



aktiv.

Brannvaktsgate 25B, 3256 LARVIK

**Larvik sentrum- flott 3 roms  
selveierleilighet med balkong,  
parkering og kort vei til alt**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

## Gry Lilja

**Mobil** 906 21 975  
**E-post** gry.lilja@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Larvik**  
Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00

## Nøkkelinformasjon

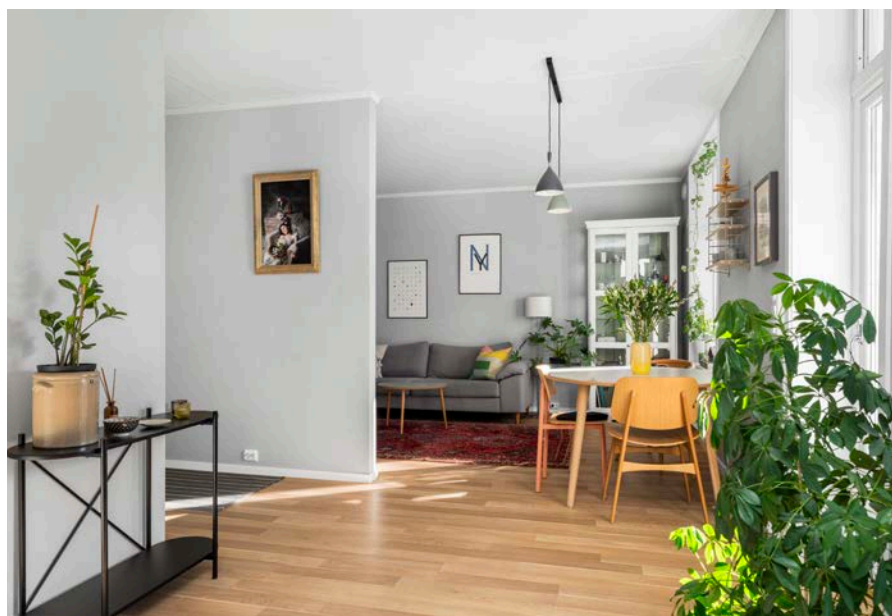
**Prisant.:** Kr 2 600 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 45 787,-  
**Omkostn.:** Kr 67 470,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 713 257,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 350,-  
**Selger:** Chanette Hoffmann

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1910  
**BRA-i/BRA Total** 67/70 kvm  
**Tomtstr.:** 430.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3020, bnr. 1050  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1303250013

# Larvik sentrum- flott 3 roms selveierleilighet med balkong, parkering og kort vei til alt

Fin leilighet med god takhøyde som gjør leiligheten luftig og den har store vinduer som gir mye lys inn. Det er valgt samme type gulv i alle rom som gir et pent og helhetlig inntrykk. Leiligheten er i 1. etasje i skråning slik at inngangsparti er på bakkeplan og fremsiden med veranda er høyt over bakkeplan. Inneholder: Entre/gang/stue/spisestue med utgang til balkong, kjøkken, bad med toalett og opplegg for vaskemaskin, 2 soverom og bod i kjeller. Pent bad og kjøkken med integrerte hvitevarer.

Leiligheten ligger i sentrum av Larvik med umiddelbar nærhet til alle bymessige fasiliteter og servicetilbud. Det er kort avstand til bl.a. offentlig transport, barnehage, dagligvare, butikker, idrettsanlegg, strender, indre havn m/kulturhus og fine naturområder i Bøkeskogen/ Farris



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	57
Energiattest .....	62
Nabolagsprofil .....	69
Budskjema .....	152

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Entre/gang/stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medregnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard. Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1 ETG:

Entre/gang/stue/kjøkken: 36,0

Bad/vaskerom: 6,4

Soverom 1: 13,6

Soverom 2: 8,9

KJELLER:

Bod: 3,0 (s-rom og BRA-e)

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

Kommentar: Det er montert en skillevegg mellom "entre" og stue.

### Tomtetype

Eiet



**Tomtestørrelse**

430.8 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er felles og eiet av sameiet. Bakgården er asfaltert og opparbeidet med parkeringsplasser for sameierne.

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 17.09.1902. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning kan fås ved henvendelse til saksnettak Geodata - Tlf. 98231865

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i sentrum av Larvik med umiddelbar nærhet til alle bymessige fasiliteter og servicetilbud. Det er kort avstand til bl.a. offentlig transport, barnehage, dagligvare, butikker, idrettsanlegg, strender, indre havn m/kulturhus og fine naturområder i Bøkeskogen/Farris.

**Adkomst**

Eiendommen har innkjøring fra Brannvaktsgate. Det er parkeringsmuligheter på felles parkeringsområde i bakgård og i nærliggende gater.

**Bebyggelsen**

Omkringliggende bebyggelse består hovedsaklig av blokk, rekkehus og eneboliger.

**Bygningssakkyndig**

Contact AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Oppført i mur konstruksjoner og med malte fasader. Takkonstruksjon med saltak og delvis valmet tak, det er takstein som tekking.

**Innhold**

Leiligheten er i 1. etasje i skråning slik at inngangsparti er på bakkeplan og fremsiden med veranda er høyt over bakkeplan.

Inneholder: Entre/gang/stue/spisestue med utgang til balkong, kjøkken, bad med toalett og opplegg for vaskemaskin, 2 soverom og bod i kjeller.

### **Standard**

Det opprinnelige bygget er oppført omkring 1910, og er betydelig rehabilitert/påbygget frem mot år 2000. Bygget består av 7 boligseksjoner. Leiligheten er malt i fine lyse farger og den gode takhøyden gjør leiligheten luftig. Det er masse lys inn fra de store vinduene. Det er valgt samme type gulv i alle rom som gir et pent og helhetlig inntrykk.

Badet er pent og flislagt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjnise og innredning med vask. Kjøkkenet er fra Kvik og har masse skaplass. Det er praktisk med åpen løsning mellom kjøkken og stue. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøl/fryseskap, mikro ovn og induksjonstopp. Det finnes to gode soverom hvorav ett av soverommene har skyvedørsgarderobe. I stuen er det plass til både sofakrok og spise plass. I tillegg finnes det en innebygd garderobeløsning i entreen. Balkongen er på ca 16 kvm og er delvis overbygget og romslig. Her er det fin ettermiddag og kveldssol.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Vinduer:

- Vurdering av avvik: Elde og slitasje
- Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedlikehold
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon:

- vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad, overflater vegger og himling:

- vurdering av avvik: Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Noe svertesopp i nisje
- konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres.
- kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad, sluk membran, tettesjikt:

- vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Ventilasjon:

- vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Mangler ventil på ett soverom
- konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg: TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring

#### Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

##### Overflater gulv på bad:

- vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det må foretas utbedring av fallforhold.

#### Avløpsrør:

- vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forhold som har fått TG3: Det er ingen forhold som har fått TG3

#### **Innbo og løsøre**

Treningsbjelke over inngangsdøren og liten hylle over spisebord medfølger ikke.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

Felles eiet asfaltert tomt tilrettelagt for parkering for beboerne.

#### **Forsikringsselskap**

Tryg

# Energi

## **Oppvarming**

Varmekabler og elektrisk.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

## **Energikarakter**

G

## **Energifarge**

Rød

## **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 600 000

## **Kommunale avgifter**

Kr 14 378

## **Kommunale avgifter år**

2025

## **Formuesverdi primær**

Kr 653 311

## **Formuesverdi primær år**

2023

## **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 613 244

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

67/575

### **Felleskostnader inkluderer**

Forsikring, strøm fellesarealer, ytre vedlikehold og snøbrøyting.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 350

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 45 787

### **Andel fellesgjeld år**

2025

### **Fellesgjeld pr. dato**

20.02.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Brannvakts gate 25b

### **Om sameiet**

Sameiet består av 7 seksjoner

### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.



Styret i sameiet presiserer at årsregnskapet for 2024 ikke er vedtatt i årsmøte på nåværende tidspunkt. Forventer ingen endringer.

### **Styregodkjenning**

Det foreligger krav om styregodkjenning av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er kun tillatt når det ikke medfører sjenanse eller ulempe for andre. På eiendommens arealer og i alle rom til felles bruk, skal husdyr alltid føres i bånd. De må bare luftes på friarealene.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Gulv og trapper i trappeoppgangen, skal rengjøres av sameierne i hver etasje fra sitt etasjeplan ned til det underliggende. Sameierne i hver etasje avtaler selv turnusordning for renholdet. Sameierne i hver etasje avtaler selv turnusordninger for skifte av lyspære. Renhold som for eksempel soping, spyling, av gårdsplass og fortau, er sameiernes ansvar i fellesskap.

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for snømåking av ute-fellesarealer, som for eksempel ved søppelkasser, slik at disse kan rulles ut av gårdsplass av renovasjonsfolkene. Det er tillatt med snømåking fra øverste verandaer ved store snøfall. Dette selvfølgelig p.g.a. snøtyngde. Forsiktighet må selvfølgelig vises når dette gjøres.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 1050, seksjonsnummer 2 i Larvik kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3909/3020/1050/2:

23.02.2000 - Dokumentnr: 1123 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2000 - Dokumentnr: 1123 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 67/575

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 7

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest, datert 02.11.2001

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.11.2001.

### **Vei, vann og avløp**

Det gjøres oppmerksom på at Larvik kommune har planer om separering av vann og avløpsledninger i området. Dette vil føre til pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank. Foreløpig planer tar sikte på anleggsstart tidligst 2026. Dette vil medføre en kostnad for sameiet/ seksjonseier.

### **Regulerings og arealplaner**

Planopplysninger:

Eiendommen ligger inn under kommunedelplanen for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi.

Status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 06.10.2021

Delareal 431 m: ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 431 m: Bestemmelse områdenavn: sentrumssone. KPBestemmelse hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 431 m: KPHensynsonenavnH120\_1. KPSikring Område for grunnvannsforsyning

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 600 000 (Prisantydning)

---

45 787 (Andel av fellesgjeld)

---

2 645 787 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

66 120 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

67 470 (Omkostninger totalt)

78 370 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 170 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 713 257 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 724 157 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 726 957 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 67 470

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av



boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 12.500,-, markedspakke kr. 12.500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 350,- og visninger kr. 2.300,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 15.044,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, oppgjørsgjebyr og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 1.875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Gry Lilja  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler  
gry.lilja@aktiv.no  
Tlf: 906 21 975

### **Ansvarlig megler**

Gry Lilja  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler  
gry.lilja@aktiv.no  
Tlf: 906 21 975

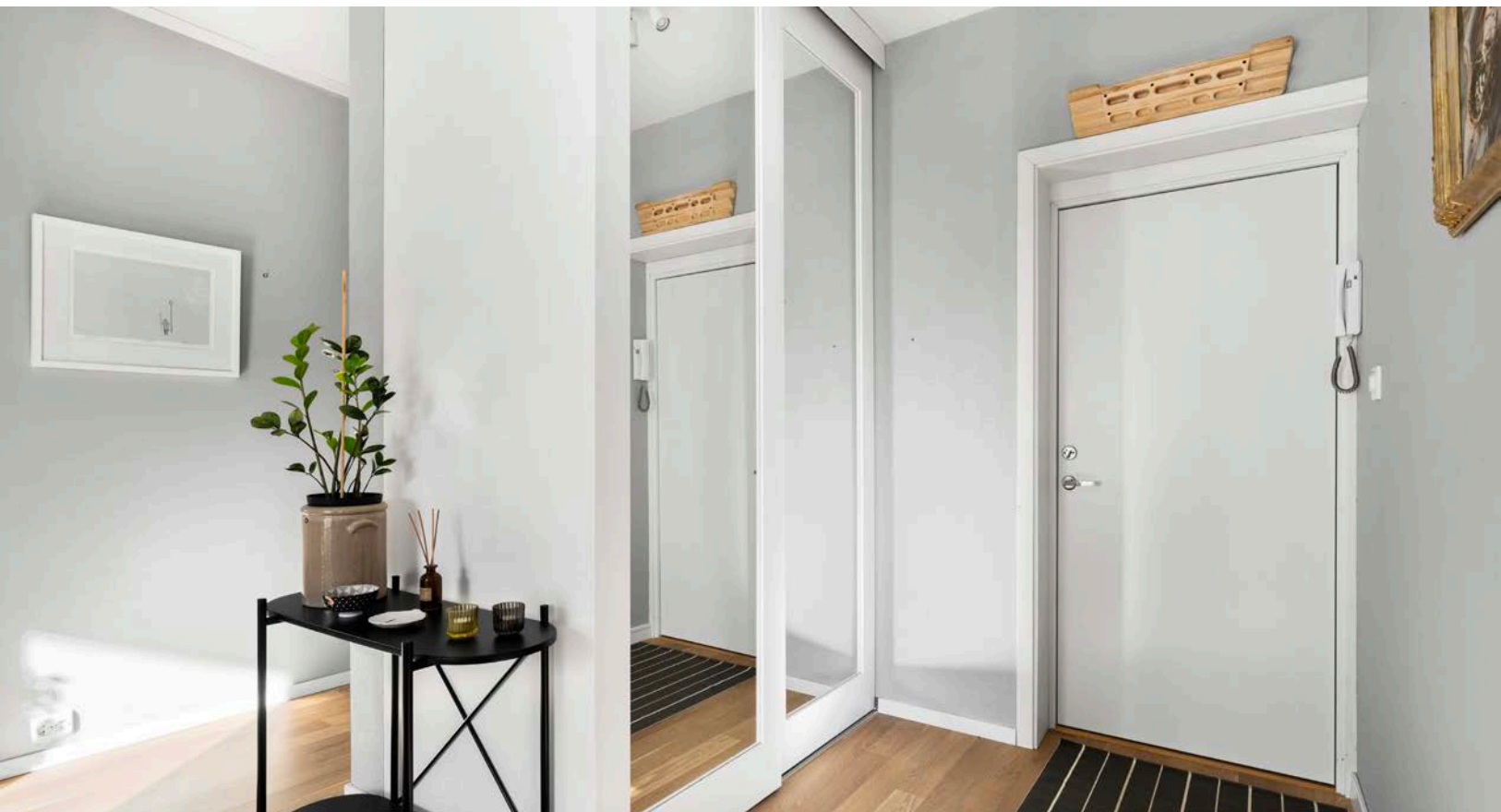
Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C  
3256 Larvik  
Tlf: 331 38 500

### **Salgsoppgavedato**

24.02.2025

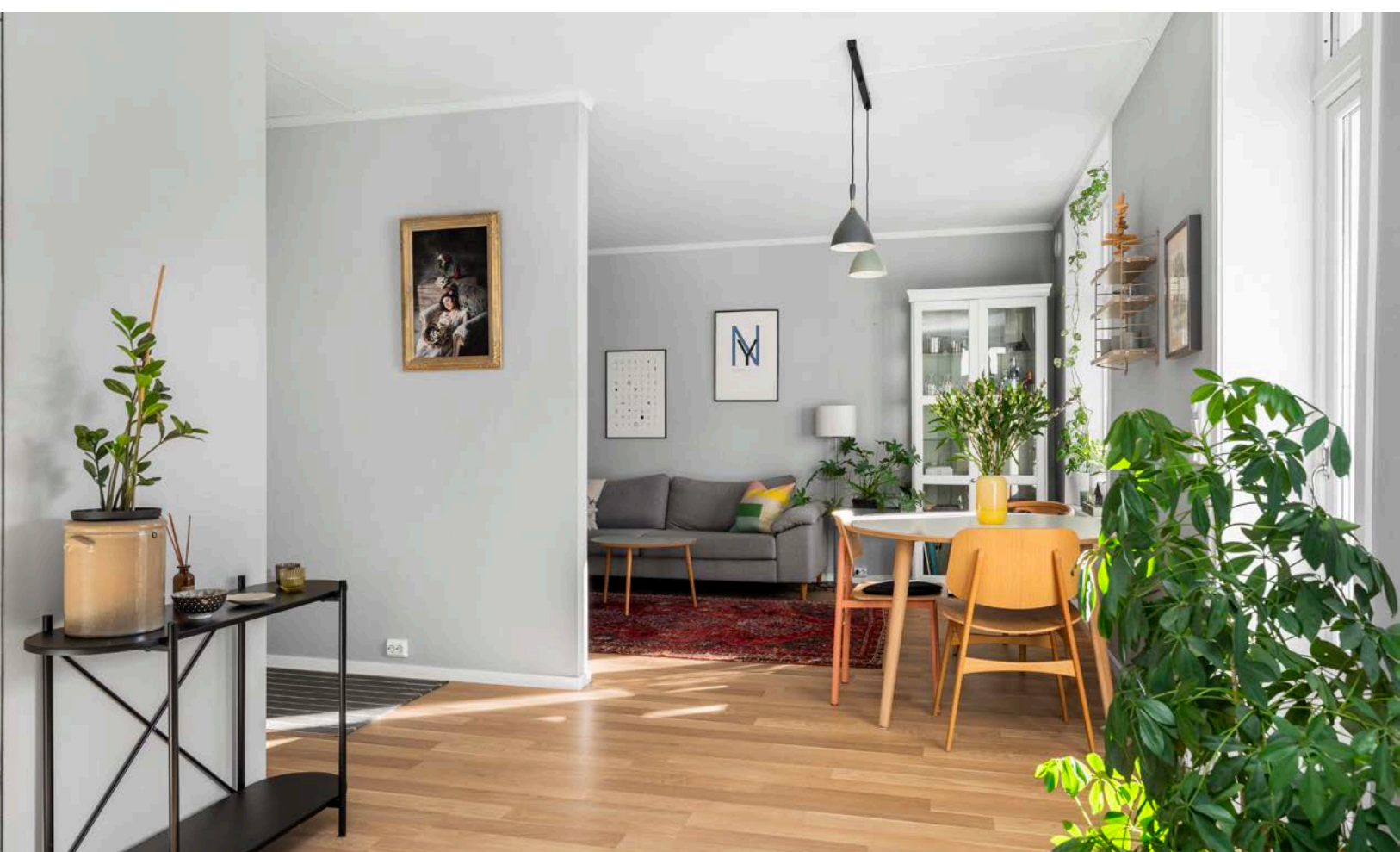


Velkommen til Brannvaks gate 25b

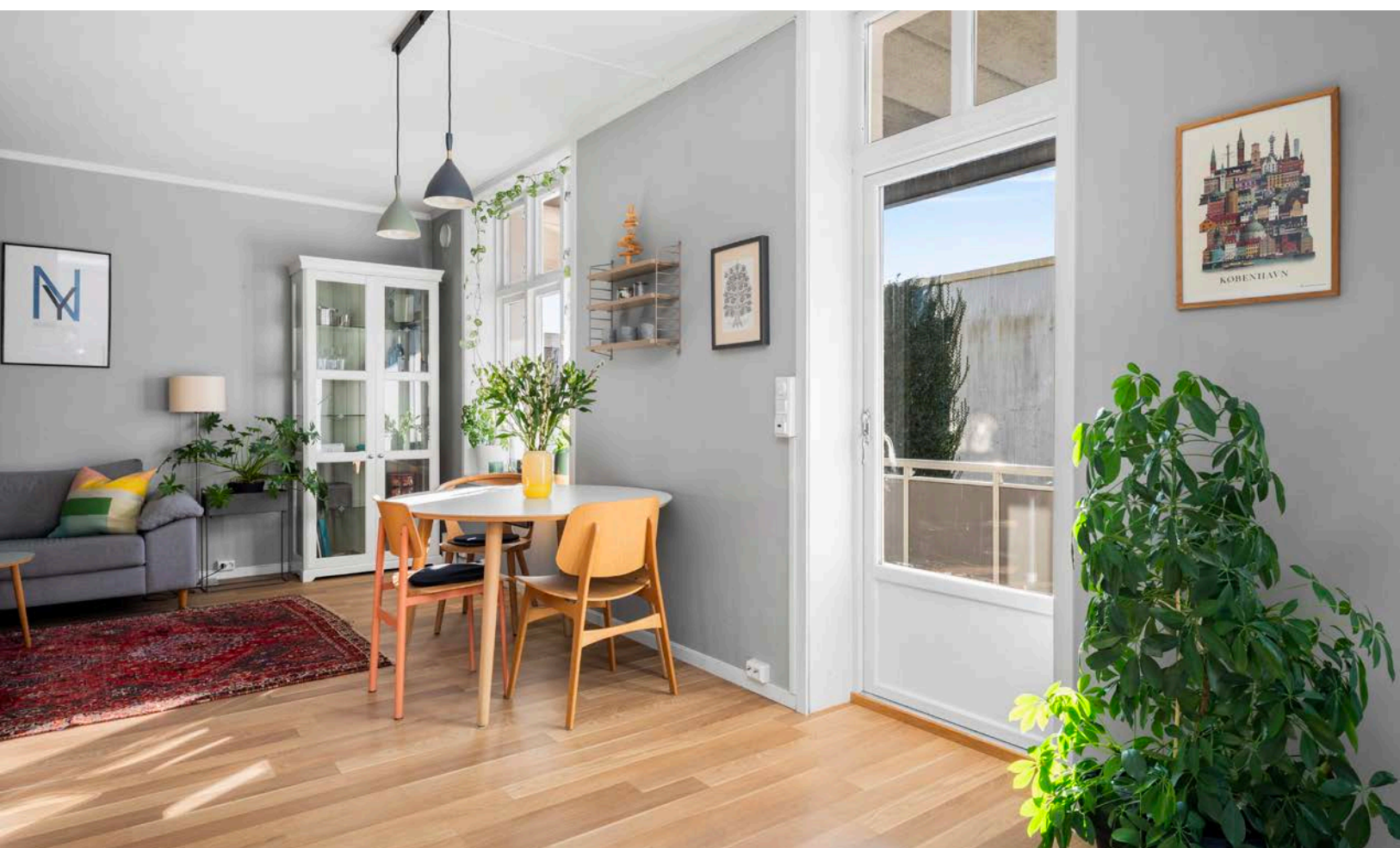


Velkommen inn til en lys og fin leilighet. Legg merke til garderobeløsningen i entreen





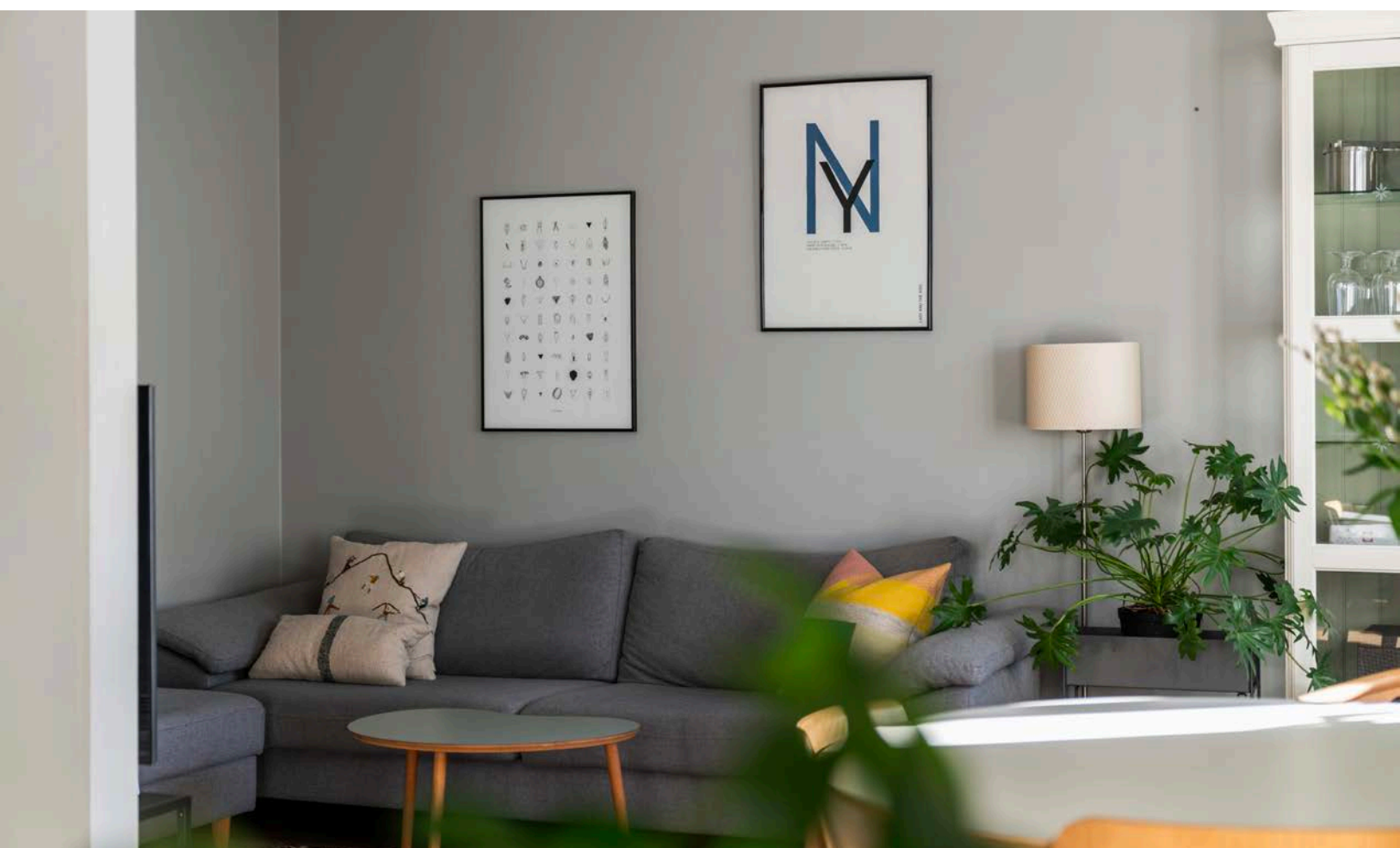




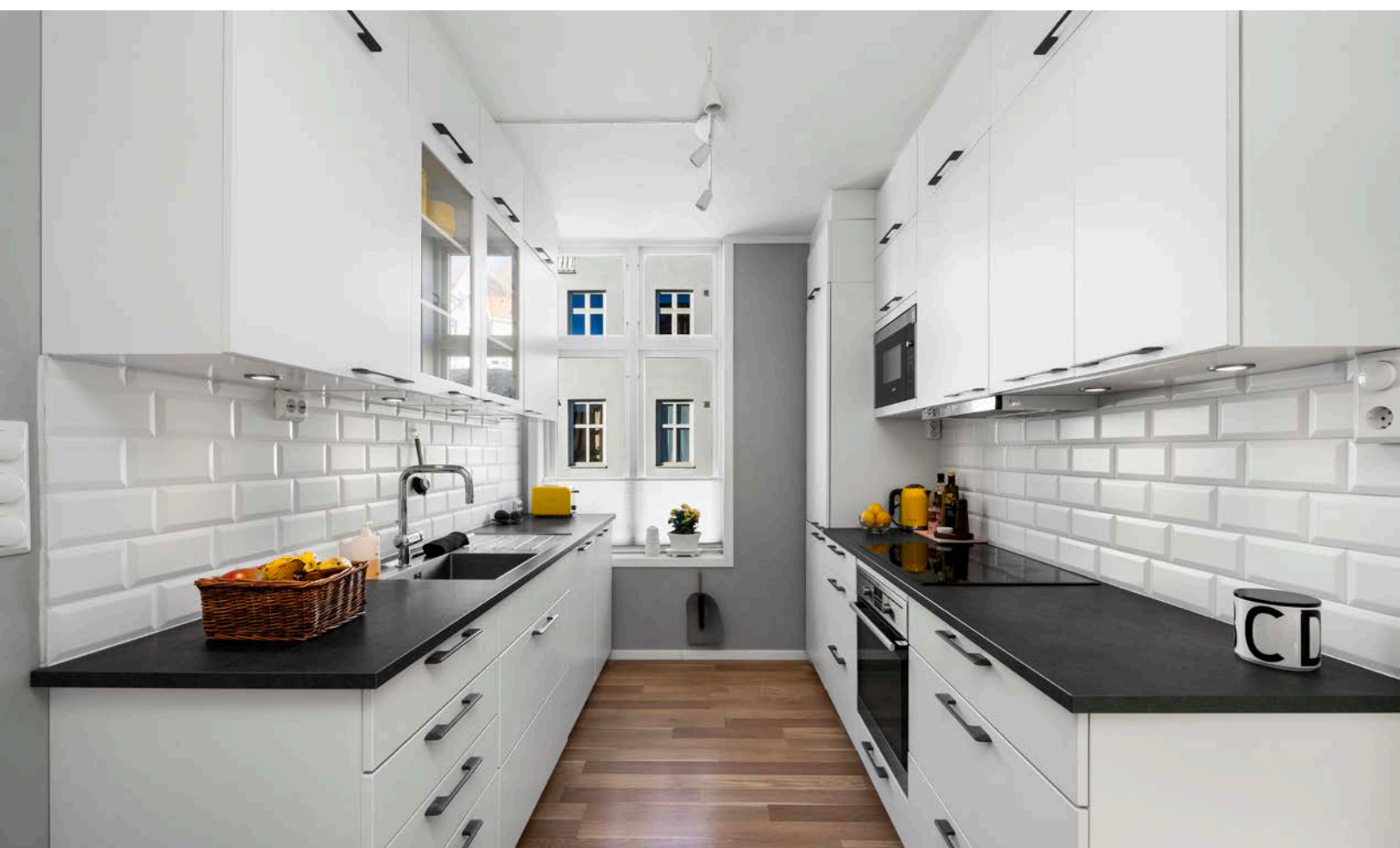








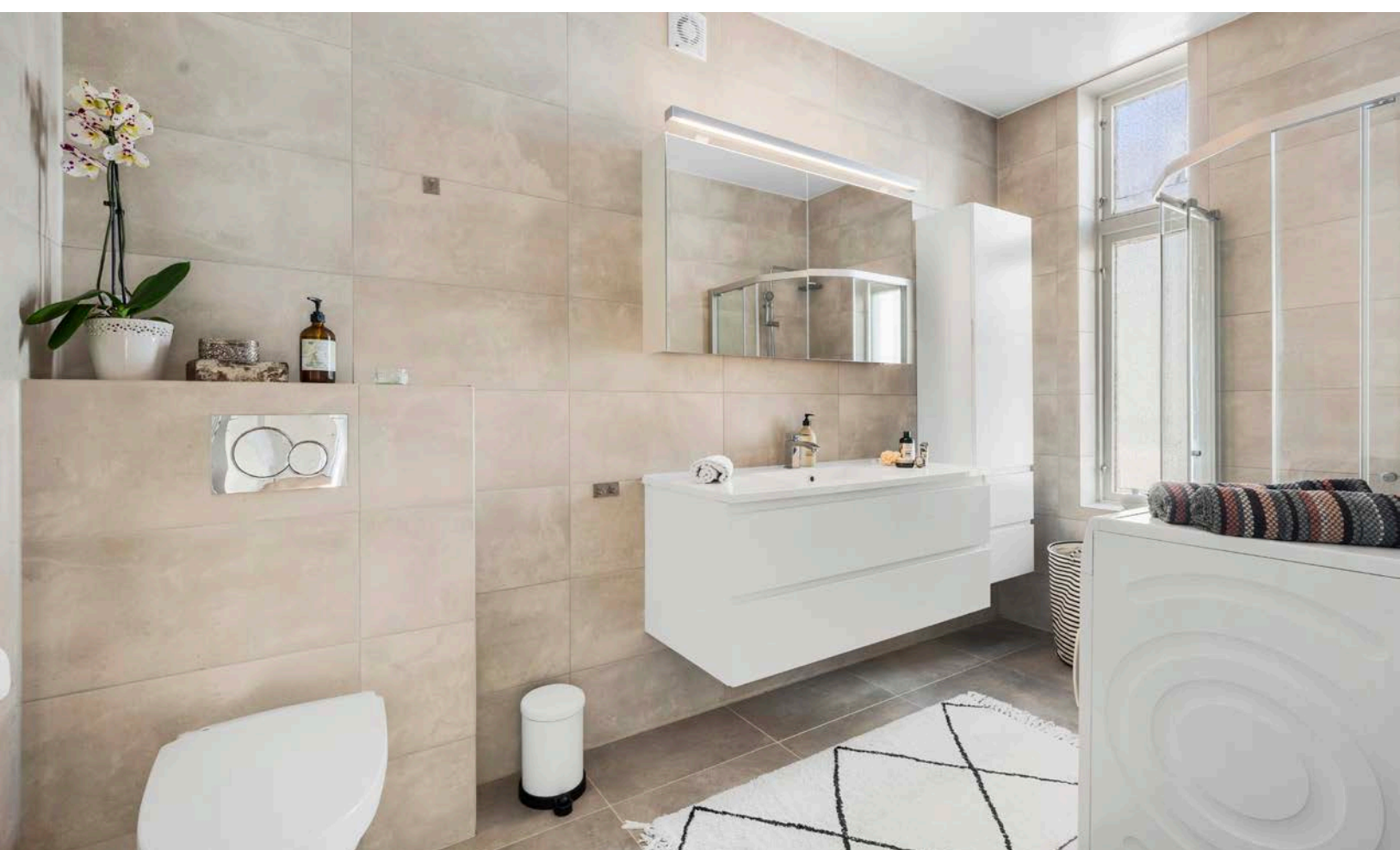










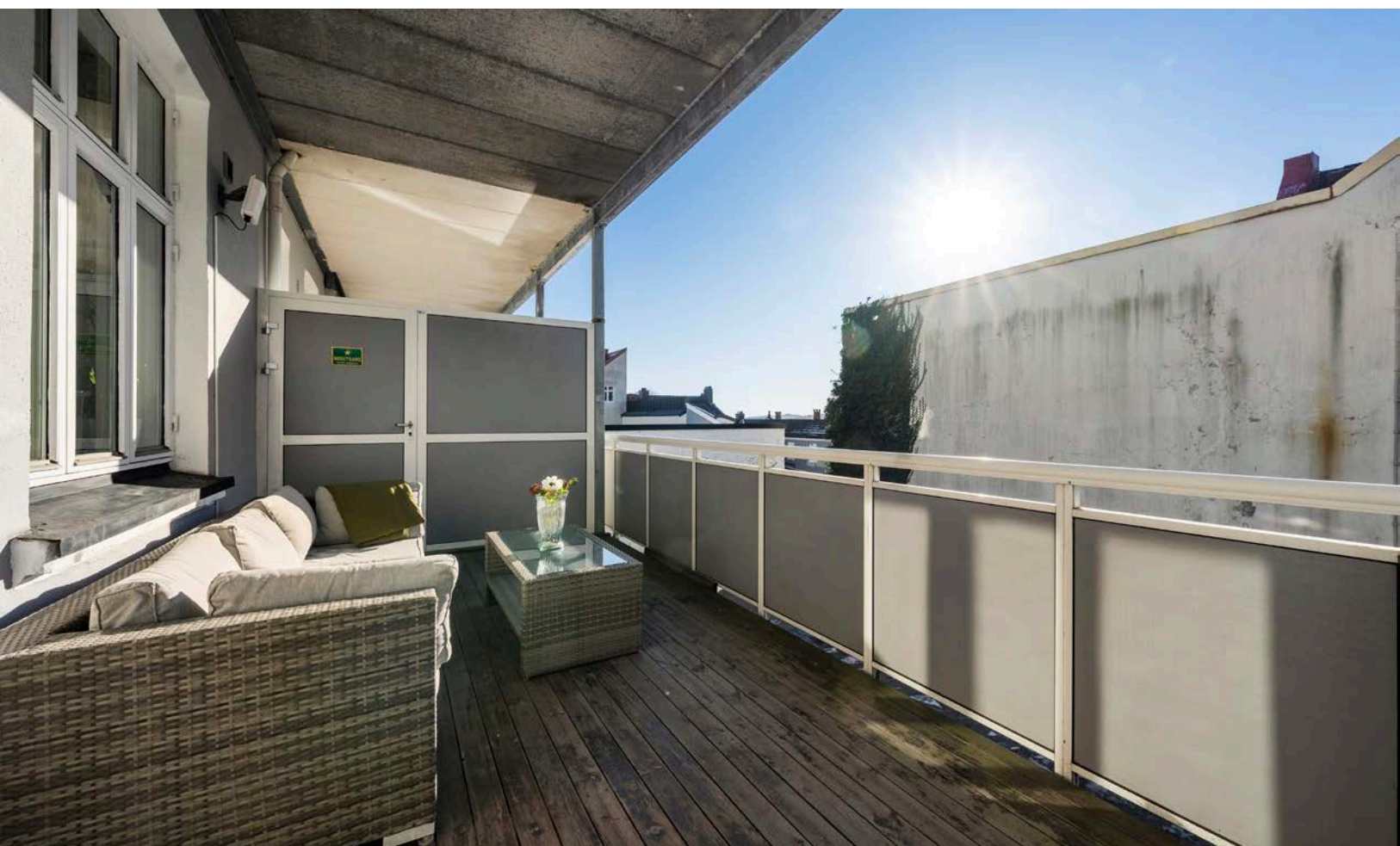
















Balkong



Soverom 1









Soverom 2





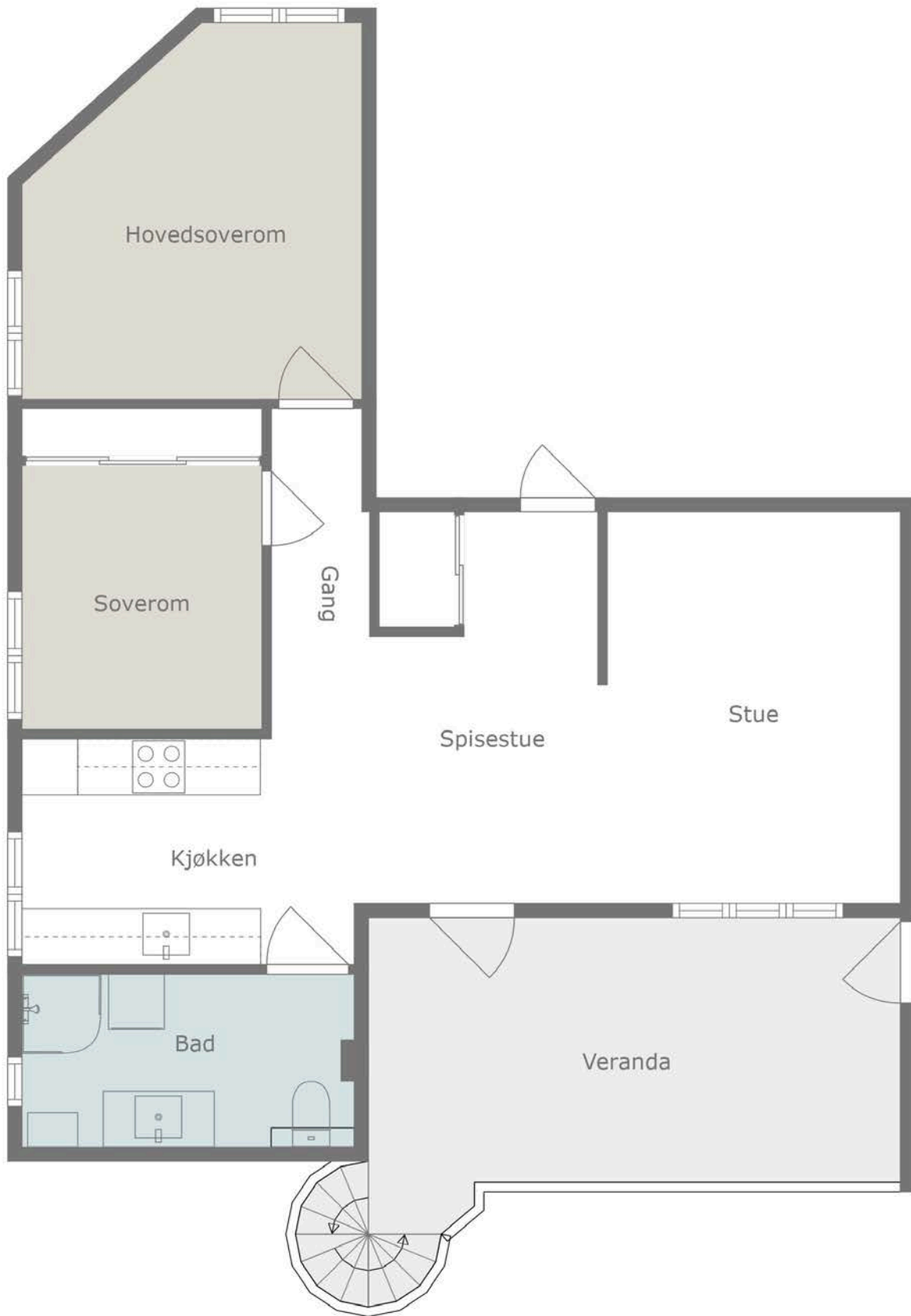
















Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

# Vedlegg



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Brannvaktsgate 25 B, 3256 LARVIK
-  LARVIK kommune
-  # gnr. 3020, bnr. 1050, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.01.2025

Rapportdato: 06.02.2025

Oppdragsnr.: 19959-2117

Referansenummer: HF2324

Autorisert foretak: Contact AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



**CONTACT**  
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

### CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside [www.contact.no](http://www.contact.no)

### Rapportansvarlig

Petter Christiansen

[petter@contact.no](mailto:petter@contact.no)

414 91 855





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TILSTAND:

Leilighet med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

- 2024 - Nye seriekoblede brannvarslere
- 2016 - Ny ytterdør
- 2016 - Pusset opp innvendige overflater og det er montert noen lettvegger
- 2016 - Avrettet gulv i leiligheten
- 2016 - Nye innerdører
- 2016 - Renovert bad/vaskerom
- 2016 - Renovert kjøkken
- 2016 - For det meste nytt røropplegg
- 2016 - Ny vv-tank
- 2016 - Nytt el-skap og el-opplegg

## BYGGEMETODE:

Oppført i mur konstruksjoner og med malte fasader. Takkonstruksjon med saltak og delvis valmet tak, det er takstein som tekking.

## OPPVARMING:

- \* Elektriske varmekabler
- \* Panelovn

## BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

- \* Ikke noe avvik/kommentarer ihht. dette.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1910

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass fra 1985.

Det er montert følgende dører.

- \* Balkongdør i stue
- \* Ytterdør til leilighet

Det ble observert dører av malt trevirke av forskjellig alder. Balkongdør er fra 2000 og ytterdør er fra 2016 i følge forrige rapport. Normal slitasje.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 16 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue og til parkeringsområde/bakgård via rømningsvei

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og stål/aluminium

Høyde på rekkverk: ca. 101 cm.

Normal slitasje.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige overflater er det benyttet:

- Gulv: Laminat
- Vegger: Malte flater
- Himling: Malte flater

Normal slitasje. Forrige selger opplyser at overflater er pusset opp/renovert og at det er montert noen nyere lettvegger i 2016.

Ukjent konstruksjon. Forrige selger opplyser at det er avrettet gulv med avretningsmasse/betong i 2016.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Innerdører av typen malte dører. Normal slitasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra stue/kjøkken. Det er renovert i 2016 i følge forrige rapport.

Vegger: Flis

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Fall mot dør, skillevegg kjøkken og yttervegg 1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnise: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Det må sies at det er vanskelig å se membran i type sluk som er benyttet. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, speilskap, skap, rør i rør skap og innredning/vask. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot kjøkken og yttervegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue. Det er renovert i 2016 i følge forrige rapport.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Vegger: Malte flater og fliser

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjølfrysenskap, mikro ovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt (løs på befaringen). Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert i kjeller. Røropplegg fra bad/vaskerom og kjøkken ble renoveret i 2016. Eldre røropplegg i kjeller.

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom. VV-tank som er montert i 2016. Den står plassert i bod i kjeller. Det er vannføler v/vv-tank.

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.

### El-skap:

Plassering: Soverom

Alder: Nytt i 2016

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 56A

### Varmekabler:

Montert i alle gulv i følge forrige rapport

### Downlights:

Nei

### El-opplegg:

For det meste nytt i 2016

### El-kontroll:

Ukjent

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja, nye seriekoblede varslere i 2024

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

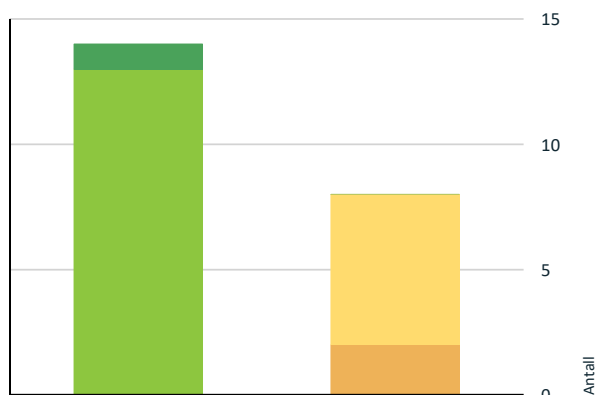
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

\* Det er montert en skillevegg mellom "entre" og stue.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1910

### Kommentar

Informasjon fra forrige rapport.  
Analogt målebrev fra 1902.

### Anvendelse

Leilighet beliggende i 1 etg.

### Standard

Leiligheten har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leiligheten er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering/r ehabilitering	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. tilbygg og rehabilitering Brukstillatelse 2000. Ferdigattest 2001
------	----------------------------------	--

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass fra 1985.

**Årstill:** 1985      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Det er montert følgende dører.

\* Balkongdør i stue

\* Ytterdør til leilighet

Det ble observert dører av malt trevirke av forskjellig alder. Balkongdør er fra 2000 og ytterdør er fra 2016 i følge forrige rapport. Normal slitasje.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 16 m<sup>2</sup>

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue og til  
parkeringsområde/bakgård via rømningsvei

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og stål/aluminium  
Høyde på rekkverk: ca. 101 cm.

Normal slitasje.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Laminat

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Normal slitasje. Forrige selger opplyser at overflater er pusset opp/renovert og at det er montert noen nyere lettvegger i 2016.

**Årstill:** 2016      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ukjent konstruksjon. Forrige selger opplyser at det er avrettet gulv med avrettingsmasse/betong i 2016.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Bygget er ikke utført med radonsperre iht. byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Innvendige dører

Innerdører av typen malte dører. Normal slitasje.

**Årstill:** 2016      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra stue/kjøkken. Det er renoverert i 2016 i følge forrige rapport.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis  
Himling: Malte flater  
Downlights: Nei

Normal slitasje.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Noe svertesopp i nisje

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Fall på gulv mot sluk: Fall mot dør, skillevegg kjøkken og yttervegg  
1:100 fall på gulv i rommet: Nei  
1:100 fall i dusjnise: Nei  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør  
Slitasje: Normal

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Det må sies at det er vanskelig å se membran i type sluk som er benyttet.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghegt toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, speilskap, skap, rør i rør skap og innredning/vask. Normal slitasje.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot kjøkken og yttervegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > ENTRE/GANG/STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning



# Tilstandsrapport

Kjøkken ligger sammen med stue. Det er renovert i 2016 i følge forrige rapport.

Gulv: Laminat  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Vegger: Malte flater og fliser  
Himling: Malte flater  
Downlights: Nei  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate  
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøl/fryseskap, mikroovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt (løs på befaringen).

Årstall: 2016      Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 1 ETASJE > ENTRE/GANG/STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

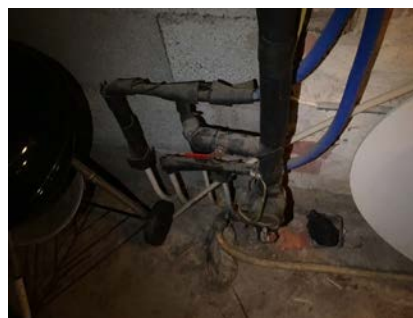
Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Årstall: 2016      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert i kjeller. Røropplegg fra bad/vaskerom og kjøkken ble renovert i 2016. Eldre røropplegg i kjeller.



### TG 2 Avløpsrør

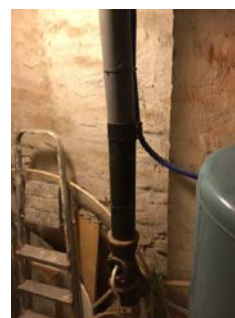
Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



### TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangler ventil på ett soverom

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Varmtvannstank

VV-tank som er montert i 2016. Den står plassert i bod i kjeller. Det er vannføler v/vv-tank.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## ! TG 1 Andre installasjoner

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:

Plassering: Soverom

Alder: Nytt i 2016

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 56A

Varmekabler:

Montert i alle gulv i følge forrige rapport

Downlights:

Nei

El-opplegg:

For det meste nytt i 2016

El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring

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

## Spørsmål til eier

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

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

# Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja, nye seriekoblede varslere i 2024

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

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

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

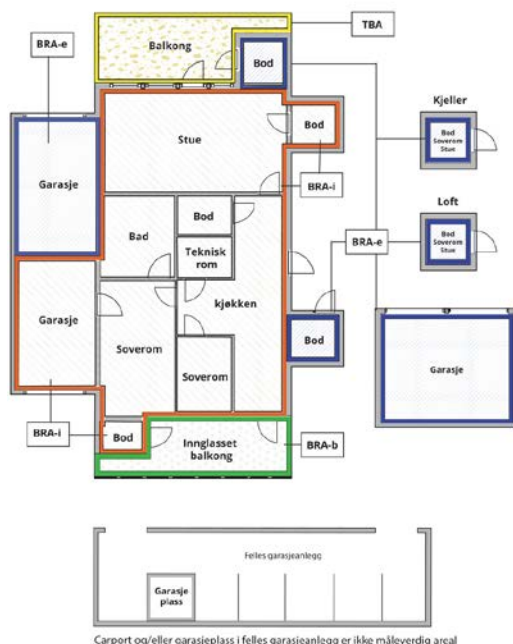
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	67			67	16
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>3</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entre/gang/stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m<sup>2</sup>.

#### 1 ETG:

Entre/gang/stue/kjøkken: 36,0

Bad/vaskerom: 6,4

Soverom 1: 13,6

Soverom 2: 8,9

#### KJELLER:

Bod: 3,0 (s-rom og BRA-e)

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* \* Det er montert en skillevegg mellom "entre" og stue.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	67	3

#### **Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

KJELLER:

Bod: 3,0 (s-rom og BRA-e)

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Chanette Hoffmann	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	1050		2	431 m <sup>2</sup>	Informasjon fra Eiendomsverdi	Ikke relevant

### Adresse

Brannvaktsgate 25 B

### Hjemmelshaver

Hoffmann Chanette

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende i 1 etg. Bygget er fra ca. 1910 og leiligheten er renoveret i 2016. Den ligger i Larvik sentrum, med kort avstand til bl.a. barnehage, skole, dagligvare, offentlig transport, butikker, restauranter, kafeer, idrettsanlegg, indre havn m/kulturhus, strender og fine naturområder v/indre havn og i Bøkeskogen/Farris. Det er gode solforhold på terrasse og det er noe utsikt mot Larviksfjorden (sørvest) fra leiligheten.

### Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Brannvaktsgate. Felles parkeringsområde i bakgård, hvor leiligheten disponerer egen pareringsplass.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledning.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til næring og boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten består for det meste av bygningsmasse og parkeringsområde.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsopplysninger	06.02.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	06.02.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	06.02.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.02.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Brannforebygging	06.02.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	06.02.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HF2324>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Larvik	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1303250013	
<b>Selger 1 navn</b>	
Chanette Hoffmann	
<b>Gateadresse</b>	
Brannvaktsgate 25B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LARVIK	3256
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1303250013

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CH

1



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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fliser på bad
Arbeid utført av	Forrige eier opplyste i sitt egenerklæringsskjema at arbeid ble utført av KRJ Fliseservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	Membran på bad
-------------	----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse	Det skal ha vært fukt i sokkelenhet. Det er opplyst at sameiet drenerte veggen mot Brannvaktsgata i 2017. Etter dette er jeg ikke kjent med problemer.
-------------	--

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det var noe utettheter ved takvinduer i de øverste leilighetene. Utgangsdør mot gata var også dårlig. Begge disse tingene ble utbedret i regi av sameiet i 2024.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse	Jeg observerte kre et par ganger i 2019. Disse ble observert på bad. Kan ikke si om det var skjeggkre eller sølvkre. Kjøpte inn feller med åte som jeg la ut, og har ikke observert igjen siden.
-------------	--

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det ble utført EI-kontroll i september 2018. Jeg har kontaktet Oneco AS, som ikke besitter dokumentasjonen etter oppkjøp av Sønnico.
Arbeid utført av	Forrige eier opplyste at arbeider var utført av Sønnico AS (Nå Oneco AS)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Se punkt over
-------------	---------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeidene omfattet utskifting av gammel utgangsdør mot gata, nye takvinduer i loftsleilighetene, utvendig maling av alle vinduer ut mot gate.

Arbeid utført av

Arbeidet ble utført i regi av sameiet og LABO. Dokumentasjon må forelegges av styret i sameiet.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er foretatt tilstandsvurdering i forbindelse med dette salget. Det ble foretatt tilstandsvurdering av bygget i regi av sameiets styre i 2023, eller 2024.

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Chanette Hoffmann	4fff28fa5f93ca05e8db40ed 1f63700c1efa1bf2	31.01.2025 15:29:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

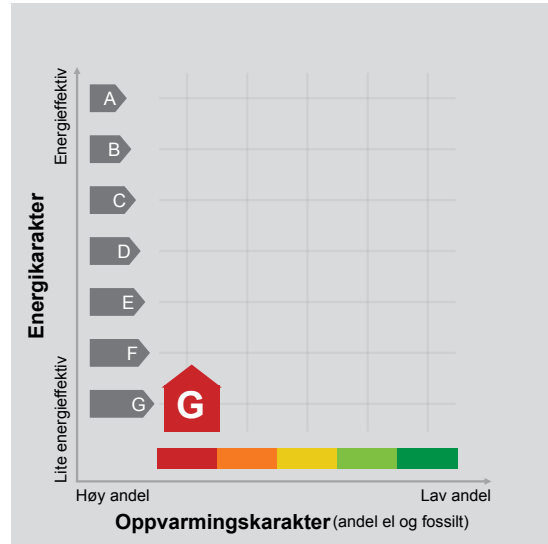
Document reference: 1303250013

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# ENERGIATTEST

Adresse	Brannvaktsgate 25B
Postnummer	3256
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	1050
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163034468
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-76421
Dato	06.02.2025
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

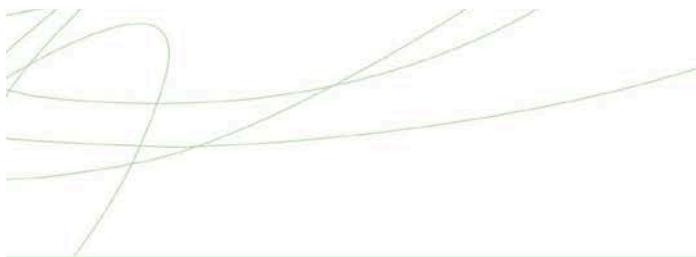
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Luft kort og effektivt**

**- Montering tetningslister**

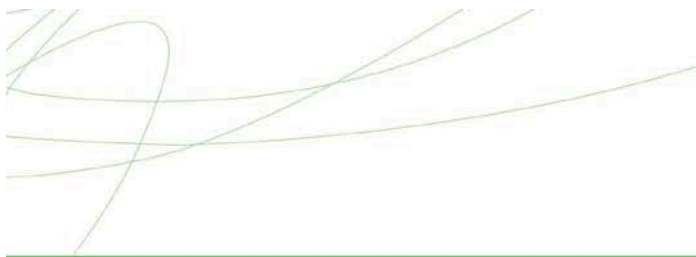
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

**- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1910
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	67
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Bygningsmessige tiltak

### **Tiltak 11: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# Nabolagsprofil

Brannvaktsgate 25B - Nabolaget Bøkeskogen - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



## Offentlig transport

Larvik sentrumsterminal	5 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.4 km	
Larvik stasjon	9 min
Linje RE11, RX11	
0.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

## Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.)	18 min
84 elever, 6 klasser	
1.2 km	
Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	19 min
517 elever, 35 klasser	
1.3 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	5 min
1620 elever	
2.5 km	
Sandefjord videregående skole	16 min
1880 elever	
19.2 km	

## Ladepunkt for el-bil

Bøkkerfjellet, Larvik	3 min
Prinsegata Parkeringshus, Larvik	6 min

«Kort vei til sentrum og kort vei til Bøkeskogen.»



Sitat fra en lokalkjente



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



## Kvalitet på skolene

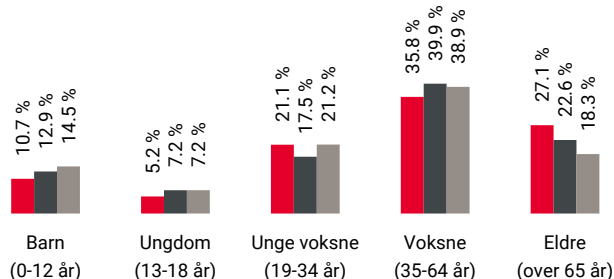
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Høflige 52/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bøkeskogen	1 071	652
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år)	8 min
36 barn	
0.5 km	
Villa-Kulla barnehage (1-5 år)	12 min
20 barn	
0.9 km	
Leikvang barnehage (0-5 år)	17 min
28 barn	
1.2 km	

## Dagligvare

Coop Extra Larvik	5 min
PostNord	
0.4 km	
Rema 1000 Olavsgate	8 min
Post i butikk	
0.6 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



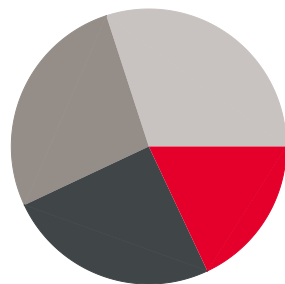
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100

## Sport

Bergeløkka Balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
Indre Havn Basketballbane Ballspill	11 min	0.8 km
Mudo Larvik	3 min	
Family Sports Club Langestrand	9 min	

## Boligmasse



- 18% enebolig
- 25% rekkehus
- 27% blokk
- 30% annet

«Uslåelig utsikt!»

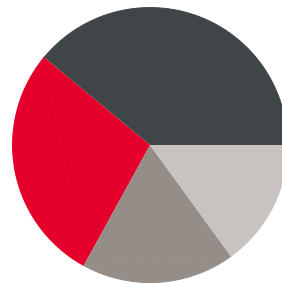
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Bøkestredet	3 min
Vitusapotek Svanen - Larvik	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 61%

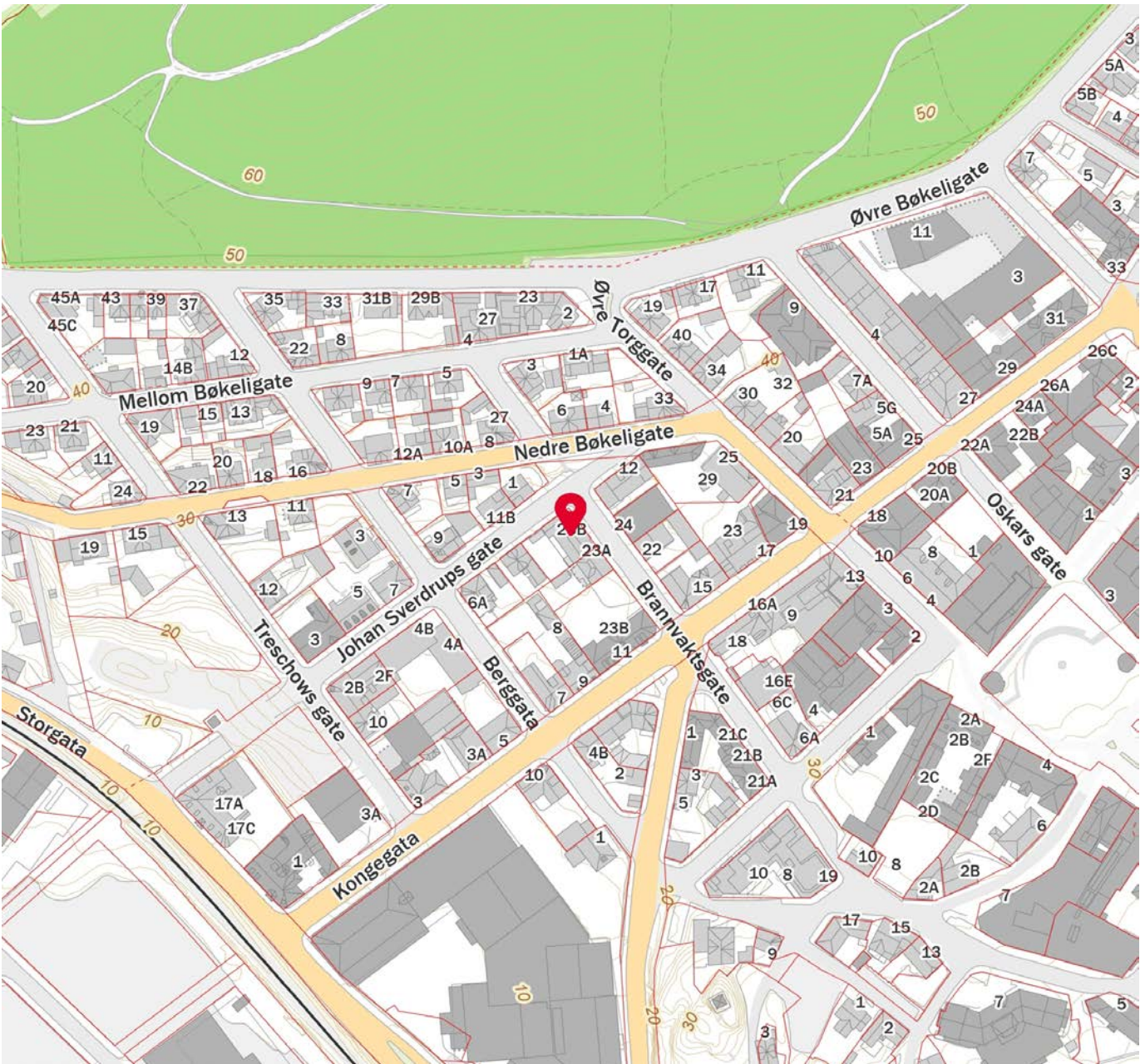
- Bøkeskogen
- Larvik
- Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## **HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BRANNVAKTSGT. 25**

Fastsatt av sameiermøtet 27.02.2003

Tillegg 20.04.2007

Tillegg 15.03.2012

Tillegg 30.04.2014

- 1. Almennelige bestemmelser**
- 2. Bomiljø**
- 3. Ansvar ved utleie**
- 4. Oppbevaring av effekter, gasser m.v.**
- 5. Bruken av leiligheten**
- 6. Husdyrhold**
- 7. Fellesrom, forandringer**
- 8. Fellesrom, bruken**
- 9. Balkonger, bruken og utstyr**
- 10. Avfallshåndtering**
- 11. Parkering**
- 12. Snømåking**
- 13. Renhold**
- 14. Sikkerhetslåser**

## **1. Almennelige bestemmelser**

Sameiermøtet fastsetter disse bestemmelser som husordensregler for eiendommen Brannvaktsgt. 25, utarbeidet av styret.

Bestemmelsene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet eller utøver vedkommendes rettigheter.

## **2. Bomiljø**

Bruk eller disponering av leilighet, eiendommen for øvrig eller retter, skal utøves i samsvar med sameiets vedtekter og husordensregler under rimelig hensyn til andre sameiere eller naboer med ett godt bomiljø for øye.

## **3. Ansvar ved utleie**

Det fastsatte driftsbeløp betales av sameierne hver måned, med forfall hver den 1. Forfallsdatoene blir da f.eks.: 1.1. / 1.2. / 1.3. / 1.4. / 1.5. o.s.v.

Sameier som midlertidig stiller leiligheten til disposisjon for andre, skal gjøre vedkommende kjent med disse husordensregler. Sameieren har overfor selskapet ansvar for vedkommendes bruk av leilighet, eventuell biloppstillingsplass og øvrige retter, og plikter innen 8 dager etter at avtale om disposisjon eller utleie er inngått, å meddele dette skriftlig til sameiets styre.

## **4. Oppbevaring av effekter, gasser m.v.**

Brennbare gasser og væsker må ikke oppbevares i bygningen eller på eiendommen i strid med bestemmelser i lov eller forskrifter.

## **5. Bruken av leiligheten**

I samsvar med selskapets vedtekter skal leiligheter, boder fellesrom eller eiendommen for øvrig, bare nyttes som bolig. Virksomhet som medfører støy eller annen sjenanse, er ikke tillatt.

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det almennelige behov for hvile og søvn. Unødig støy som f.eks. bankelyder, fottrinn med hardt skotøy og høy lyd fra musikkanlegg og annen type bråk må unngås. Det skal være helt ro i huset og fellesarealet mellom kl. 2300 og 0700. Ved private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene, herunder i trappeoppgangen. (tillegg 30.04.2014)

Håndverksarbeide vedrørende eiendommen som kan medføre sjenanse for andre, utført av eller etter oppdrag av sameier, skal ikke foretas i tiden fra kl. 18.00 til kl. 07.00. I helgene bes sameierne å vise hensyn til hverandre. Denne tidsbegrensningen gjelder ikke hvis arbeidet må utføres straks for å unngå eller minske skade.



## **6. Husdyr**

Husdyrhold er kun tillatt når det ikke medfører sjenanse eller ulempe for andre. På eiendommens arealer og i alle rom til felles bruk, skal husdyr alltid føres i bånd. De må bare luftes på friarealene.

## **7. Fellesrom, forandringer**

Bygningsmessige forandringer av alle rom til felles bruk, så som ganger, trapper og lignende, maling eller lignende overflatebehandling av samme, kan bare utføres etter bestemmelse av styret eller sameiermøtet.

## **8. Fellesrom, bruken**

Fellesrom, rømningstrapper, trapper, ganger og lignende må ikke tas i privat bruk eller helt eller delvis særskilt innrettes for en eller flere. De må ikke nyttes til hensetting av effekter eller andre gjenstander. Ei heller åpen flamme, (stearinlys, fakler) kan være i nevnte steder. Dette for alles sikkerhet.

## **9. Balkonger, bruken og utstyr**

Avskjerming mot vind eller sol på eller over balkonger, må bare utføres som bestemt av sameiermøtet eller styret. Det samme gjelder utvendig belysningsarmatur.

Blomsterkasser skal anbringes på innsiden av balkongrekkverket og bare nyttes til naturlige blomster. Kassene ryddes for ettårige planter hver høst.

Private antenner eller lignende må ikke anbringes på balkongene eller annet sted utenfor leilighetene slik at de er til sjenanse for blokkas utseende.

Tepperisting og lignende fra balkonger er ikke tillatt. Det samme gjelder spyling av balkonggulv. Ved rengjøring av verandaer, kan det tillattes bruk av vannslange/høytrykksspyler, når det er påkrevet med ekstra rengjøring, som f. eks. i forbindelse med vårrengjøring, maling/beising av vegger og gulv. Alle naboer i huset må selvfølgelig varsles på forhånd. (tillegg 20.04.2007)

Under bruken av balkongen skal det tas rimelig hensyn til naboer, bl.a. med å unngå støy, høyløst musikk og lignende.

Balkongene må ikke benyttes til avfallsdeponi. Husholdningsavfallet skal i søppelkassene og annet avfall skal til Grinda. (Tillegg 15.03.2012)

## **10. Avfallshåndtering**

Alt avfall skal håndteres i samsvar med regler gitt av Larvik kommune, jfr. regler om kildesortering.

## **11. Parkering**

Biloppstillingsplassen som ev. hører til leiligheten, er sameierens ansvar å holde ren og ryddig. Det er ikke plass til gjesteparkering inne på gårdsplassen, så disse må henvises til parkering i gaten. P.g.a. liten og trang gårds plass med biloppstillingsplasser, skal ikke denne benyttes til fotballspill eller som lekeplass på annen måte.

## **12. Snømåking**

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for snømåking av ute-fellesarealer, som for eksempel ved søppelkasser, slik at disse kan rulles ut av gårdsplass av renovasjonsfolkene.

Det er tillatt med snømåking fra øverste verandaer ved store snøfall. Dette selvfølgelig p.g.a. snøtyngde. Forsiktighet må selvfølgelig vises når dette gjøres.

## **13. Renhold**

Gulv og trapper i trappeoppgangen, skal rengjøres av sameierne i hver etasje fra sitt etasjeplan ned til det underliggende.

Sameierne i hver etasje avtaler selv turnusordning for renholdet.

Sameierne i hver etasje avtaler selv turnusordninger for skifte av lyspære.

Renhold som for eksempel soping, spyling, av gårdsplass og fortau, er sameiernes ansvar i fellesskap.

## **14. Sikkerhetslåser**

Sameiere som ønsker å installere sikkerhetslås i leiligheten, kan gjøre det for egen kostnad. Kopi av sikkerhetslåsens nøkkel skal leveres til styret for oppbevaring, i tilfelle brann eller vannlekkasje i leiligheten.

# Årsrapport for 2024

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

## Sameiet Brannvaktsgate 25

---

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	3	<u>197 900</u>	<u>134 400</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	<u>805 677</u>	<u>65 679</u>
Driftsresultat		<u>-607 777</u>	<u>68 721</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	6	175	0
Annen finanskostnad	6	<u>25 043</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>-24 868</u>	<u>0</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-632 645</u>	<u>68 721</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>-632 645</b></u>	<u><b>68 721</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-632 645</u>	<u>68 721</u>



## Sameiet Brannvaktsgate 25

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2, 6	<u>90 276</u>	<u>407 113</u>
Sum omløpsmidler		<u>90 276</u>	<u>407 113</u>
Sum eiendeler		<u>90 276</u>	<u>407 113</u>

## Sameiet Brannvaktsgate 25

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	<u>-232 678</u>	<u>399 967</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-232 678</u>	<u>399 967</u>
Sum egenkapital		<u>-232 678</u>	<u>399 967</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	<u>320 508</u>	<u>0</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>320 508</u>	<u>0</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld	3	<u>2 446</u>	<u>7 146</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 446</u>	<u>7 146</u>
Sum gjeld		<u>322 954</u>	<u>7 146</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>90 276</u>	<u>407 113</u>

31. desember 2024  
Larvik, 30. juni 2025

---

Helge Grimstad  
Styreleder

---

Kjersti Kind  
styremedlem

---

Thyge Christoffer Grøtterød  
styremedlem

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med kontantprinsippet.

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres løpende gjennom året.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet.

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

#### Note 2 - Bankinnskudd

	<b>2024</b>
Service konto	90 195
Kapitalkonto	81
Sum	<u>90 276</u>

Det er ingen bundne midler pr 31.12.24

#### Note 3 - Salgsinntekter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Husleie	197 400	134 400

Felleskostnadene ble økt til kr 2350 pr mnd fra og med januar 2024 pr seksjon i forbindelse med finansiering av vedlikehold

#### Note 4 - Driftskostnader

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Strøm	11 270	9 863
Forsikring	85 049	55 808
LABO vedlikeholdsprosjekt	708 041	0
Øvrig driftskostnader	1 317	8
Sum	<u>805 677</u>	<u>65 679</u>

Kostnadene med vedlikeholdsprosjektet fra Labo er inkludert bytte av takrenne og prosjekthåndtering.

**Noter til regnskapet for 2024**

**Note 5 - Egenkapital**

	<b>Annen egenkapital</b>
Egenkapital 01.01.2024	399 967
Årsresultat	-632 645
<hr/> Egenkapital 31.12.2024	<hr/> -232 678

**Note 6 - Gjeld og formue**

Mer om gjeld og formue

Renteinntekt pr seksjon: 25 kr

Rentekostnad pr seksjon: 3 578

Bankinnskudd pr seksjon: 12 897

Bankgjeld pr seksjon: 45 787



## Referat Årsmøte Sameiet Brannvaktsgate 25 – avholdt 27. november 2023

### Til stede:

Kjersti Kind  
Helge Grimstad  
Christoffer Grøtterød  
Chanette Hoffman

### Fravær:

Harald Steinholt (men avgitt stemme mht. låneopptak og vedlikeholdssak)  
Fahd Joqi  
Petter Glømmen og Laszlo da Costa Lin

----- Følgende saker som nevnt i innkallingen ble behandlet -----

#### **1. Åpning og konstituering, valg av møteleder.**

Møtet ble åpnet og konstituert. Christoffer Grøtterød ble valgt til møteleder.

#### **2. Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2022 (Årsrapport vedlagt)**

Årsrapporten ble gjennomgått og godkjent.

#### **3. Vedlikehold av sameie.**

Saken slik den er oppsummert i innkallingen ble gjennomgått. Totalkostnad vedlikehold anslås til ca. kr. 730 000 som dels finansieres med egenkapital (kr 300 000) og dels ved låneopptak fra Larvikbanken (kr 430 000). Felleskostnadene skal økes tilsvarende månedlig terminbeløp samt at det skal tas høyde for noe renteøkning.

Årsmøtet besluttet at låneopptaket skal være med en nedbetalingsplan på 10 år.

#### **Felleskostnadene økes til kr 2 350 med første forfall 1. januar 2023.**

Styret følger opp økonomi og likviditet med hensyn til sameiets økonomi og utvikling rente.

#### **4. Valg av styre.**

Kjersti Kind, Helge Grimstad og Christoffer Grøtterød ble besluttet videreført som styremedlemmer.

Chanette Hoffman er varamedlem.

Det må sendes inn til Brønnøysundregistrene slik at informasjonen der blir korrekt. Liva Mørrenskog Luth Hanssen fjernes som styremedlem og Kjersti Kind inn-registreres.

## **5 og 6. Forslag fra seksjonseiere: Dato for dugnad, Evt. annet**

**Trappevask.** Det ble orientert om at det var for dårlig trappevask. En minner om at alle eierne har en plikt til å sørge for at sin del av trappen vaskes hver 6 uke. Dersom trappevasken ikke foretas vil sameiet måtte vurdere å rekvirere trappevask i sameiet, noe som vil medføre økte kostnader.

**Utleie.** Chanette Hoffman har leid ut sin leilighet deler av sommeren. Helge Grimstad har også leid ut sin leilighet.

**Snø.** Det må ikke legges snø under inngangspartiet der kjelleren er. Snøen skal legges under terrassen på leilighet Brannvaktsgate 25 A.

### **Dugnad, trær og utgangsdør.**

Dato for Dugnad Torsdag 4. April 2023 KL. 1800. Årsmøtet bestemte at sameiere som ikke deltar på dugnad må betale en avgift på kr 500,-.

Sameiet må ta alle kvister på Rognetreet inne i hjørnet tidlig vår før det blir grønt. Chanette Hoffman påtok seg rollen som prosjektleder.

I forbindelse med vedlikeholdsarbeidene ble det anbefalt at ny utgangsdør bør slå utover (ikke innover) Årsmøtet ba styret om å følge opp og undersøke om dette er mulig.

## Annuitetslån

### Forutsetninger

Lånebeløp	430.000
Utbetalingsdato	15.11.2023
Forfallsdato	15.12.2023
Løpetid	10 år
Trapperentelån	Nei
Rentesats	7,2%
Terminlengde	Måned
Terminomkostning	55
Etableringsgebyr	8.000

### Beregning

Effektiv rente	8,163%
Terminbeløp	5.092
Innbetalt 2. termin	5.092
Innfrielsesdato	15.11.2033
Reell løpetid	10 år
Sum innbetalt	618.966
Sum renter	174.366
Sum gebyr	14.600
Snittrente 1. termin	7,2%

### Nedbetalingsplan

Beskr.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Utbetaling	15.11.2023	0	0	0	0	430.000
Gebyr	15.11.2023	8.000	0	0	8000	430.000
Innbetaling	15.12.2023	5.092	2.544	2.493	55	427.507
<b>Årssum</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>13.092</b>	<b>2.544</b>	<b>2.493</b>	<b>8055</b>	<b>427.507</b>
Innbetaling	15.01.2024	5.092	2.611	2.426	55	425.081
Innbetaling	15.02.2024	5.092	2.592	2.445	55	422.636
Innbetaling	15.03.2024	5.092	2.412	2.625	55	420.011
Innbetaling	15.04.2024	5.092	2.561	2.476	55	417.535
Innbetaling	15.05.2024	5.092	2.464	2.573	55	414.962
Innbetaling	15.06.2024	5.092	2.531	2.506	55	412.456
Innbetaling	15.07.2024	5.092	2.434	2.603	55	409.853
Innbetaling	15.08.2024	5.092	2.499	2.538	55	407.315
Innbetaling	15.09.2024	5.092	2.484	2.553	55	404.762
Innbetaling	15.10.2024	5.092	2.389	2.648	55	402.114
Innbetaling	15.11.2024	5.092	2.452	2.585	55	399.529
Innbetaling	15.12.2024	5.092	2.358	2.679	55	396.850
<b>Årssum</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>61.104</b>	<b>29.787</b>	<b>30.657</b>	<b>660</b>	<b>396.850</b>
<b>Årssum</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>61.104</b>	<b>27.494</b>	<b>32.950</b>	<b>660</b>	<b>363.900</b>
<b>Årssum</b>	<b>31.12.2026</b>	<b>61.104</b>	<b>25.045</b>	<b>35.399</b>	<b>660</b>	<b>328.501</b>
<b>Årssum</b>	<b>31.12.2027</b>	<b>61.104</b>	<b>22.411</b>	<b>38.033</b>	<b>660</b>	<b>290.468</b>
<b>Årssum</b>	<b>31.12.2028</b>	<b>61.104</b>	<b>19.586</b>	<b>40.858</b>	<b>660</b>	<b>249.610</b>
<b>Årssum</b>	<b>31.12.2029</b>	<b>61.104</b>	<b>16.537</b>	<b>43.907</b>	<b>660</b>	<b>205.703</b>
<b>Årssum</b>	<b>31.12.2030</b>	<b>61.104</b>	<b>13.272</b>	<b>47.172</b>	<b>660</b>	<b>158.531</b>
<b>Årssum</b>	<b>31.12.2031</b>	<b>61.104</b>	<b>9.761</b>	<b>50.683</b>	<b>660</b>	<b>107.848</b>
<b>Årssum</b>	<b>31.12.2032</b>	<b>61.104</b>	<b>5.993</b>	<b>54.451</b>	<b>660</b>	<b>53.397</b>
<b>Årssum</b>	<b>31.12.2033</b>	<b>55.938</b>	<b>1.936</b>	<b>53.397</b>	<b>605</b>	<b>0</b>
<b>Totalsum</b>	<b>31.12.2033</b>	<b>618.966</b>	<b>174.366</b>	<b>430.000</b>	<b>14600</b>	<b>0</b>

Beregnet av SunLån 4.10 lisensiert for Larvikbanken

## VEDTEKTER

### for Sameiet Brannvaktsgt. 25

#### § 1 **Navn**

Sameiets navn er Sameiet Brannvaktsgt. 25. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst ... januar 2000.

#### § 2 **Eiendommen**

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 3020, bnr. 1050 i Larvik kommune. Sameiet er oppdelt i 7 boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

#### § 3 **Bruksrett**

Hver sameier i eierseksjonssameiet har en eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon. Eksklusiv bruksrett til andre arealer forutsetter særskilt avtale. Sameierne har rett til bruk av fellesareal på vanlig måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiemøtet fastsetter.

#### § 4 **Anvendelse**

Den enkelte sameier i eierseksjonssameiet kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse. Sameiemøte kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### § 5 **Overdragelse, pantsettelse og oppdeling**

Den enkelte boligseksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse gjelder ingen bestemmelser om forskjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Likevel kan Staten, Fylkeskommuner og kommuner, samt selskaper som har til formål å skaffe boliger, og som ledes og kontrolleres av en av disse instanser, til sammen erverve inntil 10% av seksjonene.

#### § 6 **Ansvar for sameiets forpliktelser**

Den enkelte sameier er ansvarlig for en andel av fellesutgiftene som tilsvarer sameiebrøken. Som fellesutgifter regnes alle utgifter som ikke knytter seg direkte til de ulike seksjonene, herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, nødvendige utbedringsutgifter, renter og avdrag på felleslån, samt forsikringspremier på eiendommen.

Styret kan fastsette at det i tillegg innkalles kapital fra hver enkelt sameier til dekning av fremtidige nødvendige påkostninger, vedlikehold og andre fellestiltak.

Sameierne skal betale månedlige a-kontobeløp til sameiets konto til dekning av totale fellesutgifter. A-kontobeløpet fastsettes av styret. Fellesutgifter etter § 6, 1. ledd fastsettes etter budsjett utarbeidet av styret. Kapitalinngang etter § 6, 2. ledd fastsettes av styret etter flertallsvedtak i sameiemøte. Skyldig beløp forrentes med høyeste lovlige forsinkelsesrente, - p.t. 12% p.a.



## § 7 Vedlikehold

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av sameiemøtet.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sin bruksenhet med tilhørende ytre rom. Innvendig endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjenanse for beboerne til tilstøtende seksjoner.

Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon som representerer fare for eller er til sjenanse for de øvrige beboerne blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet kan styret foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Oppsetting av gjerder, radio eller TV-antennor og lignende skal skje i samarbeid med de øvrige sameierne og krever godkjenning av styret. Godkjenning kreves også for bygningsmessige forandringer eller installasjoner i seksjonene når byggetillatelse forlanges.

Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre som han eller hun er ansvarlig for.

Ved partiell eller total skade, samt nødvendige utbedringer, er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

## § 8 Mislighold

Ved manglende betaling av fellesutgifter, gjentatte alvorlige brudd på ordensregler eller annen oppførsel som er til alvorlig sjenanse for de øvrige beboerne, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon etter reglene i eierseksjonslovens §26 og 27.

Før vedtak om salgspålegg treffes, skal vedkommende sameier gis en advarsel og anledning til å uttale seg. Det samme gjelder før vedtak om fraflytting, i den utstrekning advarsel finnes hensiktsmessig og de øvriges interesser ikke tilsier at fravikelsebegjæring fremmes straks.

Hvis seksjonen/bruksretten er utleid kan vedtak som nevnt i forrige ledd treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige sameierne. Advarsel skal i så fall rettes både til sameieren og til leietakeren.

## § 9 Lovbestemt panterett

De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten har prioritet etter annen legalpant i eiendommen uten tinglysning, jfr. panteloven § 6 – 1.



## § 10 Forsikringer

Styret i eierseksjonssameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningene og innboet i fellesarealet, mens den enkelte sameier selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Den som volder skade på eiendommen må betale skaden selv. Dersom sameiets forsikringsavtaler benyttes, må vedkommende betale gjeldende egenandel.

## § 11 Sameiermøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller forretningsfører finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, må sendes skriftlig til styret senest 4 uker før møtet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 14 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med 3 til 21 dagers varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes senest en uke før ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
5. Godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

## § 12 Møterett, møteplikt og inhabilitet

Alle sameiere i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det åpenbart er unødvendig eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameier har rett til å ta med en rådgiver til



sameiermøtet. Rådgiverne har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i drøftelse eller avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelse eller avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

### § 13 Meddelelse og avstemning

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier utpekt av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Vedtak i sameiermøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne.

Hver sameier har en stemme for hver seksjon de eier. Ved opptelling av stemmer ansees blanke stemmer som ikke avgitte. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### § 14 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer – en leder og to andre medlemmer, samt et varamedlem.



Styret velges av sameiermøtet. Styrelederen velges særskilt. Styret velger selv nestleder og sekretær.

Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år, men slik at et styremedlem, som ikke er leder, samt varamedlemmet, trer ut etter første driftsår. Hvilket styremedlem som trer ut etter første driftsår bestemmes ved loddtrekning. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges, dog inntil tre perioder à to år.

Styremøtet ledes av styrelederen. Styret fatter sine vedtak med alminnelig flertall. Dersom bare to medlemmer er tilstede i et styremøte, krever vedtaket enstemmighet.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Har styret eller styremedlemmer overskredet sin myndighet er disposisjonen ikke bindende for sameierne dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

#### **§ 15 Oppløsning**

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

#### **§ 16 Forholdet til eierseksjonsloven**

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

Larvik,



Returneres etter tinglysning til

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
**TINGLYST**

(stryk det som ikke passer)

23 FEB. 2000

SØKESKRIVEREN

I LARVIK

DAGBOKNR.: 1123

*Hydsk*

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

<b>1. Eiendommen</b>			
Kommunenr   Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festensnr   Snr
0709 Larvik	3020	1050	

<b>2. Hjemmelshaver(e)</b>		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
978 643191	Bøkelia as	1/1
 Doknr: 1123 Tinglyst: 23.02.2000 Emb. 030 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

<b>3. Begjæring</b>															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	95	B	13				25				37			
2	B	67	B	14				26				38			
3	B	95	B	15				27				39			
4	B	68	B	16				28				40			
5	B	98	B	17				29				41			
6	B	68	B	18				30				42			
7	B	84	B	19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								575	= nevner:		575				

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**

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

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

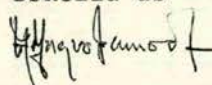
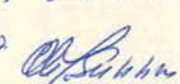
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m v**

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

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

**7. Underskrifter**

Sted, dato  Larvik, den 18.12.99	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)  Bøkelia as   <b>EiendomsMegler 1 Vestfold</b> Prinsegt. 3-5 Postb. 8, 3251 Larvik	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)  Rett kopi beholde 18/2-2000 
---	---	---

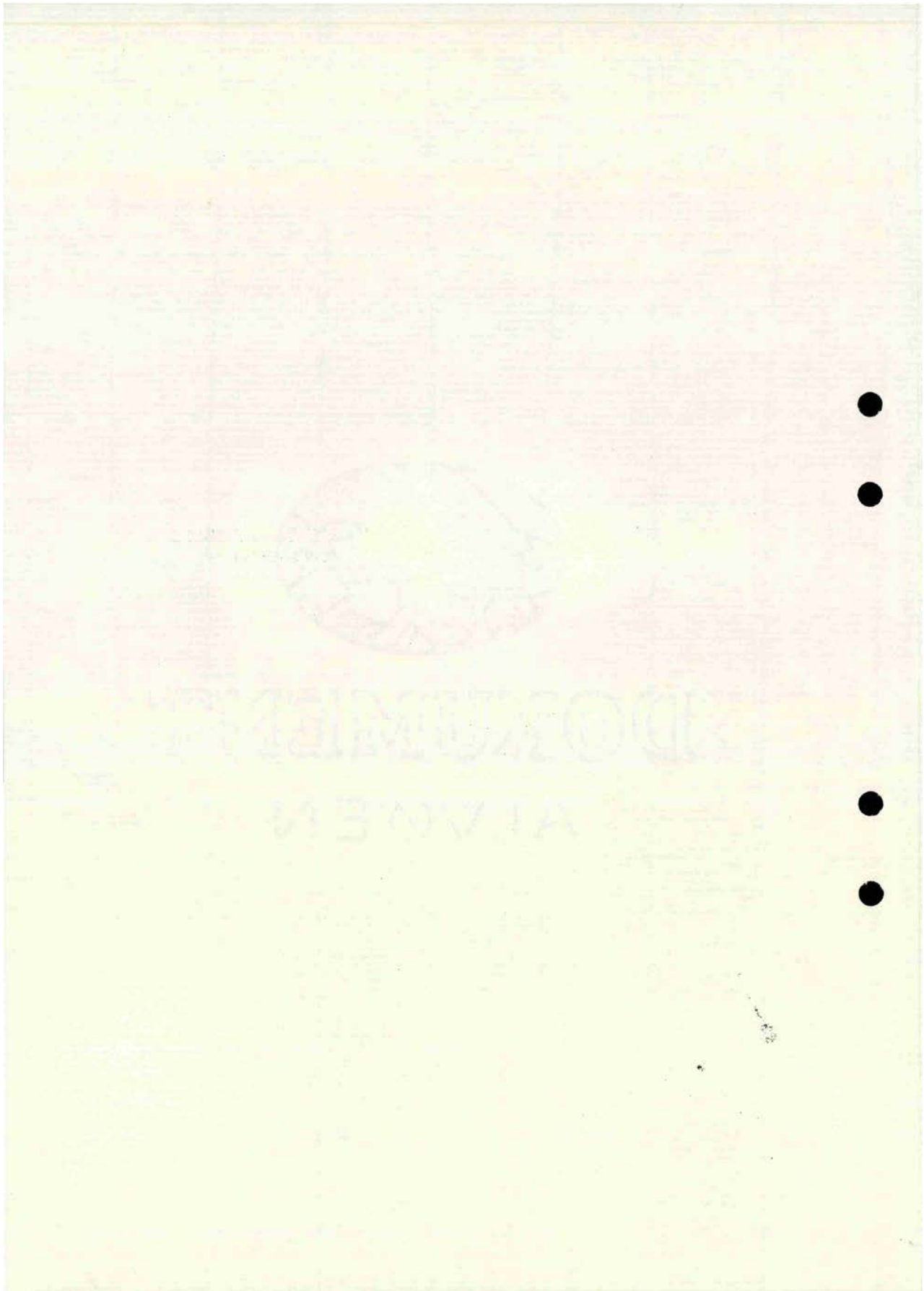


<b>8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering<sup>9)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samei møtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering</b>	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>  <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:</b>	
Gnr	Bnr
3020	1050
Date	
18.02.00	
Stempel og underskrift	
<b>LARVIK KOMMUNE</b> <b>PLAN OG BYGGESAK</b> <i>Arne Sigmundsvestun</i>	
kommune	

**Noter:**

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

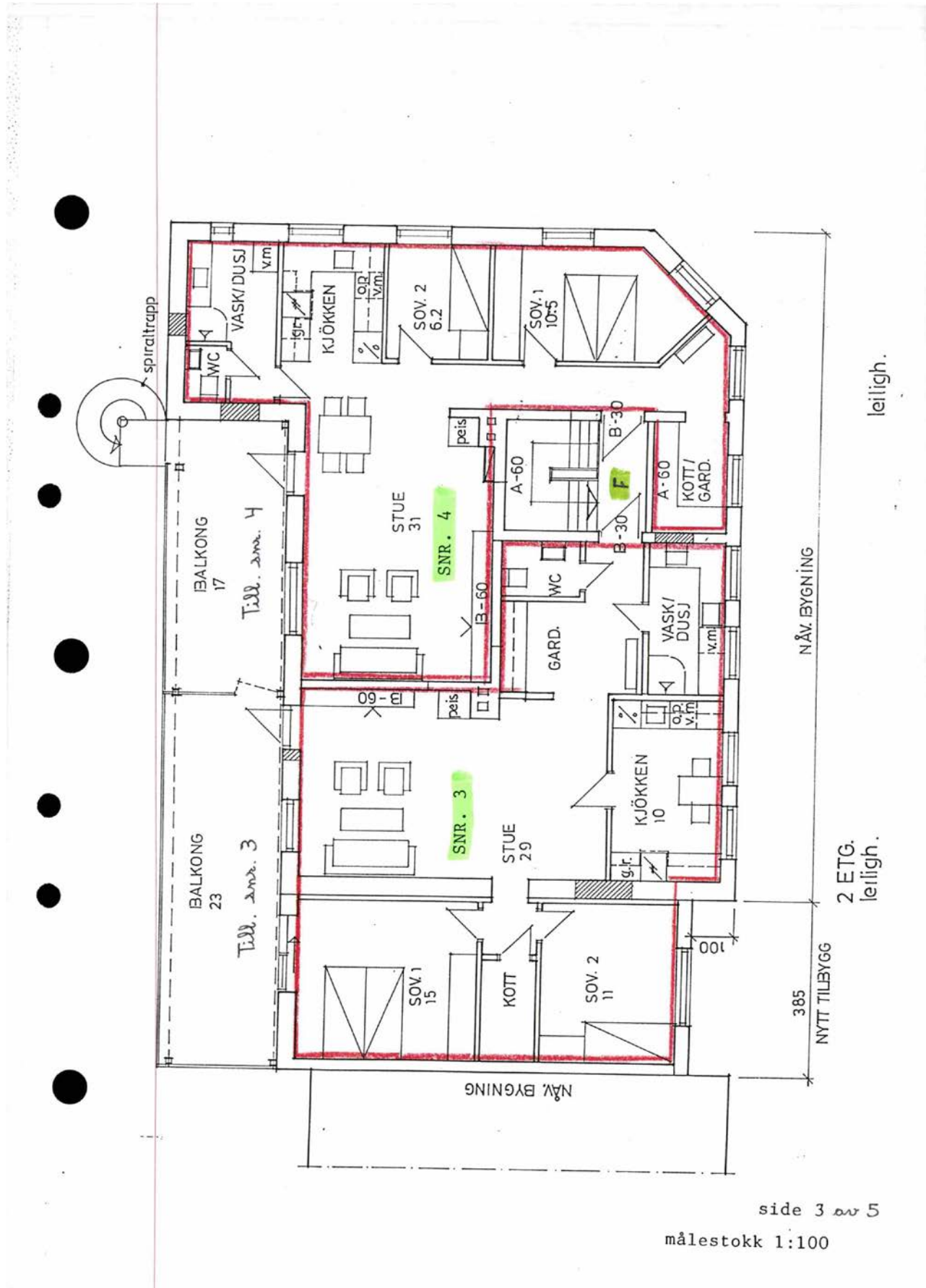






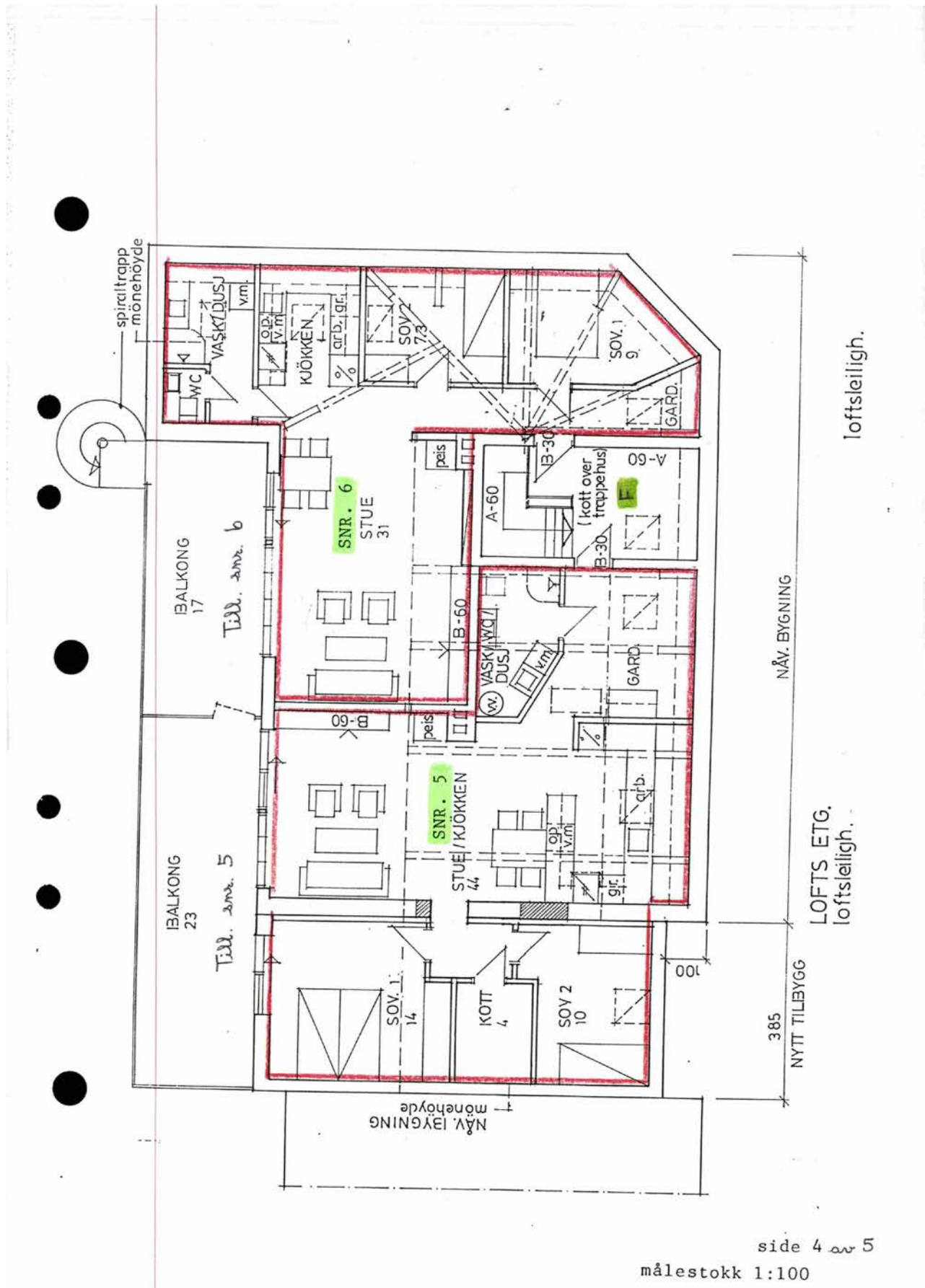




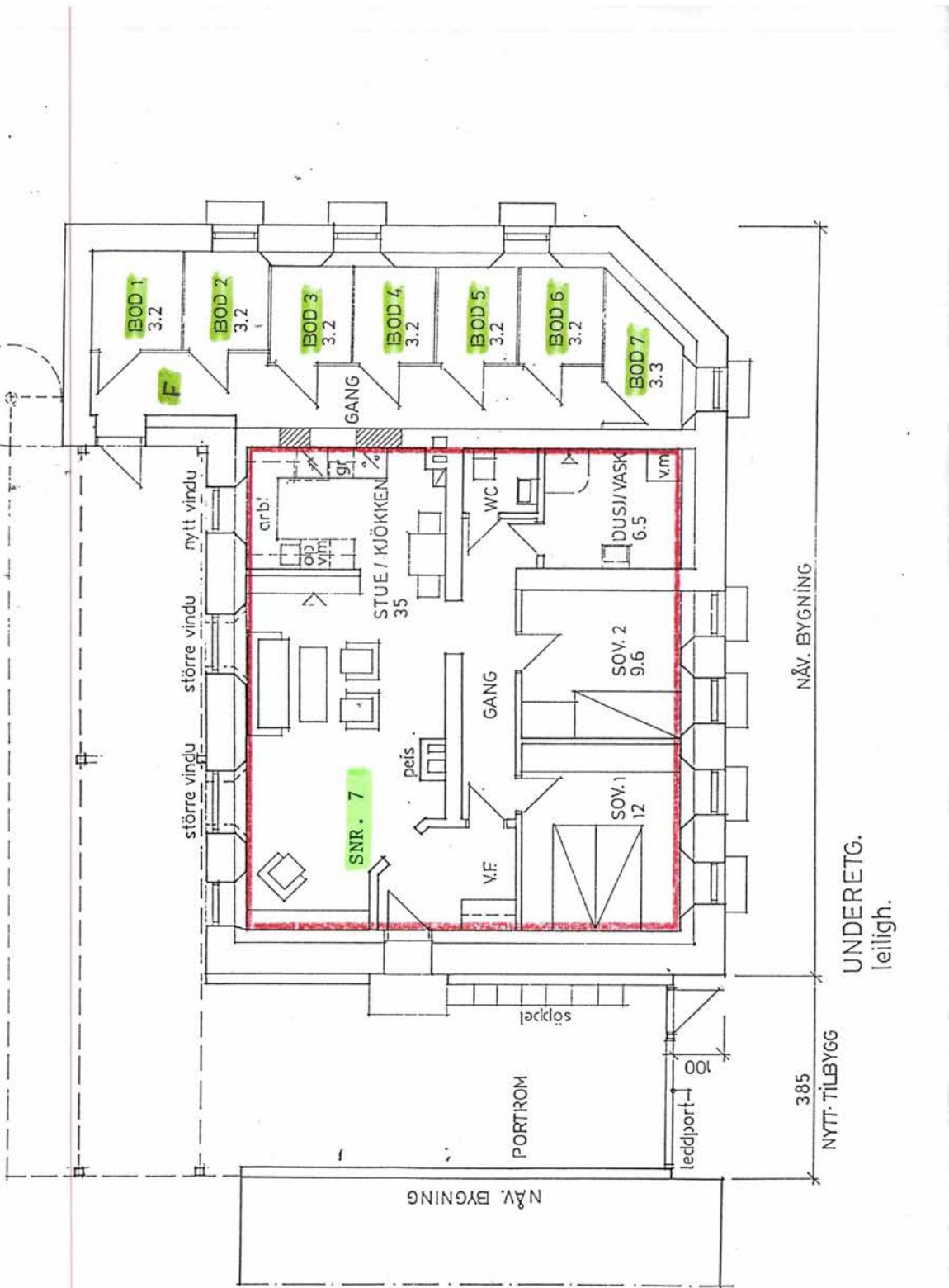


side 3 av 5

målestokk 1:100







side 5 av 5

målestokk 1:100



## Eiendomsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	1050	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	2
<b>Adresse:</b>	Brannvaktsgate 25B, 3256 LARVIK								

### Andre opplysninger

**Analogt målebrev:**

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 17.09.1902. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

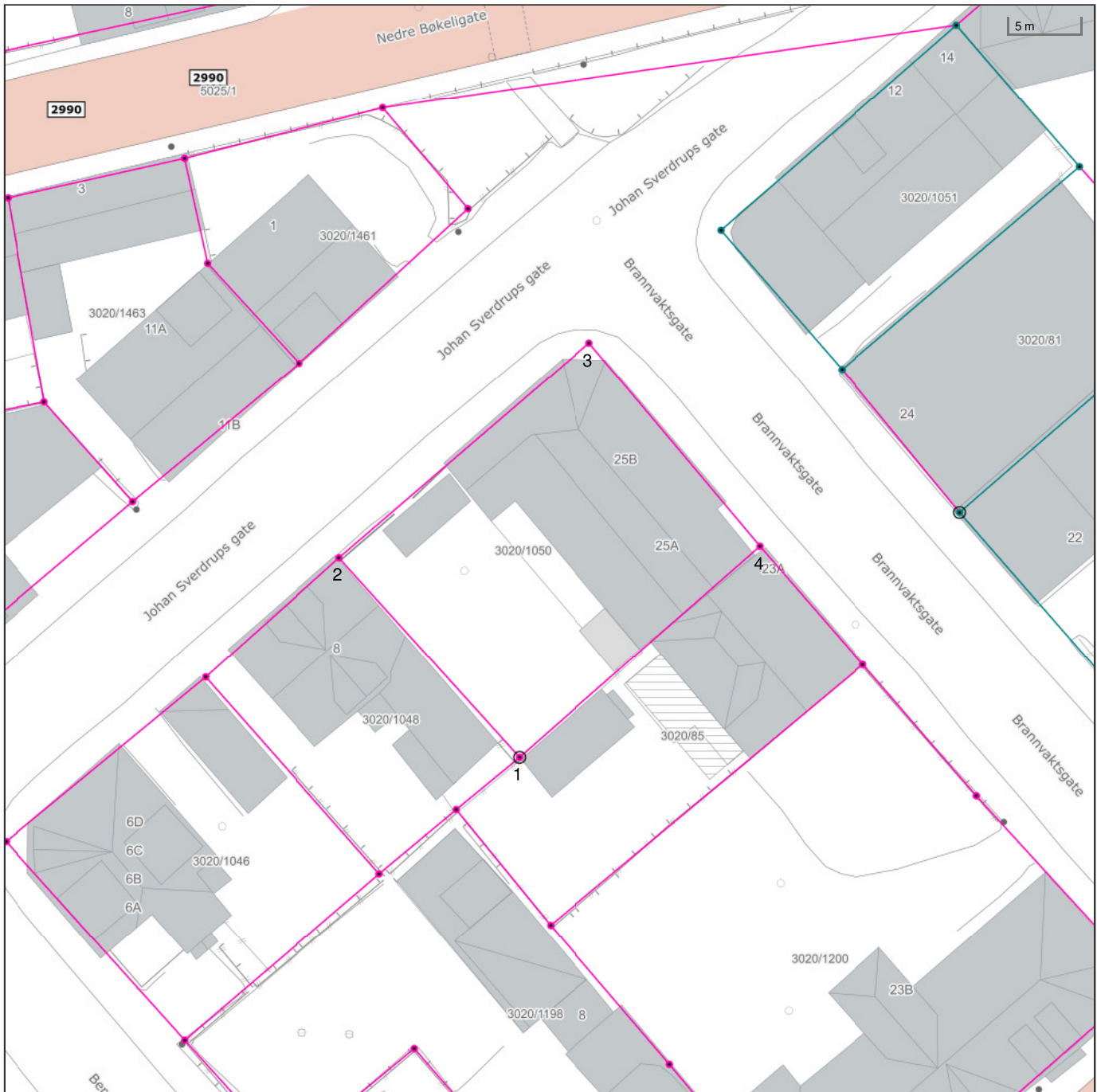
Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/1050//2



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

- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omvistet      | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punkt feste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	430,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6546456,33	<b>Øst</b>	558706,84

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546445,93	558714,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,54	
2	6546459,78	558701,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,96	
3	6546475,16	558719,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,25	
4	6546461,05	558731,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,68	





## Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	1050	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	2
<b>Adresse:</b>	Brannvaktsgate 25B, 3256 LARVIK								

### Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. tilbygg og rehabilitering Brukstillatelse 2000. Ferdigattest 2001	2000	69 m <sup>2</sup>	1	<input checked="" type="checkbox"/>
		m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
		m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
		m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
Kommentarer				

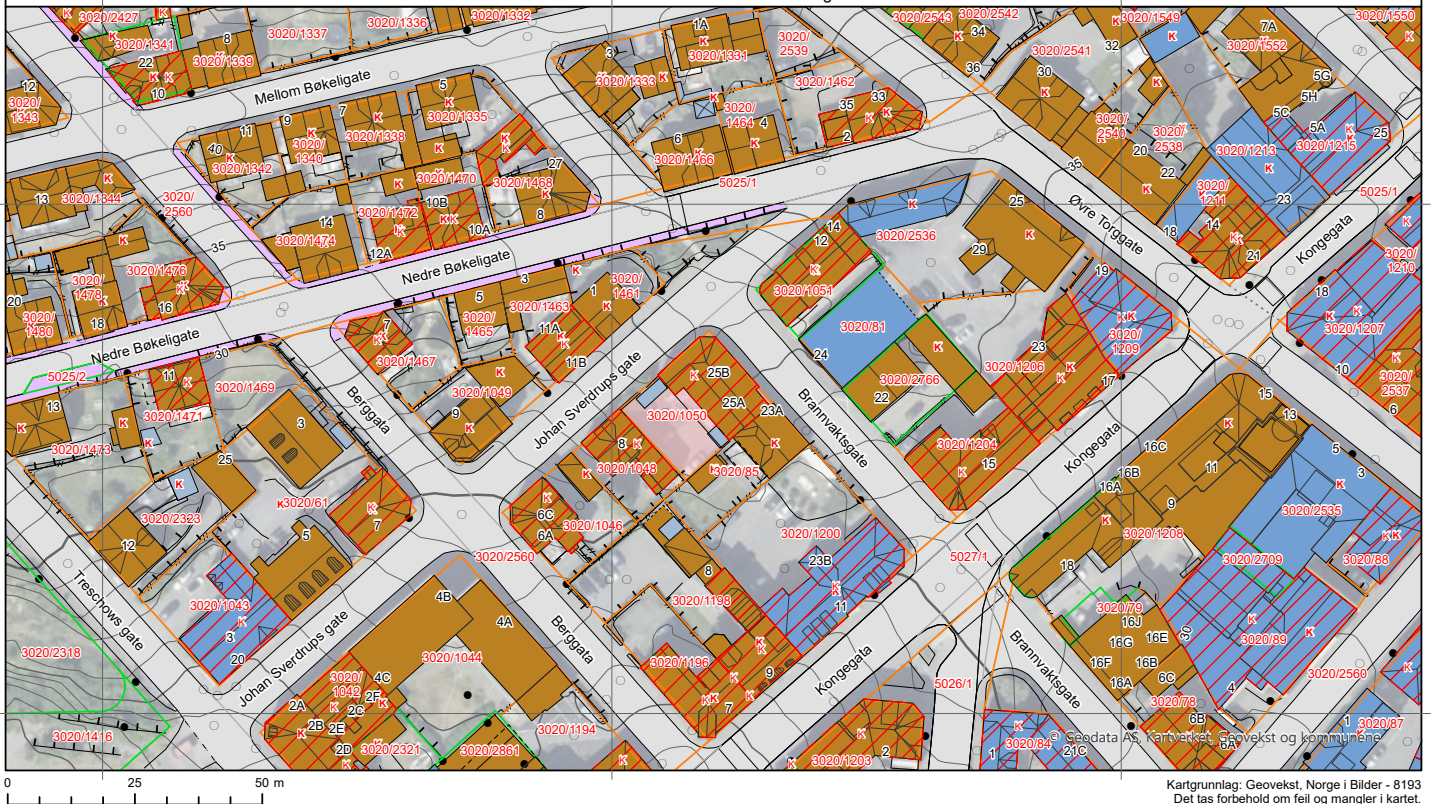
### Andre opplysninger

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

## Eiendomsgrenser

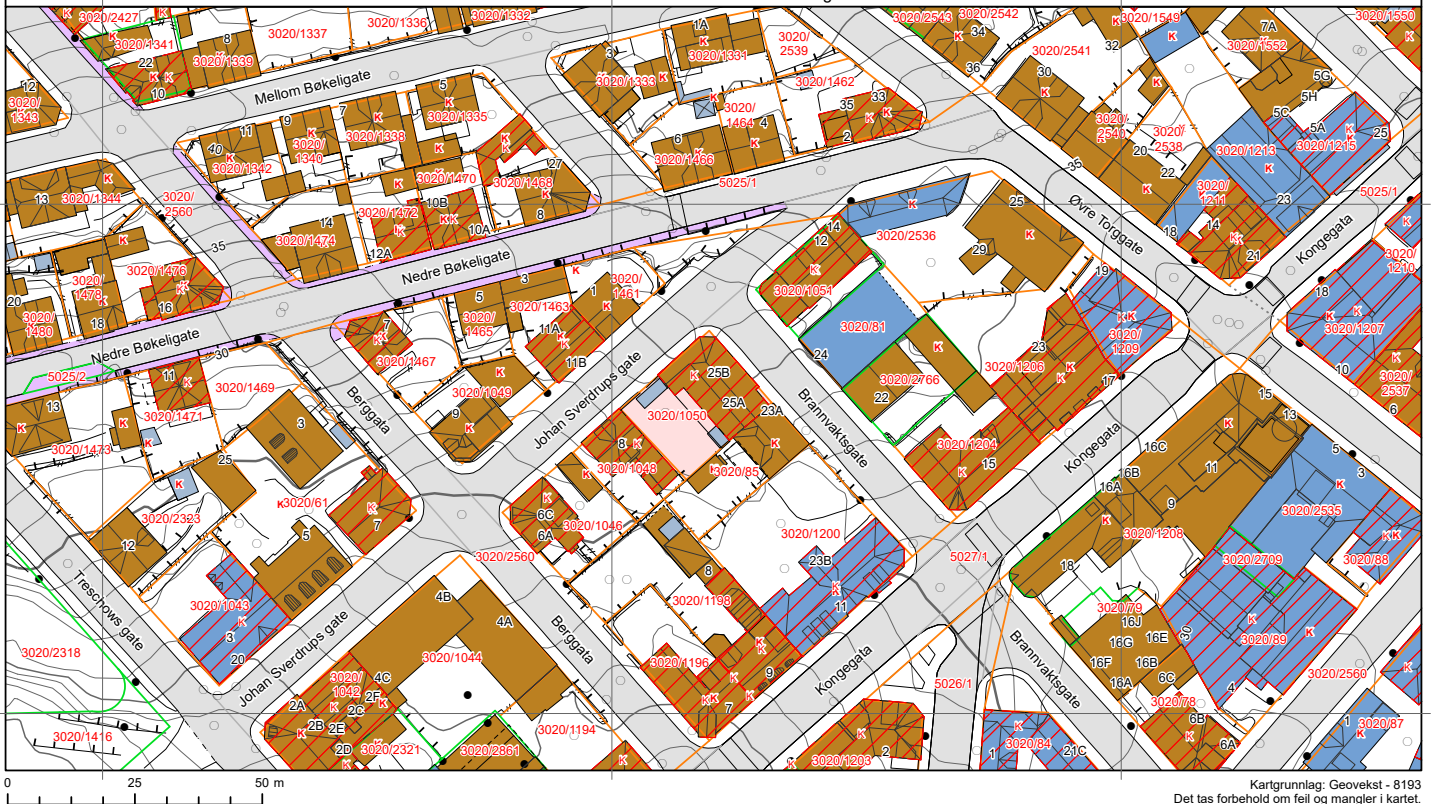
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



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















## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste




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

## Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft
<b>Høydekurver</b>	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

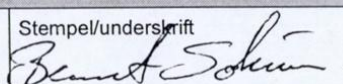


Kommune		<b>Midlertidig brukstillatelse</b>	
 <p><b>LARVIK KOMMUNE</b> Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK</p>	Saksnr 99/02235		Løpenr 22109/00
	Eiendom/byggested Joh. Sverdrupsgt. 10, 3256 LARVIK		
	Gnr 3020	Bnr 1050	Festenr


Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
ARK. Jan Borgersen Landstadsgt.6 3211 Sandefjord	Jan Tinus Lystad Kiserødåsen 51 3231 SANDEFJORD

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Tilbygg og rehabilitering		
Tillatelsen omfatter Boligblokk ( 7 boenheter)		
Vedtaket fattet av Plan og byggesak - Larvik kommune	Vedtaket dato 11.11.99.	Saksnr 826/99
Merknader Utearealer og asfaltering samt boder ferdigstilles innen 20.06.00.		

Vilkår	

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Larvik	15.06.00	 Bernt Solum, bygn.inspektør.

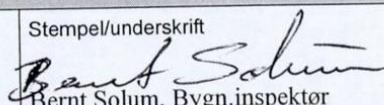
Kopi til	
Karl J. Svendsen A/S	Skiringssalsveien 37, 3213 Sandefjord

Kommune  <b>LARVIK KOMMUNE</b> Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK	<b>Midlertidig brukstillatelse</b>			
	Saksnr 99/02235		Løpenr 637/00	
	Eiendom/byggested Joh. Sverdrupsgt. 10, 3256 LARVIK			
	Gnr 3020	Bnr 1050	Festenr	Seksjonsnr 1,2,3 <i>heltypetone</i>

Ansvarlig søker (navn og adresse) Ark. Jan Borgersen Landstadsgate 6 3211 Sandefjord	Tiltakshaver (navn og adresse) Jan Tinus Lystad Kiserødåsen 51 3231 SANDEFJORD
---	---


Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Tilbygg og rehabilitering		
Tillatelsen omfatter Boligblokk ( 7 Boenheter)		
Vedtatt fattet av Plan og byggesak	Vedtatt dato 11.11.99	Saksnr 826/99
Merknader Kfr. Kontrollerklæring dat. 16.12.99		

Vilkår	

Underskrift		
Sted Larvik	Dato 07.01.00	Stempel/underskrift  Bernt Solum, Bygn.inspektør

Kopi til	
Brannsjefen	
Rørleggerkontrollør	

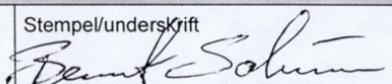


 <p><b>LARVIK KOMMUNE</b> Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK</p>	<b>Ferdigattest er gitt for</b>			
	Saksnr 99/02235		Løpenr 38766/01	
	Eiendom/byggested Joh. Sverdrupsgt. 10, 3256 LARVIK			
	Gnr 3020	Bnr 1050	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Ark. Jan Borgersen Landstadsgt. 6 3211 SANDEFJORD	Tiltakshaver (navn og adresse) Jan Tinus Lystad Kiserødåsen 51 3231 SANDEFJORD
--	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	22.09.99.
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Vesentlig endring/rep. - Boligblokk på 3-4 etasjer ( 7 boenheter)		
Vedtak fattet av Larvik kommune v/ plan og byggesak	Vedtak dato 11.11.99.	Saksnr 826/99
Dato sluttkontroll 20.10.01.	Kontrollansvarlig Byggm. Jan Tinus Lystad	
Merknader		

Underskrift		
Sted Larvik	Dato 02.11.01	Stempel/underskrift  Bernt Solum, bygningsinspektør

Kopi til	
Karl J. Svendsen A/S	Skiringsalsveien 37, 3213 Sandefjord.



Vedlegg nr

G- 1

Kommunens saksnr

826/99

# Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Til kommune

LARVIK

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
3020	1050		1-2-3

LARVIK KOMMUNE

Adresse JOHAN SVERDRUPSGT. 10

16 DES. 1999

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak BYGM. JAN TINUS LYSTAD

Organisasjonsnr

970336435 MVA

Adresse MISERØDÅSEN 51

Postnr 3231

Poststed SANDEFJORD

Telefon 90660253

Kontaktperson JAN TINUS LYSTAD

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen

SAM 210.2 SIM 310.2 UTF 210.2 UTF 221.2 KUT 210.2 KUT 200.2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett

av dato 22/3-99

og kontrollplanen

av dato 24/3-99

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

KONTROLLPLAN - UTFØRELSE

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

 Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

 Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

ASFALTERING AV GÅRDSPLASS  
 BOB I KJELLER  
 NOE UTVEINDIG FASADEMALING  
 PORT TIL GÅRDSPLASS

 Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift


Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Dato 1/1

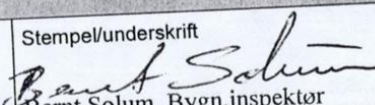


Kommune  <b>LARVIK KOMMUNE</b> Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK	<b>Midlertidig brukstillatelse</b>		
	Saksnr 99/02235	Løpenr 637/00	
	Eiendom/byggested Joh. Sverdrupsgt. 10, 3256 LARVIK		
	Gnr 3020	Bnr 1050	Festenr Seksjonsnr 1,2,3

Ansvarlig søker (navn og adresse) Ark. Jan Borgersen Landstadsgate 6 3211 Sandefjord	Tiltakshaver (navn og adresse) Jan Tinus Lystad Kiserødåsen 51 3231 SANDEFJORD
---	---

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art Tilbygg og rehabilitering		
Tillatelsen omfatter Boligblokk ( 7 Boenheter)		
Vedtatt fattet av Plan og byggesak	Vedtatt dato 11.11.99	Saksnr 826/99
Merknader Kfr. Kontrollerklæring dat. 16.12.99		

<b>Vilkår</b>	
---------------	--

<b>Underskrift</b>		
Sted Larvik	Dato 07.01.00	Stempel/underskrift  Bernt Solum, Bygn.inspektør

<b>Kopi til</b>	
Brannsjefen	
Rørleggerkontrollør	



# Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

26 MAI 2008

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

## Til kommune

LARVIK

## Eiendom/byggested

Gnr 3020 | Bnr 1050 | Festenr | Seksjonr 4-5

Adresse JOH. SVERDRUPSGT. 10 3256 LARVIK

## Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak BYGGM. JAN TINUS LYSTAD | Organisasjonsnr

Adresse KISERØDÅSEN 51 | Postnr 3231 | Poststed SANDEFJORD

Telefon 90660253 | Kontaktperson JAN TINUS LYSTAD

## Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen

## Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett av dato og kontrollplanen av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

KONTROLL PLAN FOR UTFØRELSE.

## Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

## Ansvarlig kontrollerende for utførelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

UTEAREALER OG ASEALTERING.  
BOD I KJELLER.

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

## Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Dato



Vedlegg nr

G- 1

Kommunens saksnr

99/02235

# Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

LARVIK KOMMUNE  
PLAN OG BYGGESAK

Reg.nr. 29 OKT 2011

Saksnr. 2011

J.n. 1-17

Kassasjon

Dok.nr.

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

**Til kommune**

LARVIK

**Eiendom/byggested**

Gnr. 3020 Bnr. 1050 Festenr.

Seksj.nr. 5

J.n. 1-17

Dok.nr.

Adresse

JOHAN SVERDRUPSGT. 10. 3256 LARVIK

**Ansvarlig kontrollerende foretak**

Foretak

BYGGM. JAN TINVS LYSTAD

Organisasjonsnr

970336435MVA

Adresse

KISERØDÅSEN 51

Postnr

3231

Poststed

SANDERFJORD

Telefon

90660253

Kontaktperson

JAN TINVS LYSTAD

**Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen**

SAM 210.2 310.2, UTF 210.2, 221.2, 232.2, 254.2, 260.2, 270.2, 292.2, KUT 210.2, 200.2, 292.2

**Bekreftelser**

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett

av dato

11/11-09

og kontrollplanen

av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

KONTROLLPLAN FOR UTFØRELSE.

**Ansvarlig kontrollerende for prosjektering**

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

**Ansvarlig kontrollerende for utførelse**

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår



Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

**Erklæring og underskrift**

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Dato



**Kontrollerklæring**

20 OKT, 2000

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

**Til kommune**

LARVIK

**Eiendom/byggested**

Gnr	Bnr	Festnr	Seksj.nr
3020	1050		6-7

Adresse  
JOH. SVERDRUPSGT. 10 3256 LARVIK

**Ansvarlig kontrollerende foretak**

Foretak	Organisasjonsnr	
BYGGM. JAN TINUS LYSTAD	97033643 MVA	
Adresse	Postnr	Poststed
KISERØDÅSEN 51	3231	SÅNDEFJORD
Telefon	Kontaktperson	
90660253	JAN TINUS LYSTAD	

**Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen**

SAM 210.2 - 310.2 / UTF. 210.2 - 221.2 / WT 210.2 - 200.2

**Bekreftelser**

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett <sup>av dato</sup> 24.03.99 og kontrollplanen <sup>av dato</sup> 24.03.99

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

KONTROLLPLANER FOR UTFØRELSE

**Ansvarlig kontrollerende for prosjektering**

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

**Ansvarlig kontrollerende for utførelse**

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

BOD FOR RENOVASJONSKASSER

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

**Erklæring og underskrift**

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Dato



20549/00  
3020/1050  
019/2235

ARVIK KOMMUNE  
29. MAI 2000

Vedlegg nr G-  
Kommunens saksnr

### Kontrollark

Det fylkesutvalgte kontrollorganet  
har utført en planlagt kontroll

Til kommune  
*Larvik*

Eiendom/byggested  
Gnr 3020 Bnr 1050 Feste nr 4-5 Seksj.nr  
Adresse *Johan Sverdrupsgt 10 3256 Larvik*

Ansvarlig kontrollerende foretak  
Foretak *Karl F. Svensen AS* Organisasjonsnr  
Adresse *Skiringsalsøien 37* Postnr 3213 Poststed *Sandefjord*  
Telefon *33462556* Kontaktperson *Karl F. Svensen*

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen  
*KPR-PRO 310-1 UTF.-KUT 310-2*

Bekreftelser  
Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett av dato *11/11-99* og kontrollplanen av dato *11/11-99*

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger  
*Prosjektering  
Utførelse*

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig bruksfritatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår


Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdiggjøring

### Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift *Karl F. Svensen* Dato *26/5. 2000*  
Gjentas med blykket skrift **RØRLEGGERFIRMA**  
*KARL F. SVENSEN*

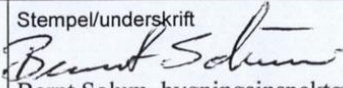


Kommune  <b>LARVIK KOMMUNE</b> Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK	<b>Midlertidig brukstillatelse</b>		
	Saksnr 99/02235	Løpenr 42891/00	
	Eiendom/byggested Joh. Sverdrupsgt. 10, 3256 LARVIK		
	Gnr 3020	Bnr 1050	Festenr

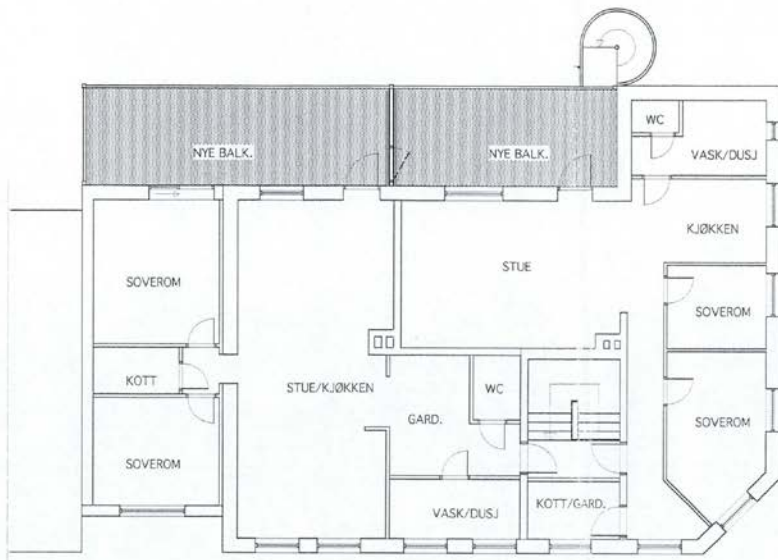
Ansvarlig søker (navn og adresse) Ark. Jan Borgersen Landstadsgt. 6 3211 Sandefjord	Tiltakshaver (navn og adresse) Jan Tinus Lystad Kiserødåsen 51 3231 SANDEFJORD
--	---

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Vesentlig endring/rep. - Boligblokk på 3-4 etasjer		
Tillatelsen omfatter 2 av i alt 7 boenheter		
Vedtatt fattet av Larvik kommune v/ plan og byggesak	Vedtatt dato 11.11.99.	Saksnr 826/99
Merknader Kontrollerklæringen viser at det mangler bod for renovasjonskasser		

Vilkår Alle mangler skal være ferdigstilt innen 01.01.01.		

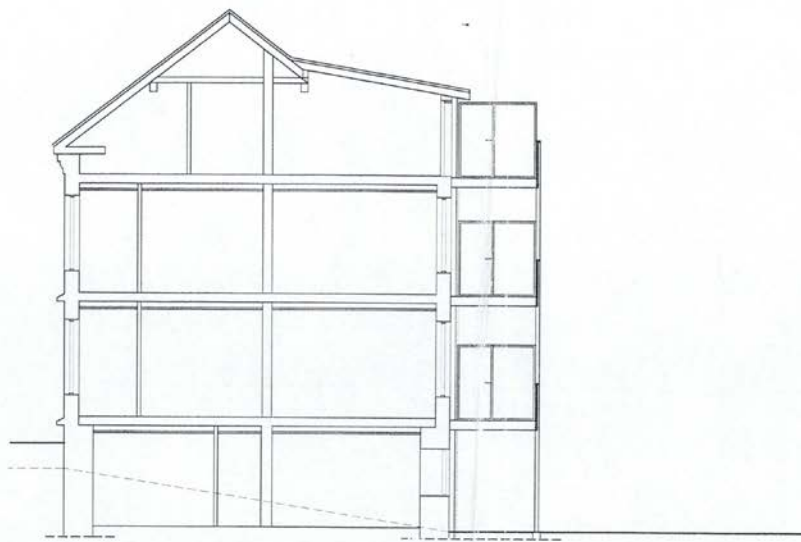
Underskrift		
Sted Larvik	Dato 04.12.00	Stempel/underskrift  Bernt Solum, bygningsinspektør

Kopi til	
Karl J. Svendsen A/S	Skiringssalsveien 37. 3213 Sandefjord



PLANMÅLSTAVEN  
1:100 48226

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATE	SIGN.
	BØKELIA A/S JOHAN SVERDERUPSGATE 10, LARVIK NYE BALKONGER PLAN	MALESTOKK: 1:100 DATE: 14.01.99 TOSKRET AV: ERS KONTROLLERT AV:	
	<b>LP</b> LARSEN OG PAULSEN AS rådgivende ingeniører i byggeteknikk Pors Gårds gt. 5, 2010 SARUMSØEN Telefon 33 48 05 30 Telefax 33 48 06 33	TEGNINGS NR: - -01	



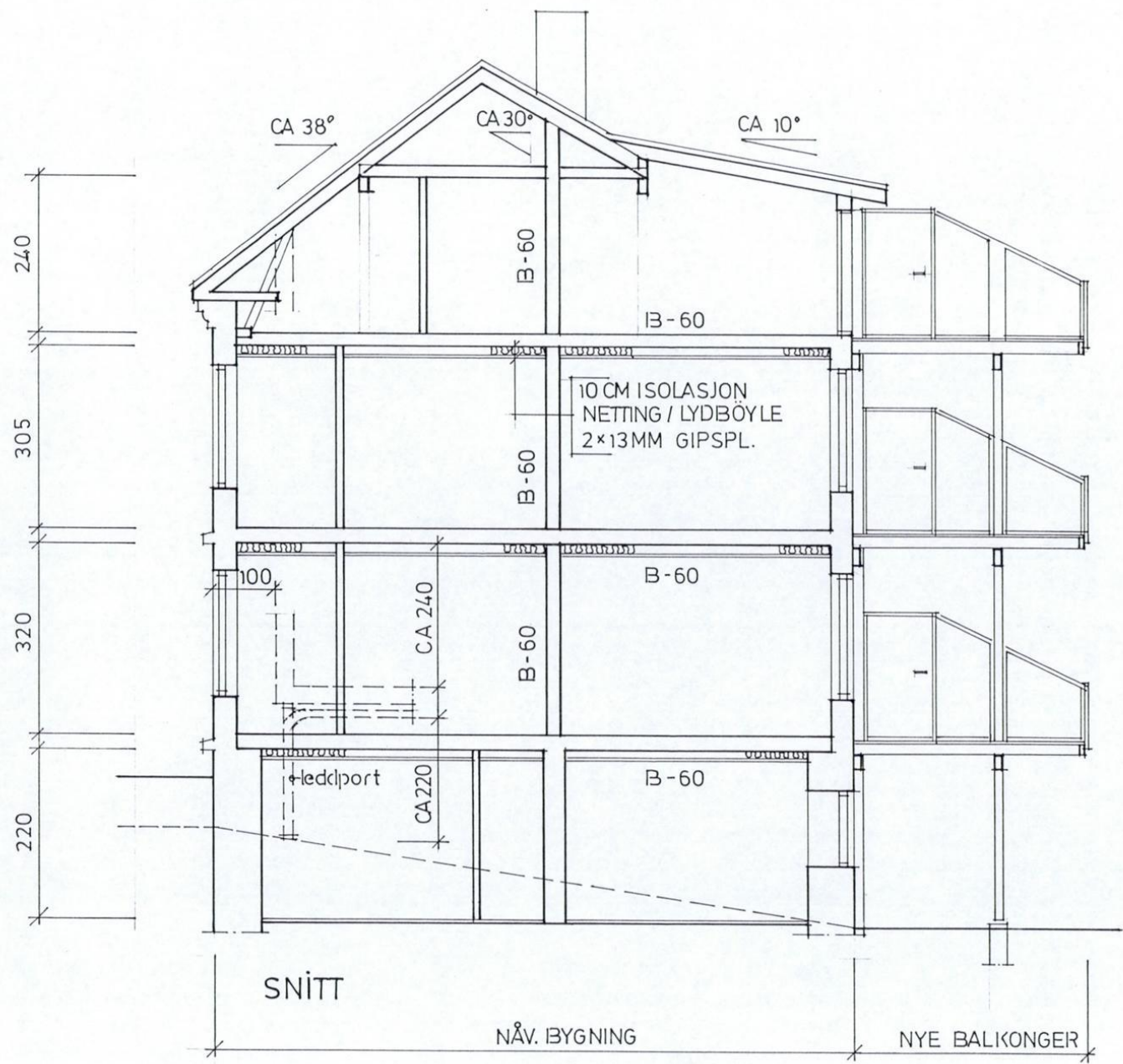
PLANBYGGNOST LARVIKA  
1999 18225

LARVIK KOMMUNE  
24 MARS 1999

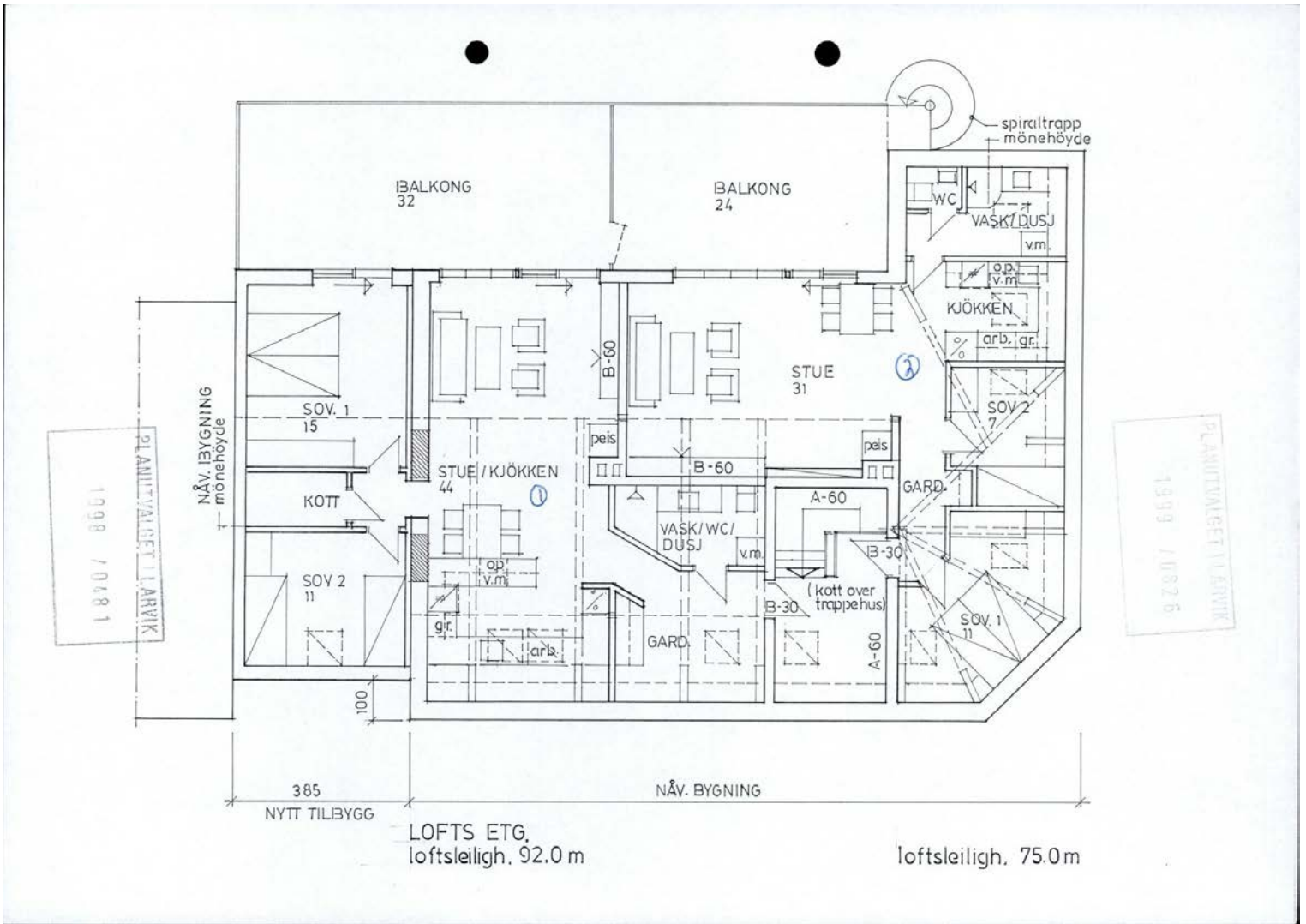
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATE	SIGN.
	BØKELIA A/S JOHAN SVERDERUPSGATE 10, LARVIK NYE BALKONGER SNITT	DATE: 14.01.99 TEGNET AV: BRB	MALESTOKK: 1:100 KONTROLLERT AV:
	<b>LARSEN OG PAULSEN AS</b> Følgende registerer i Byggesaksregisteret Thor Eide gt. 5, 3210 SANDNES Telefon 33 46 03 30, Telefax 33 46 04 55	TEGNINGS NR: - -02	

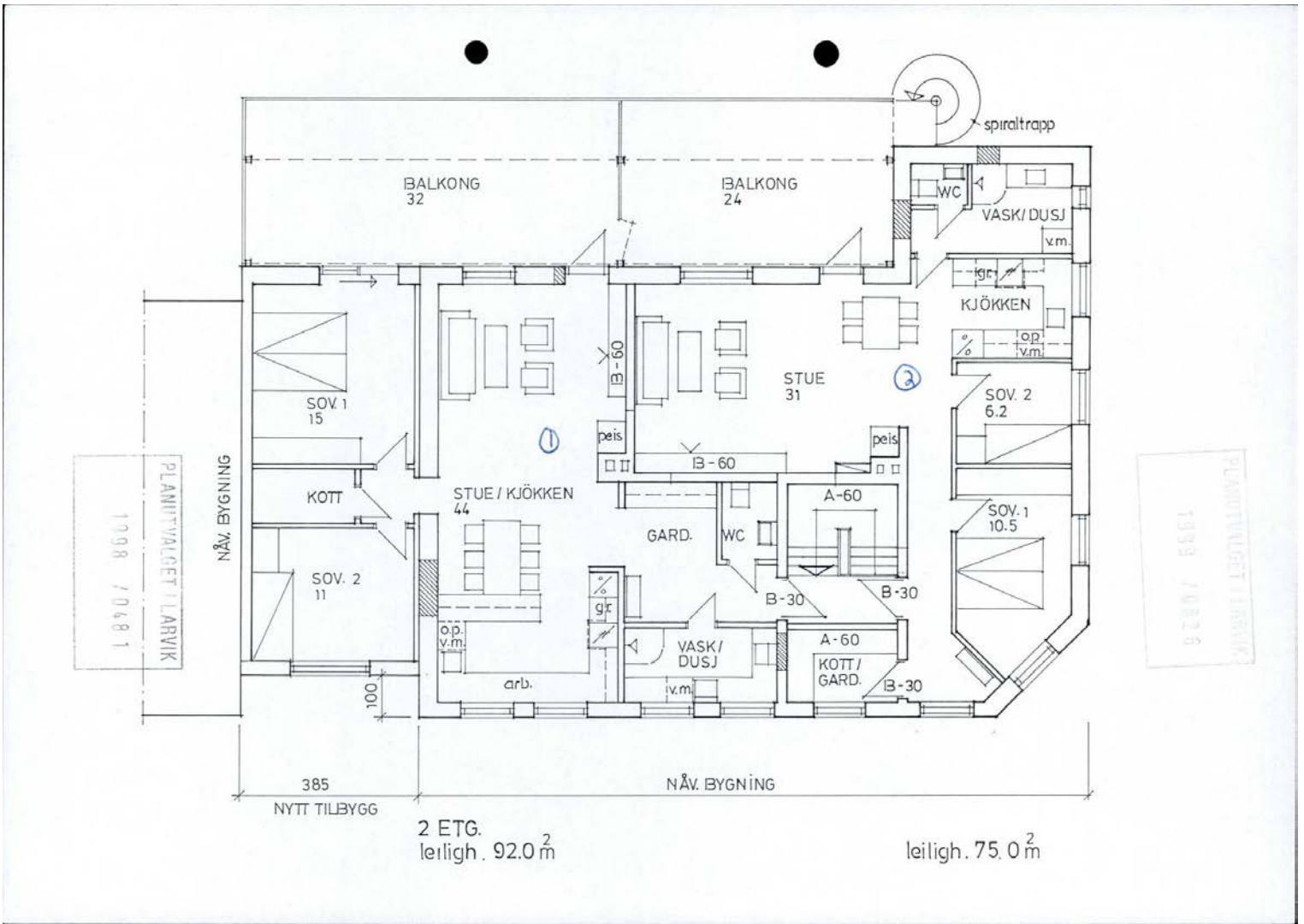


PLANUTVALGET I LARVIK  
1999 / 0826

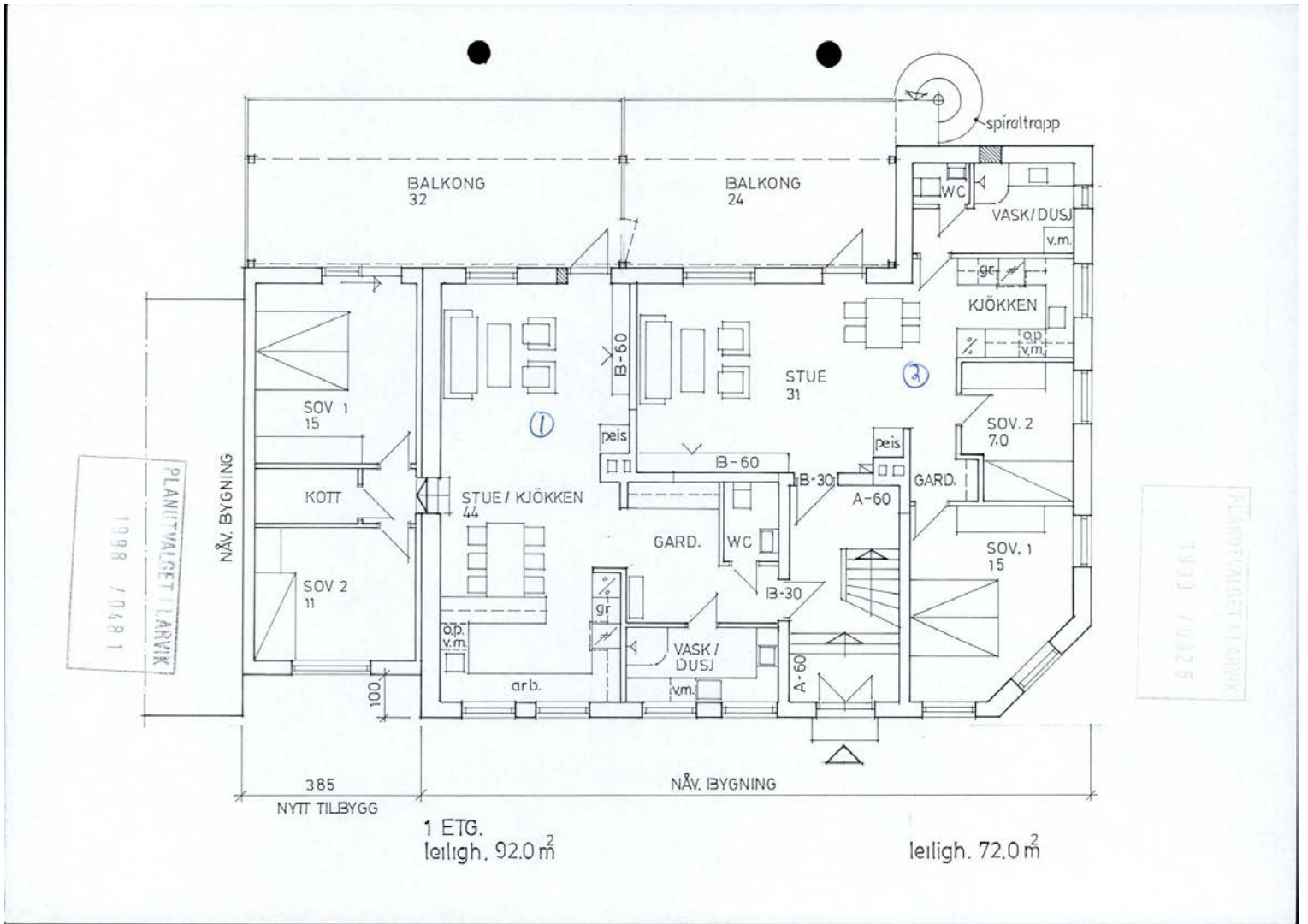


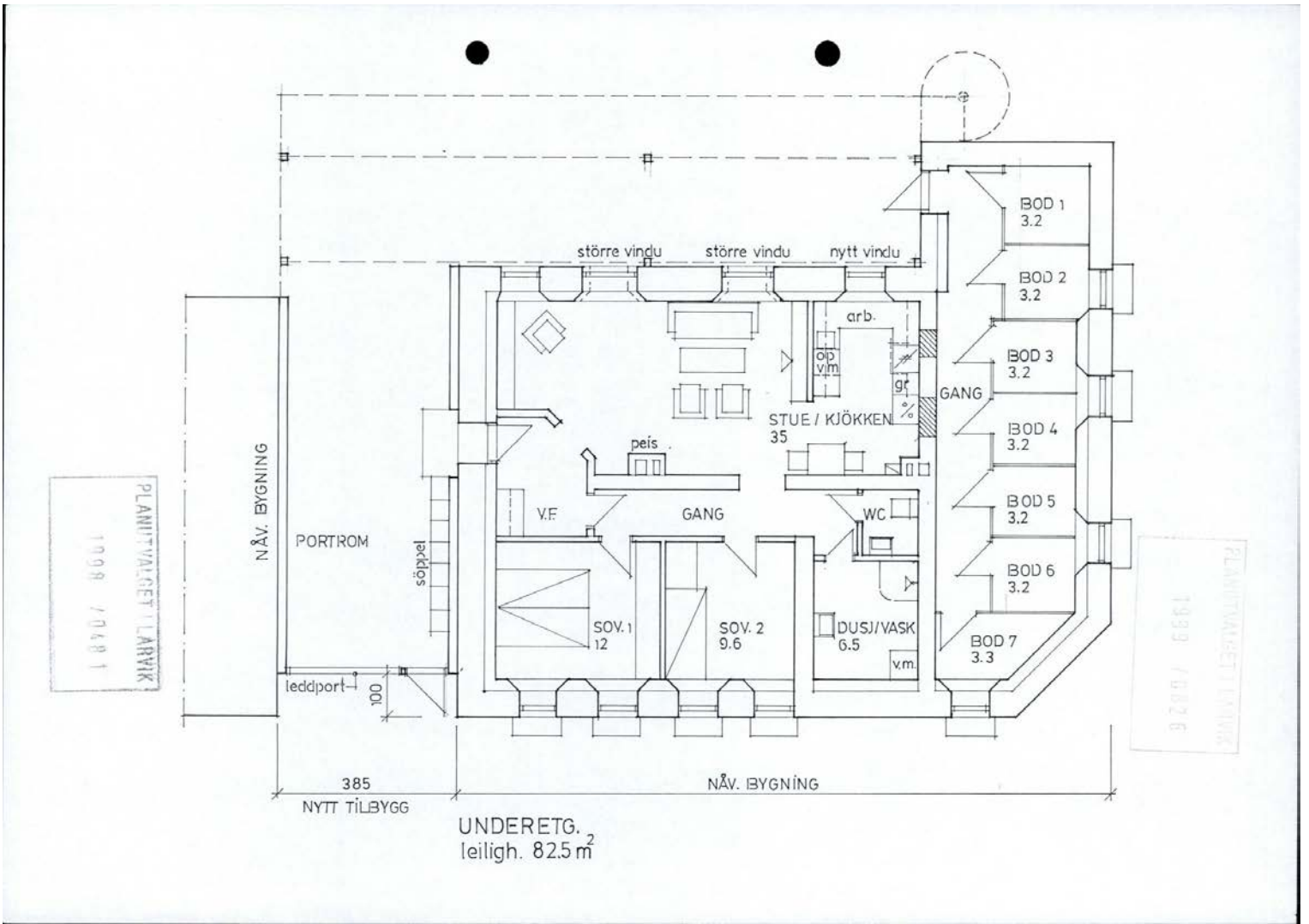
PLANUTVALGET I LARVIK  
1998 / 0481







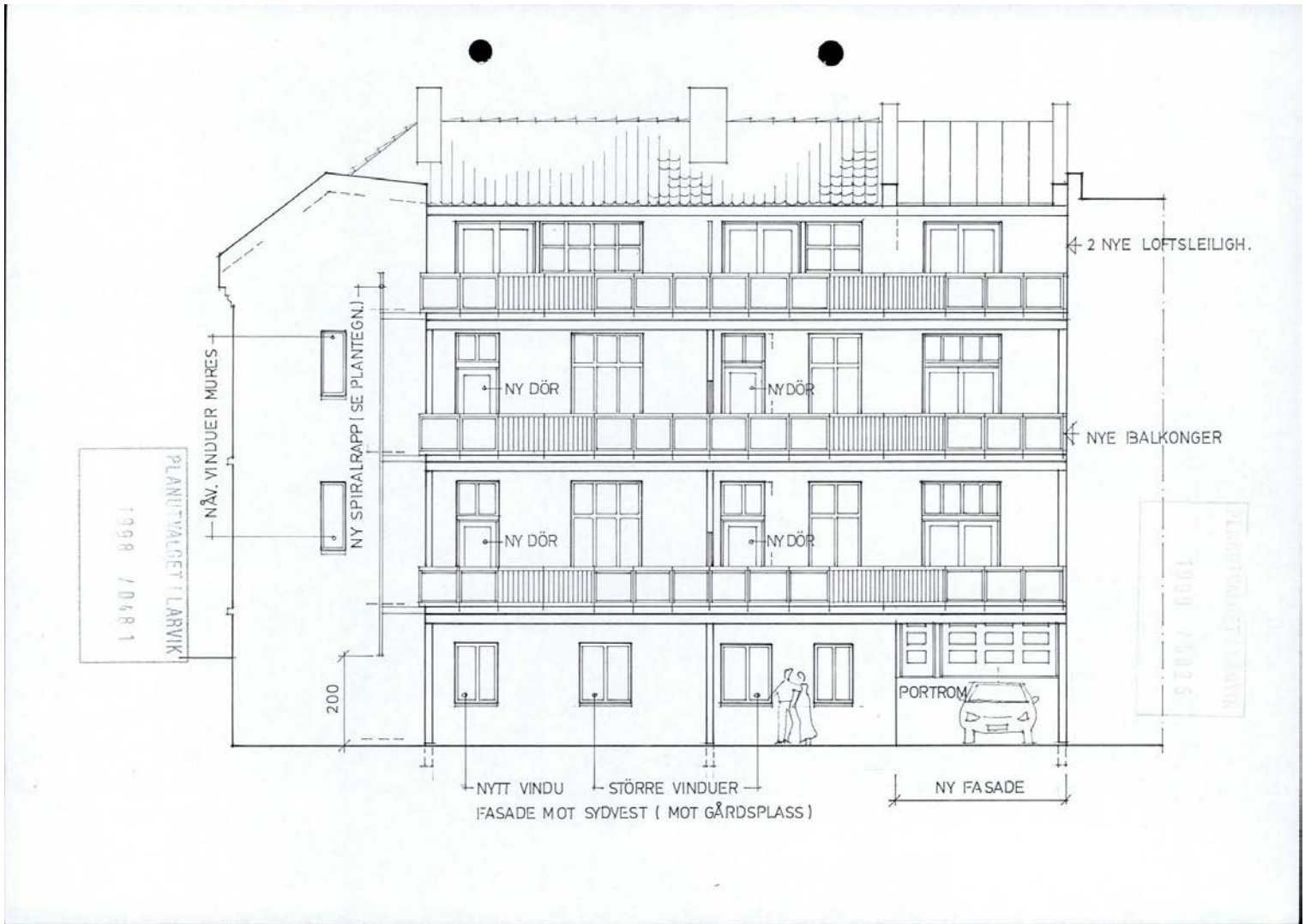












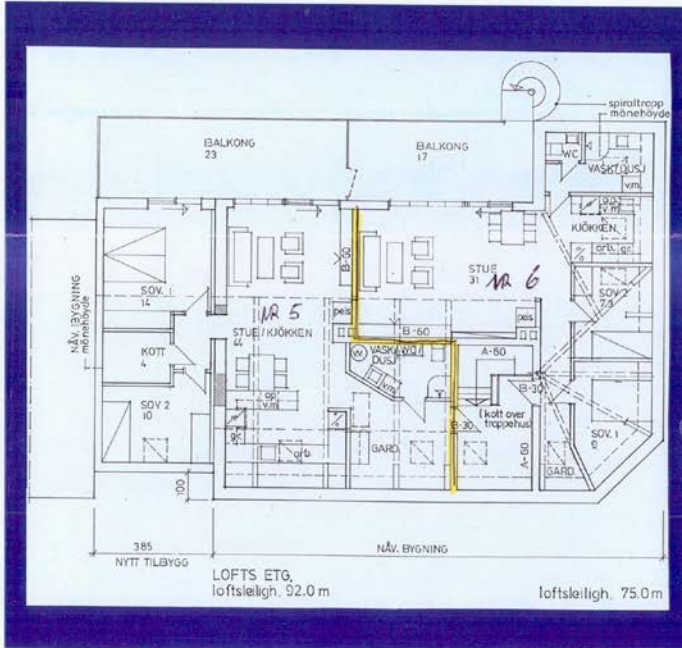
### Tredje etasje

#### Leilighet nr 5

Beliggende venstre  
Gulvareal: ca 97 m<sup>2</sup>  
Prisantydning: kr 1.440.000,-

#### Leilighet nr 6

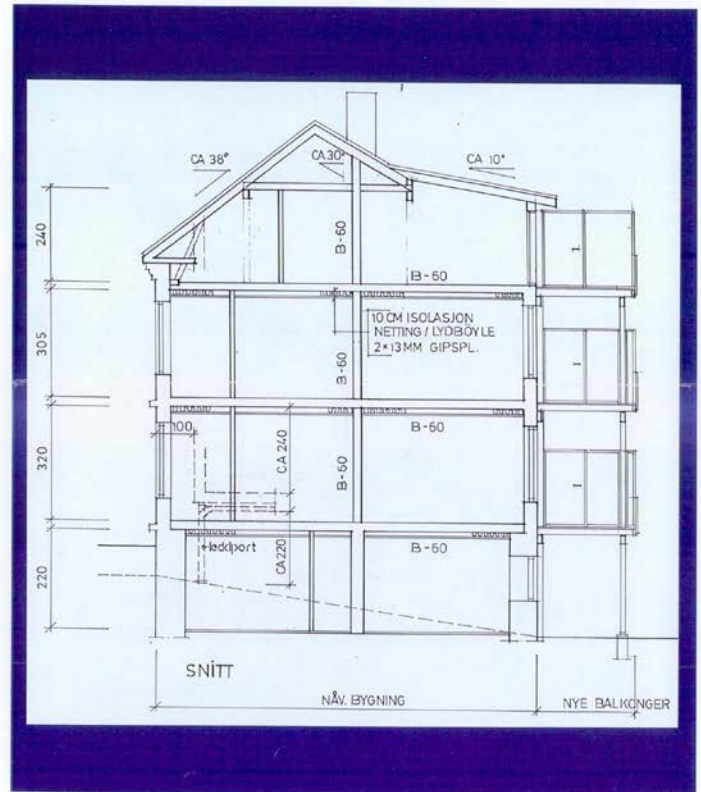
Beliggende høyre  
Gulvareal: ca 68 m<sup>2</sup>  
Prisantydning: kr 1.150.000,-



### Plantegninger over bygget og leilighetene

LARVIK KOMMUNE  
16 DES. 1999

1





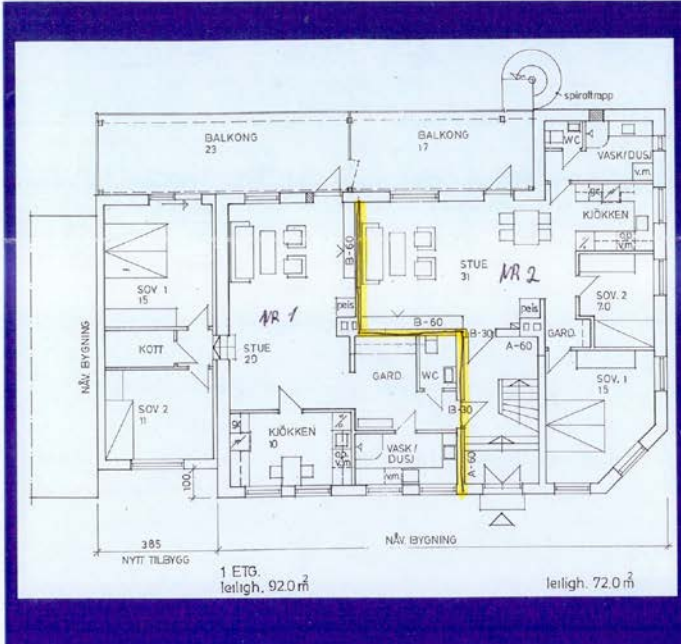
## Første etasje

### Leilighet nr 1

Beliggende venstre  
Gulvareal: ca 95 m<sup>2</sup>  
Prisantydning: kr 1.190.000,-

### Leilighet nr 2

Beliggende høyre  
Gulvareal: ca 66 m<sup>2</sup>  
Prisantydning: kr 970.000,-



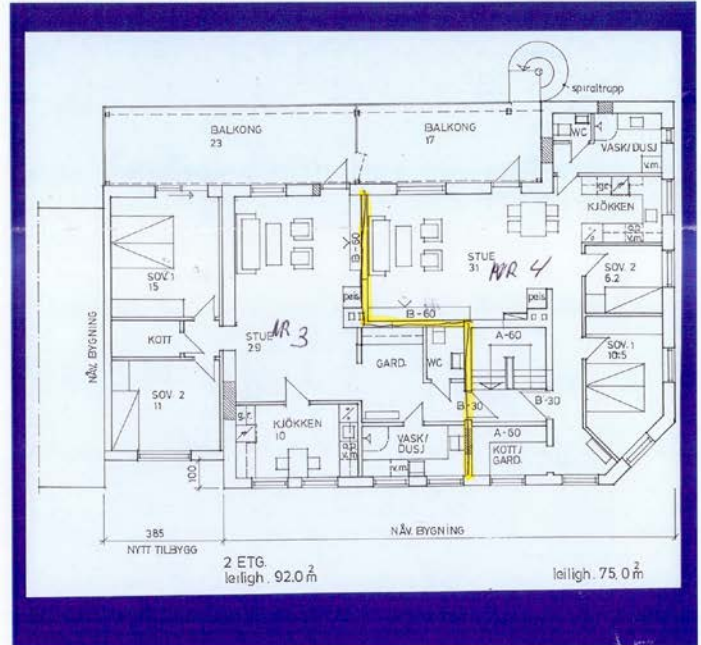
## Andre etasje

### Leilighet nr 3

Beliggende venstre  
Gulvareal: ca 95 m<sup>2</sup>  
Prisantydning: kr 1.280.000,-

### Leilighet nr 4

Beliggende høyre  
Gulvareal: ca 68 m<sup>2</sup>  
Prisantydning: kr 1.090.000,-





# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 28.01.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	1050	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	2
<b>Adresse</b>	Brannvaktsgate 25B, 3256 LARVIK								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201811
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.10.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 431 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 431 m<sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> Sentrumssone <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 431 m<sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H120_1 <b>KPSikring</b> Område for grunnvannsforsyning</p>

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



# Generelle opplysninger om arealplaner

## Automatisert planrapport

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

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

## Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

Pga. ferieavvikling og litt tekniske begrensninger får vi ikke fjerna båndleggingssonen fra kommuneplankartet og tilhørende bestemmelser før i starten av august. Derfor vil de bli liggende i kommunekart en stund til, men siden båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710\_1, H710\_2 og H710\_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710\_1 og H710\_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

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

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

## Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan



Larvik kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3020/1050/0/2  
 Adresse: Brannvaktsgate 25B  
 Dato: 28.01.2025  
 Målestokk: 1:1500




UTM-32




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

## Tegnforklaring


*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

 Planens begrensning

*Bygningsmessige anlegg*

 Vegg frittstående

*Bygninger*

 Taksprang Bunn

Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje





Larvik kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/1050/0/2  
Adresse: Brannvaktsgate 25B  
Dato: 28.01.2025  
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

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>			Trapp inntil bygg, kant
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Veranda
	Område for kontor		Bygningslinje
	Område for industri/lager		Taksprang
	Annet byggeområde		Mønelinje
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>			
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>			
	Bevaring av bygninger		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>			
	Felles avkjørsel		
	Felles parkeringsplass		
	Felles gårdsplass		
	Felles grøntanlegg		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			
	Grense for bevaringsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>			
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Renovasjonsanlegg		
	Bolig/forretning/kontor		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>			
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper		
	Sikringsone - Frisikt		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Sikringsonegrense		
	Regulerthøyde		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Eiendomsgrense som skal oppheves		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift utnytting		
Abc	Påskrift bredde		
Abc	Påskrift kotehøyde		
Abc	Påskrift plantilbehør		
<i>Bygningsmessige anlegg</i>			
	Vegg frittstående		
<i>Tiltak</i>			
	BygningTiltak		
<i>Bygninger</i>			
	Taksprang Bunn		
	Bygning		
	Takkant		
	Bygningsdelelinje		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		



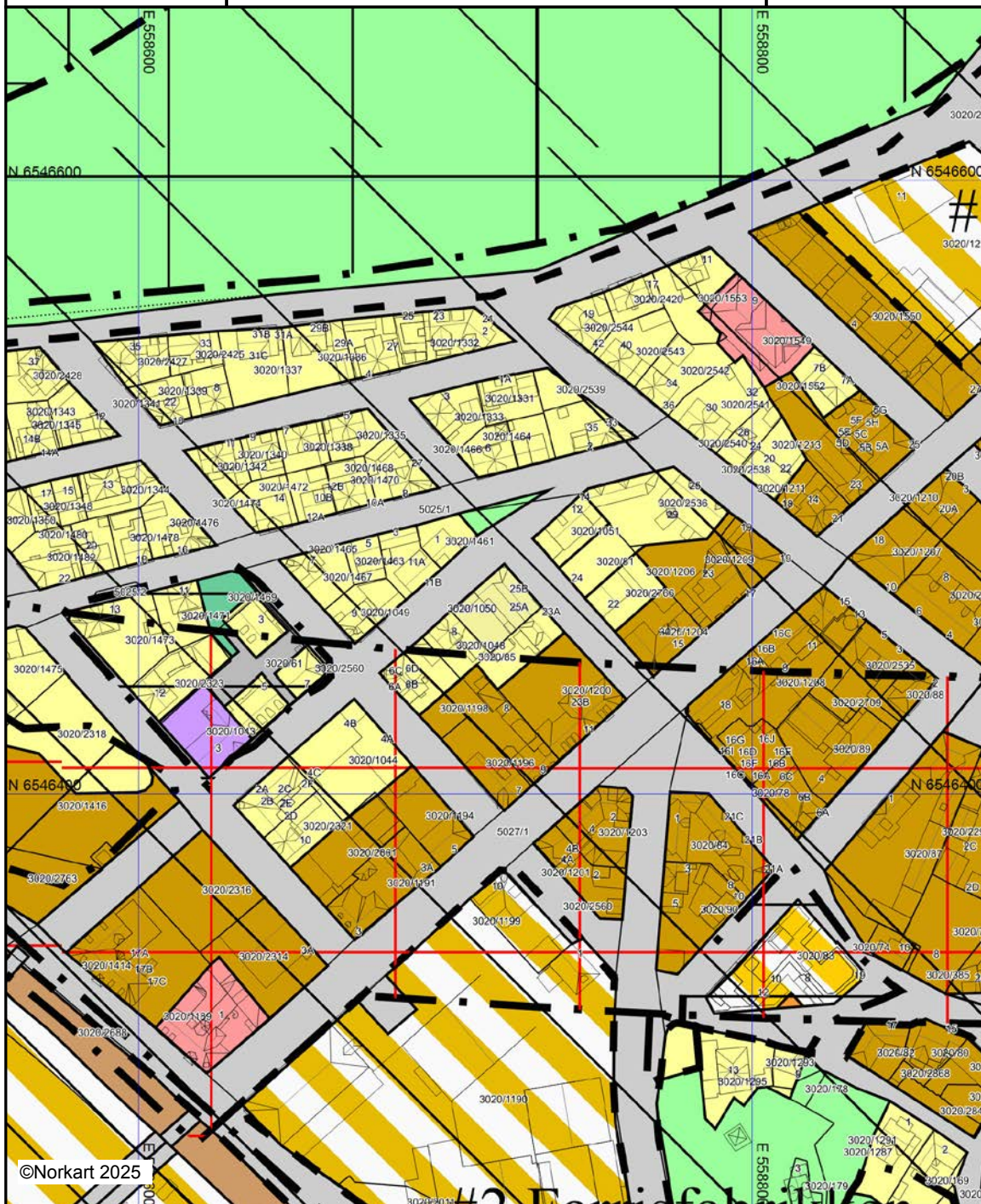
Larvik kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 3020/1050/0/2  
Adresse: Brannvaktsgate 25B  
Dato: 28.01.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

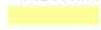









Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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







## Tegnforklaring

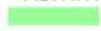

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig









### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Parkering - nåværende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Naturområde - nåværende
-  Park - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt




### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-3)*

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense
-  Kraftledning - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift areal

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 28.01.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	1050	Festenr.		Seksjonsnr.	2
------------	------	----------	------	----------	------	----------	--	-------------	---

<b>BruksenhetId</b>	202699161	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	163034468	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0102
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Brannvaktsgate 25B, 3256 LARVIK

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

### Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.10.2012	Tilsyn	21.05.2021	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 202699161*

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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





**Larvik brann og redning**



**Larvik  
kommune**

## Informasjon om nedgravde oljetanker

Larvik brann og redning har avsluttet utlevering av opplysninger om nedgravde oljetanker.

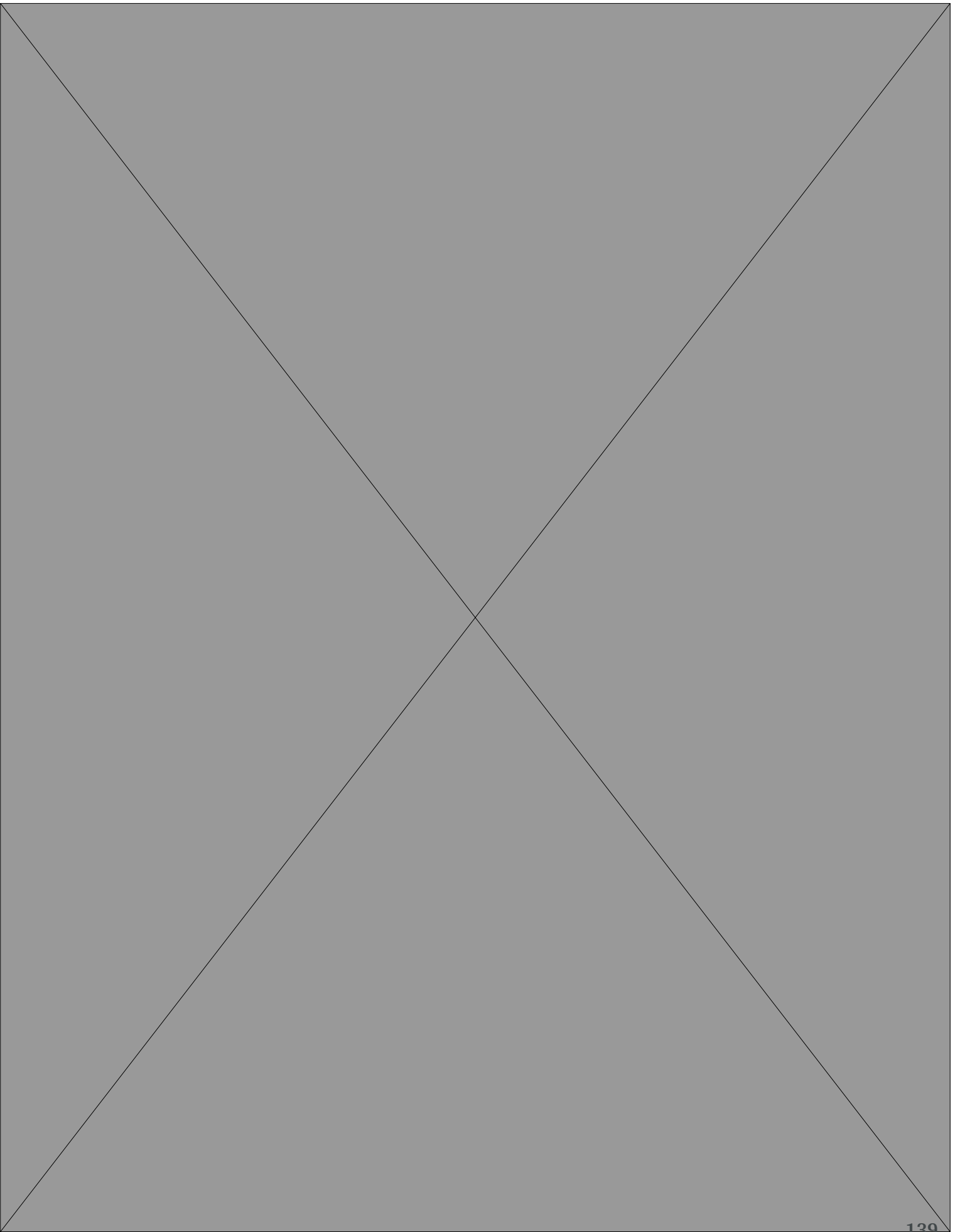
1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes

<https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630>

Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. [Les mer om dette på våre hjemmesider](#)

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på [oljefri.no](http://oljefri.no)





Larvik kommune

## Ledningskart

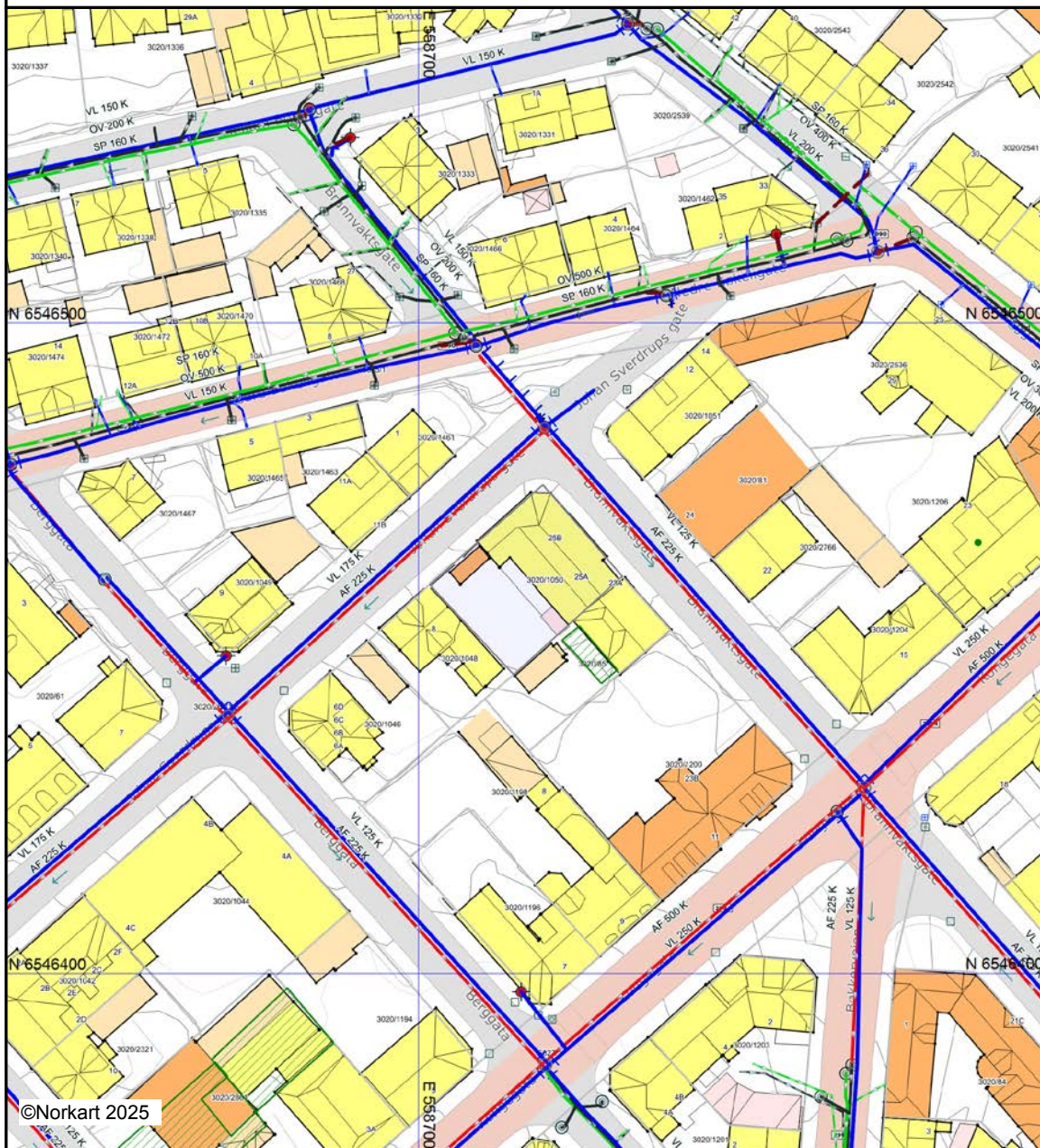
Eiendom: 3020/1050/0/2  
Adresse: Brannvaktgate 25B  
Dato: 28.01.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



©Norkart 2025

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



# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 28.01.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	1050	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	2
<b>Adresse</b>	Brannvaktsgate 25B, 3256 LARVIK								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Ja

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

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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





## Tilknytning til offentlig vann og avløp

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Larvik kommune	
Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	1050	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse:	Brannvaktsgate 25B, 3256 LARVIK								

### Generelle kommentarer

Generell kommentar til opplysninger om vann og avløp

### Opplysninger om pålegg og utbyggingsplaner

#### Pålegg om tilknytning

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

#### Orientering om utbyggingsplaner

	Ja	Nei
Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer: <b>Larvik kommune har planer om separering av vann og avløpsledninger i området. Dette vil føre til pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank. Foreløpig planer tar sikte på anleggsstart tidligst 2026.</b>		

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

## Skyldige kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	1050	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	2
<b>Adresse:</b>	Brannvaktsgate 25B, 3256 LARVIK								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.		0,-
For termin:		
Kommentarer:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 28.01.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	1050	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	2
<b>Adresse</b>	Brannvaktsgate 25B, 3256 LARVIK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 336,12 kr
Renovasjon	3 156,24 kr
Vann	3 966,24 kr
<b>Sum</b>	<b>13 458,60 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann <70m <sup>2</sup>	1 ab	1 386,25 kr	1/1	0 %	1 386,25 kr	115,53 kr
Forbruk Avløp<70m <sup>2</sup>	1 ab	1 677,50 kr	1/1	0 %	1 677,50 kr	139,79 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 738,75 kr	1/1	0 %	2 738,75 kr	228,23 kr
Abonnement Avløp	1 ab	5 420,00 kr	1/1	0 %	5 420,00 kr	451,66 kr
Restavfall 240l felles	1 stk	2 525,00 kr	1/7	0 %	360,71 kr	30,06 kr
Mat/plast/papp felles	1 stk	1 803,75 kr	1/1	0 %	1 803,75 kr	150,31 kr
Restavfall 660l, felles	1 stk	6 942,50 kr	1/7	0 %	991,79 kr	82,65 kr
				<b>Sum</b>	<b>14 378,75 kr</b>	<b>1 198,23 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Brannvaktsgate 25B  
3256 LARVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Gry LiljaTelefon: 906 21 975  
E-post: gry.lilja@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre