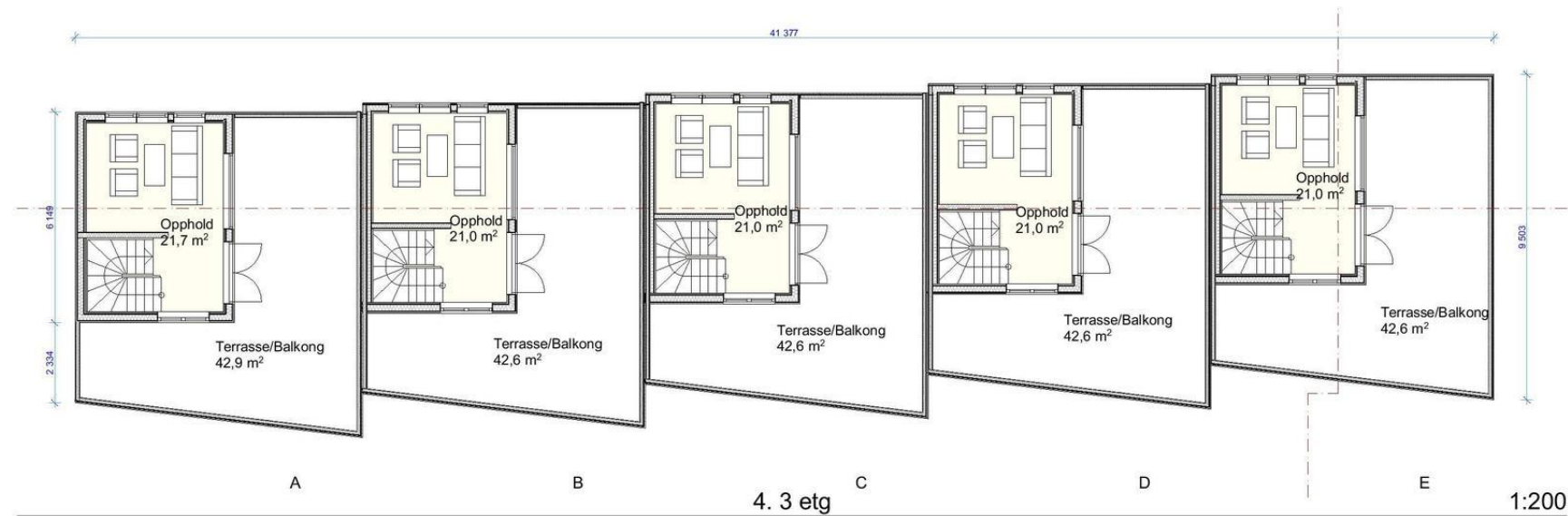
Prosjekt: Helgeroaveien 99-10 BKS4		
Klient: Helgeroaveien 99-101 AS Sanden 1 3264 Larvik		
Tiltakshaver: Helgeroaveien 99-101 AS Sanden 1 3264 Larvik		
Byggeadresse: Helgeroaveien 101 3294 Stavern		
Byggested: Gnr. 4040 Bnr. 40/153 Snr. - Fnr. - i Larvik kommune.		
Tegning: Fasader i terreng S Ø		
 MATHISEN BYGGRÅDGIVING Gårdsbakken 13, 3256 Larvik Tlf: 90204785 epost: petter@mbr.as		
Signatur: P.Mathisen		
Arkitektonisk Prosjekterende: Mathisen Byggrådgiving		
Format: A3	1:200	Utskriftsdato: 28.06.2022
Tegningsnr.: 2022-12		E-04



1:200



1:200



1:200

Produktet er Mathisen Byggrådgiving sin
eierdom inntil varen er betalt til fulle

Prosjekt: Helgeroaaveien 99-10 BKS4	
Klient: Helgeroaaveien 99-101 AS Sanden 1 3264 Larvik	
Tiltakshaver: Helgeroaaveien 99-101 AS Sanden 1 3264 Larvik	
Byggeadresse: Helgeroaaveien 101 3294 Stavern	
Byggested: Gnr. 4040 Bnr. 40/153 Snr. - Fnr. - i Larvik kommune.	
Tegning: Plantegninger	
 MATHISEN BYGGRÅDGIVING Gårdsbakken 13, 3256 Larvik Tlf: 90204785 epost: petter@mbr.as	
Signatur: P.Mathisen	
Arkitektonisk Prosjekterende: Mathisen Byggrådgiving	
Format: A3	Utskriftsdato: 28.06.2022
Tegningsnr.: 2022-12 E-01	



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4040	Bruksnr.	233	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Grevletunet 6, 3294 STAVERN								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner

- ✓ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403		
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	28.11.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/101119/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Stavern%20by.pdf		
Delarealer	Delareal	1 873 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_1	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	1 868 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	4 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	28.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/101119/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Stavern%20by.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 1 873 m ² KPHensynsonenavn H910_1 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 868 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201807
Navn	Helgeroveien 99-101
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	17.06.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/6559/Bestemmelser%20Helgeroveien%2099-101.pdf
Delarealer	Delareal 349 m ² Bestemmelsesområde funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
	Delareal 1 873 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS4

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



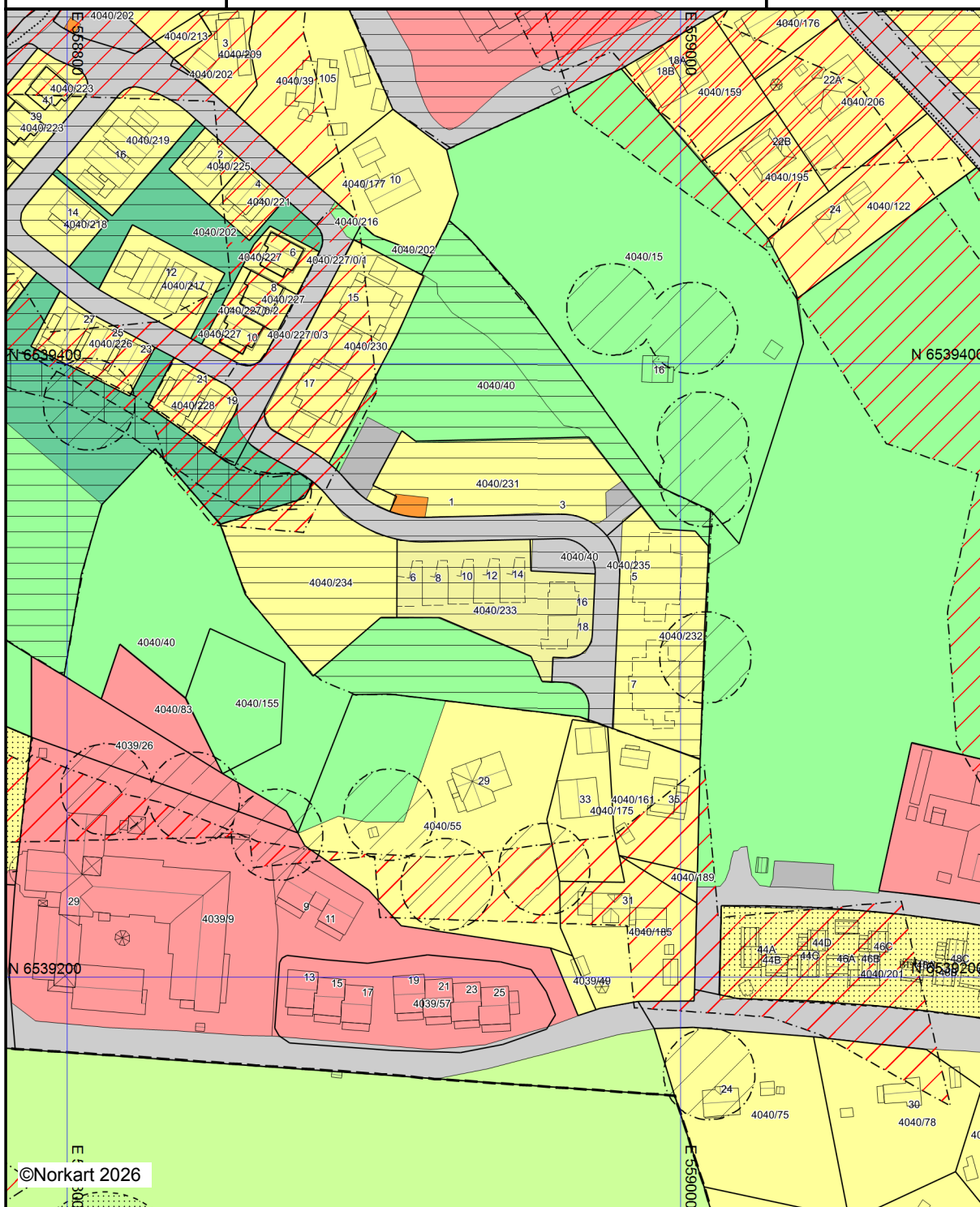
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4040/233/0/1
Adresse: Grevletunet 6
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Blågrønnstruktur - eksisterende
-  Naturområde - eksisterende
-  Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksis
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

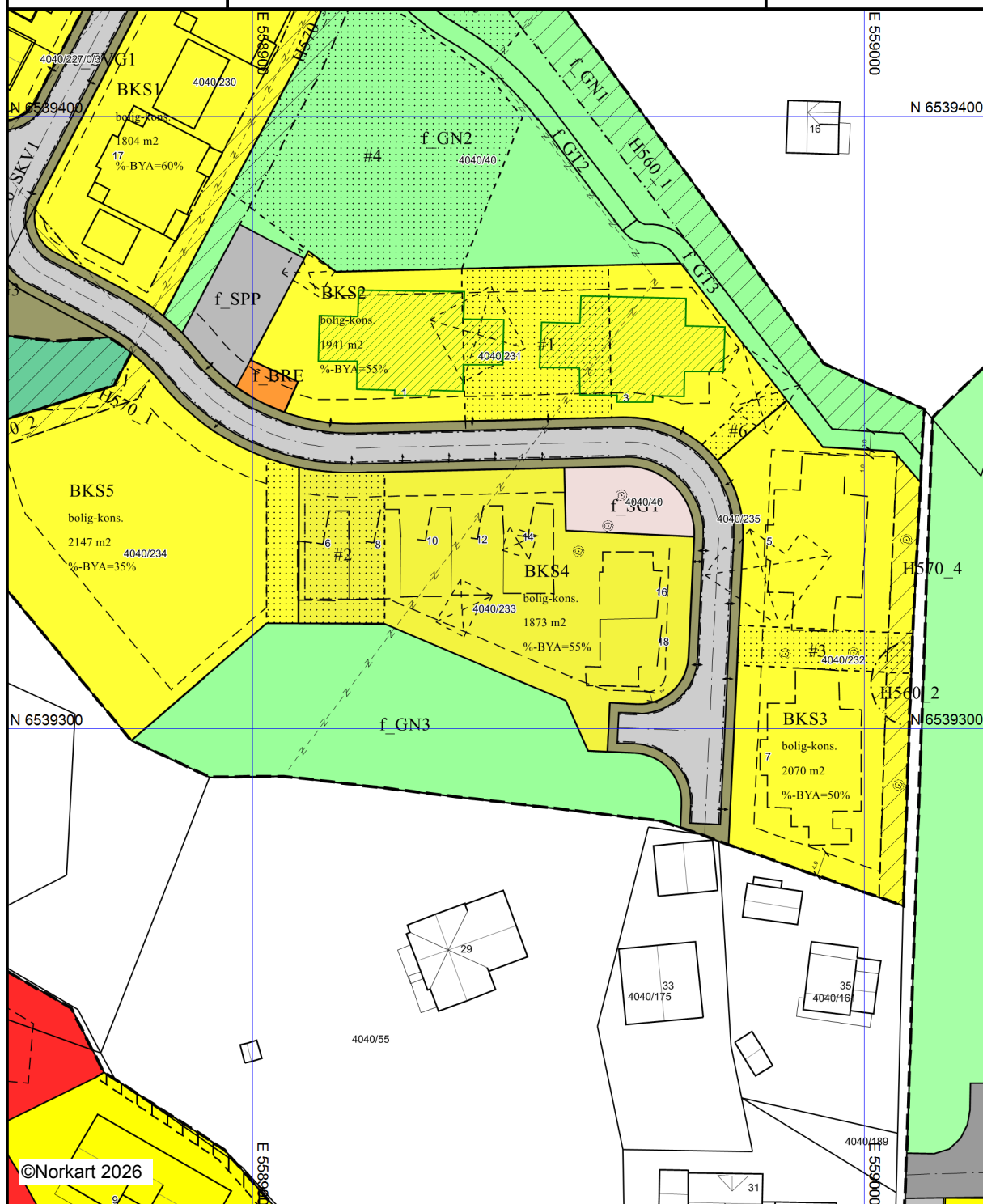


Reguleringsplankart

Eiendom: 4040/233/0/1
Adresse: Grevletunet 6
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000



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

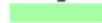
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Frisiktsone ved veg
-  Bevaring av anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde
-  Turveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde

Tiltak

-  BygningTiltak

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Eiendom: 4040/233/0/1
Adresse: Grevletunet 6
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1500



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Bygningsavgrensning for tiltak

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR HELGEROVEIEN 99-101

Dato: 03.06.2020
PlanID: 201807
Plantype: Detaljert reguleringsplan

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
03.06.20		Endret § 1.4, § 3.1 h), § 3.2 e), § 3.3.d), § 4.2, § 5.2 b), § 7.1 d) og e)
17.06.20	066/20	Godkjent kommunestyret
23.08.22	151/22	Endret §2.5, §3.2, §3.3, §3.3, § 3.5, §3.6, §4.4, § 5.1, § 5.2, §7f), §8, §1.2; §1.4, §2.2

§ 1 - GENERELT

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

§ 1.1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for utbygging med boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse, totalt inntil 41 stk, i 2-3 etasjer med tilhørende infrastruktur og arealer for uteopphold og lek. En del av gbnr. 4040/202 er tatt med i planen for å endre kjøreadkomsten til 4040/40.

I tillegg til utbyggingsformål er planens hensikt å ivareta store deler av den eksisterende gamle furuskogen og sikre en naturskjønn turvei gjennom planområdet. Det reguleres hensynssoner for bevaring av naturmiljø langs bekken og omkring et eiketre som kommer inn under bestemmelsene i lov om naturmangfold, og hensynssone for bevaring av kulturmiljø for steinmurer og hulvei.

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

I

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BKS1-6
Renovasjonsanlegg f_BRE

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei o_SKV1
Gatetun f_SGT
Annen veigrunn, grøntareal o_SVG1-2
Parkeringsplasser f_SPP

III GRØNNSTRUKTUR

Naturområde - grønnstruktur f_GN1-4
Turveg f_GT1-3

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

SIKRINGSSONE

Frisikt H 140

ii BEVARINGSSONE

Bevaring naturmiljø H_5601-2

Bevaring kulturmiljø H_5701-4

§ 1.4 Bestemmelsesområder (§ 12-7)

FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV TIL BYGNINGER, ANLEGG OG UTEAREALER

#1-3 Gangsti

#4 Lekeplass

#5 Deponiområde for trær

#6 Gangsti

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgekrav

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til byggearbeider i byggeområdene BKS2-5, skal:
 - Trase for lavspentkabler og plassering av fordelingsskap være avklart med Skagerak Energi
 - Plassering og utforming av renovasjonsanlegg skal være avklart med Larvik kommune.
 - Beskyttelsestiltak (utarbeidet av arborist) for Eiketre i hensynssone H560_2 og for trær som i plankartet er avmerket med symbol for tre og trær beskrevet i §7.1 #1, som skal bevares være godkjent av Larvik kommune.
 - Geoteknisk rapport være utarbeidet
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. boenhet i byggeområdene BKS2-5, skal følgende punkter være ivarettatt:
 - Kildesorteringsanlegg for renovasjon skal være ferdigstilt.
 - Lekeplass innenfor område f_GN2 skal være ferdig opparbeidet. Kfr. § 5.2 b.
 - Turveiene f_GT1-3 skal være opparbeidet
 - Skjøtseisplan for verneverdig furuskog og eiketre skal være utarbeidet.
 - Den delen av støyskjermen i krysset Grevleløkka/Helgeroveien som står på gbnr. 4040/190, skal være flyttet inn på gbnr. 4040/216. Plassering av støyskjermen må ivareta frisikt til gang- og sykkelveien på 3x35 m fra kant GS.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

Søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse i byggeområdene BKS2-5 skal inneholde målsatt helhetlig utomhusplan i målestokk 1:200 med angivelse av:

- Bygningenes plassering og høyder
- Stier, biloppstillingsplasser/garasje og gjesteparkering.
- Belysning av turveier og fellesområder
- Eksisterende og nye koter
- Forstøtningsmur med angitt høyde i forhold til terreng
- Privat og felles uteoppholdsareal

- Lekeareal og utrustning av dette med lekeapparater og utemøbler
- Gangstiene i bestemmelsesområdene #1, #2, #3 og #6
- Løsning for renovasjon/kildesortering
- Sykkelparkering
- Snøopplagsplass
- Eksisterende og ny beplantning

Søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal inneholde

- Overvannsplan for hele området (utarbeides i samråd med kommunen)
- Arealregnskap for leke- og uteoppholdsarealer

§ 2.3 Støy

Gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

§ 2.4 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. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 2.5 Parkeringskrav

I tillegg til parkeringskravene i § 3, kan det avsettes 8 felles gjesteparkeringsplasser for hele planområdet innenfor område f_SPP.

For alle boenheter skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass for sykkel pr. boenhet lokalisert ved hver bolig.

§ 2.6 Bevaring av trær

- Ved utforming av planen er det lagt vekt på å ta hensyn til områdets bestand av store furutrær samt et eiketre som er å betrakte som Utvalgt Naturtype i henhold til lov om naturmangfold. I tillegg til trær som omfattes av bestemmelsene i § 5.2, 6.3 og 7.1, skal trær som er avmerket på plankartet med symbol for regulert tre bevares. Disse trærne, inklusive rotsonen, skal beskyttes i byggeperioden.
- Etter fullført utbygging skal området befares av arborist, som skal vurdere trærnes tilstand, både med tanke på behov for videre beskyttelse av enkelttrær, beskjæring, bardunering o.l., og eventuell risiko for nedfall av greiner eller hele trær. Trær som vurderes å utgjøre en utilbørlig risiko, skal felles og erstattes av ett nytt.

§ 2.7 Geoteknikk

Det skal benyttes geoteknisk kompetanse i forbindelse med prosjektering av fundamentering og for vurdering av lokal stabilitet i forbindelse med dype utgravinger.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Område BKS1 og BKSG

- a) Innenfor områdene kan det oppføres rekkehus, kjedehus, flermannsboliger og leilighetsbygg i inntil to etasjer med inntil 8 boenheter. Det tillates maksimalt 8 boenheter i område BKS1 og maksimalt 2 boenheter i område BKS6. Gesimshøyde skal ikke overstige 8m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen og tilpasset eksisterende terreng. Kjeller tillates.
- b) I område BKS1 skal boliger og garasjer ha flate tak.
- c) I område BKS6 skal boligene ha skråtak/saltak. Takopplett kan ha mindre takvinkel. Evt. ark skal ha samme takvinkel. Garasjer kan ha flatt tak som benyttes til takterrasse med utgang fra boligens 2. etasje.
- d) Maks. BRA for garasje er 50 m² pr. boenhet
- e) For hver boenhet skal det være 1 garasje-/carportplass og 1 biloppstillingsplass. Sistnevnte kan plasseres foran garasjen/carporten.
- f) Garasje tillates plassert med langvegg i byggegrenser vist på plankart. Byggegrense i front av garasje er min. 5m fra formålsgrense mot kjørevei.
- g) Tillatt bebygd areal BYA= 60%
- h) MUA for eneboliger skal være 150 m².
MUA for alle andre boenheter skal være 20 m² pr. boenhet.
Arealer på terreng med bredde større enn 4 m skal regnes med til uteoppholdsarealet.
- i) Eventuelle gjerder mot vei/sti skal utføres som stakittgjerder. Maks gjerdehøyde = 1,2 m.
- j) Renovasjon skal løses innenfor området eller i felles anlegg i område a_AV4 angitt i reguleringsplan for Enigheten.

§ 3.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Område BKS2 og BKS4

- a) Innenfor områdene kan det oppføres rekkehus flermannsboliger i maks 2 etasjer. Det tillates maksimalt 8 boenheter i område BKS2. og maksimalt 7 boenheter i område BKS4.
- b) Det tillates gesimshøyde inntil 8 m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- c) Bebyggelsen skal ha flate tak og tre som dominerende fasademateriale. Bebyggelsen skal ha et enhetlig arkitektonisk preg.
- d) 3. etasje skal være inntrukket på minst to sider. Bruksareal for 3. etasje skal være maksimalt 35% av underliggende etasjes bruksareal.
- d) Privat uteoppholdsareal for hver boenhet kan anlegges som en kombinasjon av uteoppholdsareal på terreng og takterrasser. Takterrasser på øverste takplan tillates

ikke. Arealer på terreng med bredde større enn 4 m skal regnes med til uteoppholdsarealet.

- e) Maksimal % BYA=55%
- f) Det skal avsettes 1 carport-/garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. Maks BRA for carport er 20 m² pr. boenhet.

§ 3.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse Område BKS4

- a) Innenfor områdene kan det oppføres rekkehus med maksimalt 3 etg. maksimalt 7 boenheter i område BKS4.
- b) Det tillates gesimshøyde inntil 10m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- c) Bebyggelsen skal ha flate tak og tre som dominerende fasademateriale. Bebyggelsen skal ha et enhetlig arkitektonisk preg.
- d) 3. etasje skal være inntrukket på minst to sider. Bruksareal for 3. etasje skal være maksimalt 35% av underliggende etasjes bruksareal.
- e) Privat uteoppholdsareal for hver boenhet kan anlegges som en kombinasjon av uteoppholdsareal på terreng og takterrasser. Takterrasser på øverste takplan tillates ikke. Arealer på terreng med bredde større enn 4 m skal regnes med til uteoppholdsarealet.
- f) Maksimal % BYA=55%
- g) Det skal avsettes 1 carport-/garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. Maks BRA for carport er 20 m² pr. boenhet.

§ 3.4 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse Område BKS3

- a) Innenfor området kan det oppføres rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med maksimalt 2 etg. Det tillates maksimalt 8 boenheter i området.
- b) Det tillates gesimshøyde inntil 8m målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen og tilpasset eksisterende terreng.
- c) Bebyggelsen skal ha flate tak og tre som dominerende fasademateriale. Bebyggelsen skal ha et enhetlig arkitektonisk preg.
- d) Privat uteoppholdsareal for hver boenhet kan anlegges som en kombinasjon av uteoppholdsareal på terreng og takterrasser. Takterrasser på øverste takplan tillates ikke. Arealer på terreng med bredde større enn 4 m skal regnes med til uteoppholdsarealet.
- e) Maksimal % BYA=50%
- f) Det skal avsettes 1 carport-/garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

§ 3.5 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse Område BKSS

- a) Innenfor området kan det oppføres et leilighetsbygg med inntil 8 boenheter og maksimalt 3 etg.
- b) Det tillates gesimshøyde inntil 9m målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen og tilpasset eksisterende terreng.
- c) Bebyggelsen skal ha flatt tak og tre som dominerende fasademateriale.
- d) Maksimal% BYA=35%
- e) Det skal avsettes minimum 1 carport-/garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Maks BRA for carport er 20 m² pr. boenhet.
- f) Det kan anlegges inntil 4 garasjeplasser i underetasje. Øvrige garasjeplasser kan anlegges i frittliggende garasje. Maks BRA for garasje er 25 m² pr. boenhet.
- g) Frittliggende garasje for 4 biler med innkjøring fra gårdsplass kan oppføres inntil 2 m fra formålsgrensen mot vei og inntil 1 m fra formålsgrensen mot område BKS4.

§ 3.6 Renovasjonsanlegg f_BRE

- a) Det skal etableres renovasjonsanlegg innenfor område f_BRE som helt eller delvis nedgravd løsning. Løsningen skal følge den til enhver tid gjeldende kommunale norm og skal godkjennes av Larvik kommune.
- b) Området er felles for områdene BKS2-5
- c) Areal avsatt til renovasjon kan flyttes/justeres noe, men kan ikke reduseres i størrelse. Endringen må godkjennes av Larvik Kommune.
- d) Område BKS1 skal løse renovasjon på egen tomt

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjørevei o_SKV1

Kjørevei skal opparbeides med de traseer som er vist på plankartet i hht. Larvik kommune sin veinorm.

§ 4.2 Gatetun f_SGT1-2

Området er felles for BKS2-5. Området skal opparbeides med et dekke som skiller seg fra kjøreveien, f.eks. farget asfalt, belegningsstein, marktegl eller armert grus. Ved opparbeidelsen og valg av belegg skal det tas hensyn til trær som skal bevares. Området skal ikke benyttes til parkering.

§ 4.3 Annen veggrunn - grøntareal o_SVG1-2 og f_SVG3

Med unntak av avkjørsler, skal arealet opparbeides som grøntareal. f_SVG3 er felles for BKS2-5. f_SVG3 kan nyttes som snøopplag.

§ 4.4 Parkeringsplasser f_SPP

I områdene kan det anlegges totalt 8 parkeringsplasser for gjesteparkering.

§5-GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Naturområde f_GN1 og f_GN4

Områdene skal ivareta grøntdraget langs bekken. Områdene skal ha naturlig vegetasjon. Utenfor hensynsone H560_1 tillates felling av trær og fjerning av kratt. Område f_GN4 er felles for hele planområdet. Område f_GN1 er felles for områdene BKS1-5.

§ 5.2 Naturområde f_GN2

- a) Bestanden av store furutrær i området skal bevares. Beskjæring eller felling av furutrær med stammeomkrets større enn 150 cm kan bare tillates i samråd med arborist og skal godkjennes av Larvik kommune. Det tillates ikke tiltak eller virksomhet som kan skade trærne eller rotsystemet.
- b) Området er felles for områdene BKS1-5 og skal benyttes som felles leke- og uteoppholdsareal for disse områdene. Innenfor området skal det opparbeides en lekeplass som skal fungere som både nærlekeplass og kvartalslekeplass for områdene BKS1-5. Kfr. § 7.1 d.

§ 5.3 Naturområde f_GN3

Området skal bevares som naturområde med naturlig vegetasjon. Skjøtsel skal skje på en måte som bevarer områdets kvaliteter som leke- og rekreasjonsområde. Sprenging av fjell er ikke tillatt. Området er felles for områdene f_BKS2-5.

§ 5.4 Turvei f_GT1-3

- a) Område f_GT1. Området skal benyttes som turvei og skal opparbeides til en standard som tilsvarer den eksisterende veien i område f_GT2. Det kreves ikke universell utforming. Området er felles for hele planområdet.
- b) Område f_GT2. Den eksisterende veien justeres og beholdes som turvei. Turveien får en høy standard med dekke av finkornet naturfarget grus. Området er felles for områdene BKS2-5.
- c) Område f_GT3. Området skal benyttes som turvei. Det skal anlegges en gangsti med høy standard med dekke av finkornet naturfarget grus/ alternativt tredekke på påler ved behov. Turveien skal anlegges på en skånsom måte uten utfyllinger mot naturmiljøet langs bekken. Det kreves ikke universell utforming. Det kan lages en åpning i nødvendig bredde for stien i steingjerdet i øst. Området er felles for områdene BKS2-5.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssone Frisiktsoner H140

Innenfor området med krav om frisikt skal det være fri sikt i en høyde over 0,5m over tilstøtende veiens planum.

§ 6.2 Bevaringssone Bevaring naturmiljø H560_1

- a) Sonen gjelder i en bredde av 10 m langs bekken, dvs. 5 m til hver side for midtlinjen.
- b) Bekkeløpet og bekkens kantsone skal bevares. Eksisterende vegetasjon i kantsonen skal bevares. Tynningshugst av krattvegetasjonen tillates i den grad det ikke er til skade for bekkens økologi. Det tillates ikke inngrep som kan skade arts mangfoldet, verken med hensyn til planter, fisk eller andre ferskvannsorganismer.
- c) Det tillates et begrenset terrenginngrep for å tilrettelegge adkomst til bekken for lek og rekreasjon. Et slikt inngrep skal godkjennes av Larvik kommune og skal ikke berøre en strekning lengre enn 10 m.

§ 6.3 Bevaringssone

Bevaring naturmiljø H560_2

- a) Sonen gjelder for bevaring av et eiketre som står umiddelbart utenfor planområdet, men som har krone og rotsone som strekker seg inn i planområdet. Treet er å betrakte som Utvalgt Naturtype i henhold til lov om naturmangfold.
- b) Det er ikke tillatt med inngrep i rotsonen som kan skade treet. Treet og rotsonen skal beskyttes mot skader i anleggsperioden. Beskyttelsestiltakene skal gjennomføres i samråd med arborist. Ved behov kan en skånsom beskjæring av kronen i samråd med arborist tillates.

§ 6.4 Bevaringssone

Bevaring kulturmiljø H570_1 hulvei

Hulveien er et automatisk fredet kulturminne. Kulturminnet skal sikres, skjermes og merkes opp etter retningslinjer fra Riksantikvaren. Det er ikke tillatt med inngrep i sikringssonen som kan skade eller skjemme kulturminnet.

§ 6.5 Bevaringssone

Bevaring kulturmiljø H570_2-4 steingjerder

Steingjerdene er nyere tids kulturminne som skall bevares. Steingjerdet tillates ikke fjernet eller flyttet og evt. vedlikehold skal foretas etter tradisjonelle metoder. Det tillates å lage åpning for ny vei o_SKV1. Denne skal begrenses til den helt nødvendige bredden. Det tillates også å lage åpning for turvei f_GT1 og f_GT3.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 7.1 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Gangsti

a) #1

Innenfor området skal det være en åpning i husrekken med en bredde på minimum 6 m. I dette området anlegges en gangsti mellom område f_GN2 kjørevei o_SKV1. Stien skal ha en fri bredde på minimum 2 m med et dekke av finmalt naturfarget grus og skal være tilgjengelig for allmennheten. Det kreves ikke fast dekke eller vintervedlikehold. Eksakt trase skal fastlegges på situasjonsplanen i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Ved fastleggelse av traseen skal muligheten for bevaring av furutrær med stammeomkrets større enn 150 cm vektlegges. Minst to av trærne innenfor området skal bevares. Utvelgelsen av trærne skal skje i samråd med arborist og i hht. anbefalinger i rapport fra Arborconsult datert 19.02.2019.

b) #2

Innenfor området skal det anlegges en gangsti mellom vei o_SKV1 og område f_GN3. Stien skal legges mest mulig skånsomt i terrenget med hensikt å etablere en adkomst til/fra kollen/naturområdet sør for planområdet til det nye boligfeltet. Den skal være ryddet for ferdseishindringer i en fri bredde på minimum 2 m, men kan ha karakter av et "tråkk" med et dekke av naturfarget grus og trinn av naturstein i bratt terreng. Det kreves ikke fast dekke eller vintervedlikehold. Stien skal være tilgjengelig for allmennheten. Eksakt trase skal fastlegges på situasjonsplanen i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

c) #3

Innenfor området skal det være en åpning i husrekken med en bredde på minimum 6 m. I dette området anlegges en gangsti mellom vei o_SKV1 og parken øst for planområdet. Stien skal benytte den eksisterende åpningen i steingjerdet. Stien skal ha en fri bredde på minimum 2 m og skal være tilgjengelig for allmennheten. Det kreves ikke fast dekke eller vintervedlikehold. Eksakt trase skal fastlegges på situasjonsplanen i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Ved valg av trase og opparbeidelse av stien skal de to furutrærne som er avmerket på plankartet bevares.

d) #4

Lekeplass i område f_GN2 skal anlegges innenfor bestemmelsesområdet. Lekeplassen skal opparbeides i henhold til en plan som skal godkjennes av Larvik kommune, og skal ta hensyn til kravet om bevaring av furutrærne, men trærne kan utnyttes som del av lekinstallasjonene i den grad det er forenlig med vern. Dette må skje i samråd med arborist. Der det er mulig skal den myke skogbunnen utnyttes som falldempende underlag. Ved behov kan det suppleres med flis eller bark. Syntetiske matter skal ikke benyttes. Kfr. § 5.2. Trær som felles innenfor planområdet, og som ikke legges i deponi (kr. pkt. e) kan benyttes som del av lekeplassens installasjoner.

e) #5

Området skal benyttes som deponiområde for trær innenfor planområdet som må felles, for å ivareta leveområde for truede arter. Døde greiner bør sitte på treet eller legges ved siden av. Utvalg av trær og greiner for deponering, samt behandling av disse, skal skje i samråd med Larvik kommune. Det skal settes opp et informasjonsskilt ved deponiet som forklarer områdets funksjon. Deler av området som ikke tas i bruk som deponi, kan opparbeides som rasteplass. I den grad det er hensiktsmessig, kan felte trær og greiner også benyttes i område #4 som del av lekeplassens installasjoner. Kfr. pkt. d).

f) #6

Innenfor området skal det anlegges en gangsti mellom vei o_SKV1 og turvei f_GT3. Stien skal legges mest mulig skånsomt i terrenget med hensikt å etablere en adkomst til/fra f_GN2 via f_GT3 og det nye boligfeltet. Stien skal ha en fri bredde på minimum 2 med et dekke av naturfarget grus. Det kreves ikke fast dekke eller vintervedlikehold. Stien skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 8 PUNKTSYMBOLER

§ 8.1 Avkjørselspiler

Plassering av avkjørselspiler i plankart kan justeres noe, men må godkjennes i situasjonsplanen i forbindelse med igangsettelsessøknad.

Larvik kommune 23.08.2022


Hege Eick
Virksomhetsleder for arealplan

LARVIK KOMMUNE
Arealplan

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

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

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

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

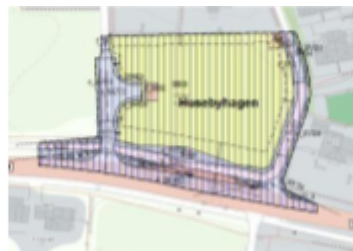
Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet oppstart



Planforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026



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, skadeinsekter, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 forbindelse 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.