



aktiv.

Bøkkerveien 4, 3256 LARVIK

**Larvik sentrum - Romslig 3 roms
leilighet som er pent oppusset -
fin beliggenhet i sentrum - Carport**



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

E-post ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 148 294,-
Omkostn.: Kr 53 800,-
Total ink omk.: Kr 2 152 094,-
Felleskostn.: Kr 5 551,-
Selger: Ole Christian Bjerkholt

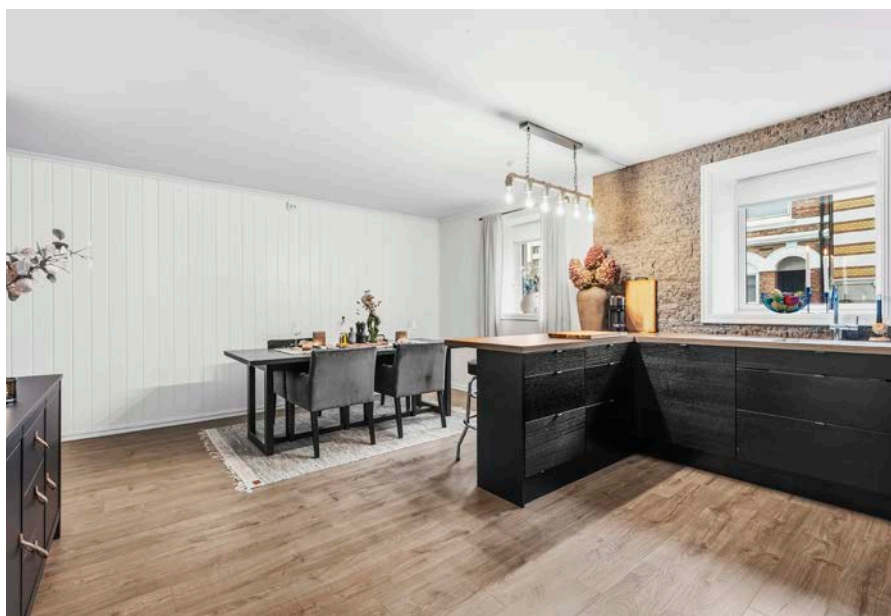
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 85/90 kvm
Tomtstr.: 465.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 1203
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1303250172

Larvik sentrum - Romslig 3- roms leilighet som er pent oppusset - fin beliggenhet i sentrum

Velkommen til denne pent oppussede leiligheten i sokkeletasjen i Bøkkerveien 4. Leiligheten har en praktisk beliggenhet nær Larvik sentrum med kort vei til både Bøkeskogen og Indre havn.

Leiligheten er romslig og pent oppusset og bygget ble ombygget til leiligheter i 1999. Leiligheten har en funksjonell planløsning med gang, kjøkken med stort spiseplass, stue, to soverom (hvorav et med flott garderobesrom), bad/vaskerom og bod. Biloppstillingsplass i carport på tomten. Leiligheten disponerer også en kjellerbod.

Leiligheten har en gjennomført god standard hvor man kan flytte rett inn. På gulvene er det nyere laminat. På veggene er det malt/tapetsert og malte panelplater. Kjøkkeninnredning fra 2019 med integrerte hvitevarer (komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	56
Energiattest	61
Nabolagsprofil	136
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 90 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 85 m² Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, bod og 2 soverom

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighetsbygg med flere boenheter.

Leiligheten ligger i sokkeletasjen og har porttelefon. Tilkomsten er via steintrapp og felles gang.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Gang: 9.3 m²

Kjøkken: 22.4 m²

Stue: 19.2 m² (inkl. pipe)

Soverom 1: 10.9 m² (inkl. garderobe)

Soverom 2: 11.4 m²

Bad/vaskerom: 5.9 m²

Bod: 2,6 m²

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod: 4.8 m² (BRA-e), med tilkomst fra felles bodareal i underetasjen.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass under balkong, tett på utgangen fra stuen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

465.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet som består av asfaltert gårdsplass med carporter og parkeringsplasser.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Bøkkerveien, sentralt beliggende i Larvik sentrum. Det er enkel tilgang til alle nødvendige sentrumsfasiliteter. Det er kort avstand til både Bøkeskogen med og indre havn med flotte turområder og badesteder.

Adkomst

Direkte fra Bøkkerveien.

Bebyggelsen

Området består primært av bygårder.

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygningen er opprinnelig oppført på begynnelsen av 1900-tallet. Bygget er bruksendret fra forretningsformål til boligformål i 1999. Det foreligger ferdigattest fra 2005.

Bygningen er oppført med yttervegger av granitt, tegl og murkonstruksjon. Utvendig fasade er pusset.

Taket er et saltak med tradisjonell takkonstruksjon.

Gulv mot grunnen er av betong/mur og etasjeskillet er av ukjent utførelse.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, aluminiumsutside og toppsving ut mot Kongegata, og et malt trevindu med toppsving og 2-lags glass, et aluminiumsvindu med 2-lags glass, inn i bakgården. Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør og en innadslående, malt balkongdør i tre med glassfelt av to-lags glass montert i stuen.

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass under balkongkonstruksjon til overliggende leilighet.

Innhold

Leiligheten har adkomst via felles inngangsparti med trapp ned til gang utenfor leiligheten.

Leiligheten inneholder: Gang, kjøkken med stor spiseplass, stue, bad/vaskerom, bod og 2 soverom (hvorav et som har stor skyvedørsgarderobe/walk-in).

Kjellerbod.

Parkering i carport-løsning under naboens balkong.

Standard

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: mdf panelplater, tapet, malte plater

Tak: malte plater.

Leiligheten har oppvarming via elektriske varmekabler i gulvene.

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med slette sorte fronter.

Kjøkkenet ble satt inn nytt i 2019. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator.

Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med vaskeservant i innredning, tett dusjkabinett, gulvmontert toalett og det er opplegg for vaskemaskin.

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 kan kreve tiltak:

Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi vinduene i stuen er vanskelige å åpne og lukke.

Vinduet subber mot karmene.

Utvendig - Vinduer mot Kongegata

Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprekker i puss rundt vinduen emot Kongegata.

I tillegg er vinduene montert lavere enn murkanten/lysningen, noe som kan gi risiko for fuktopptak i overgang mellom karm og vegg.

Utvendig - Balkongdør

Avvik: · Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren subber mot terskelen ved åpning og lukking.

Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er ufagmessig overgang mellom laminatgulv og dørstokk på soverommene. Det er registrert skader i laminaten i døråpningene.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke finnes dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre i boligen.

Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Det er påvist andre avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi branntilsyn har gitt fyringsforbud på pipa/ildstedet. Eier opplyser om at styret i sameiet skal behandle videre tiltak og fremdrift i 2026.

Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er avvik: Tilstandsgrad to er gitt fordi treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Det er avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soveromsdør, boddør og badderomsdør subber mot terskelen ved åpning og lukking.

Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er hull i flisene etter tidligere innredning over vasken, samt ufagmessig hulltaking for lysbryter og stikkontakt. Det er registrert sprekk i flis over inngangsdøren til badet, noe soppskade i vinduskarmen, og stedvis lite fug mellom flisene.

Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: · Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Tilstandsgrad 2 er gitt fordi gulvet er tilnærmet flatt, og døråpningene til tilstøtende rom mangler oppkant. Ved en eventuell vannlekkasje vil vann kunne renne ut mot entreen. Etter dagens krav skal det være minimum 15 mm oppkant over ferdig gulv, eller 1:100 fall til sluk, og minimum 25 mm fall fra slukrist til topp membran ved dørterskel. Det er i tillegg registrert bom (hul

lyd ved banking) under fliser rundt toalettet, ved dusjkabinettet og langs veggen ved vaskeservanten, noe som kan indikere mangelfull vedheft mellom flis og underlag.

Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på slukløsning og membranløsning.

Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad 2 er gitt det er ikke spalte under døren eller annen løsning for lufttilførsel, slik dagens forskrift krever for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Kjøkken - Kjeller > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: · Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgrad to er gitt fordi forskriften etterspør avtrekk ut av yttervegg. Ventilatoren fungerer kun som omluftsløsning inn i kjøkkenskapet.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige vannledninger har oppbrukt mer en halvparten av forventet levetid.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avvik: Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soverommet ikke har ventilasjon i form av ventiler eller annen løsning som sikrer nødvendig lufttilførsel. Rommet er avhengig av naturlig lufting via vindu.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tanken er eldre en 20 år og har el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget.

Innbo og løsøre

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Nytt toalett på baderommt
- Platetopp og ventilator på kjøkken

2023:

- Overflateoppussing av gjesterom med panel, listverk malt tak, ny laminat

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Endret leverandør på tv pakke fra Telenor til Viken fiber/Altibox

2023:

- Sameiet har byttet vinduer mot Kongegata og etterisolert under vinduene

Parkering

Leiligheten disponerer carport/parkering under naboens balkong. Sameiet eier i fellesskap tomten. Parkeringsplassene/carporter på tomten er ikke seksjonert som tilleggsdeler til hver leilighet.

Forsikringsselskap

Gjensidig forsikring

Polisenummer

62787325

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at bygningstegninger i Larvik kommune og seksjoneringens tegninger ikke stemmer overens med rominndeling i boligen. Det er tatt bort en bod og bygget bod et annet sted i leiligheten. Kjøkkenet er også plassert annerledes enn på planteningene mottatt fra Larvik kommune - og soverommene er heller ikke plassert likt som på plantening fra 1999.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulvene.

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 950 000

Kommunale avgifter

Kr 16 507

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 426 774

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 707 096

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, forretningsførsel, internett, avsetning til vedlikehold og bygningsforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 551

Andel Fellesgjeld

Kr 148 294

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.10.2025

Andel fellesformue

Kr 11 707

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 25107714718, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 31-10-2025: 7.00% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 31-10-2025: kr 1088615

Andel av saldo: kr 148294

(siste termin 30-06-2035)

flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette er vedlagt i salgsoppgave.

Sameiets budsjetterte regnskap for 2025: -366 000,- kr

Årsresultat for 2024: 75 575,- kr

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Justering eller utskifting av ytterdør for automatisk lukking

Pipene

Bytte av verandadører med råteskade

Rep av mur, gesims og grunnmur mot Kongegt.

Stabilisere verandaer over inngang nr.2

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret

kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 1203, seksjonsnummer 1 i Larvik kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.04.2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.04.2005.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037, ikrafttredelse 02.07.2025. 465 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende med områdenavn Sentrumssone.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Eiendommen er berørt av flere hensynssoner i kommuneplanen. Dette inkluderer hensynssone for ras- og skredfare (H310_1), sikringssone for område for grunnvannsforsyning (H120_1), og krav vedrørende infrastruktur for fjernvarme. I tillegg er et delareal på 461 kvm omfattet av bestemmelsesområde for bevaring av

bygning og annet kulturmiljø (BEV_8 Torget).

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre 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 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000 (Prisantydning)

148 294 (Andel av fellesgjeld)

2 098 294 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

52 450 (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))

53 800 (Omkostninger totalt)

64 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 152 094 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 162 994 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 165 794 (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 53 800

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.

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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast pris på kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke elektronisk grunnbok kr. 350,-, markedspakke kr. 15.500,-, tilretteleggingsgebyr kr. 5.000,-, og visninger kr. 2.300,- pr stk, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket sine utlegg samt et rimelig vederlag på kr. 1.875,- per time for utført arbeid, begrenset oppad til kr. 10.000,-.

Ansvarlig megler

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

Ansvarlig megler bistås av

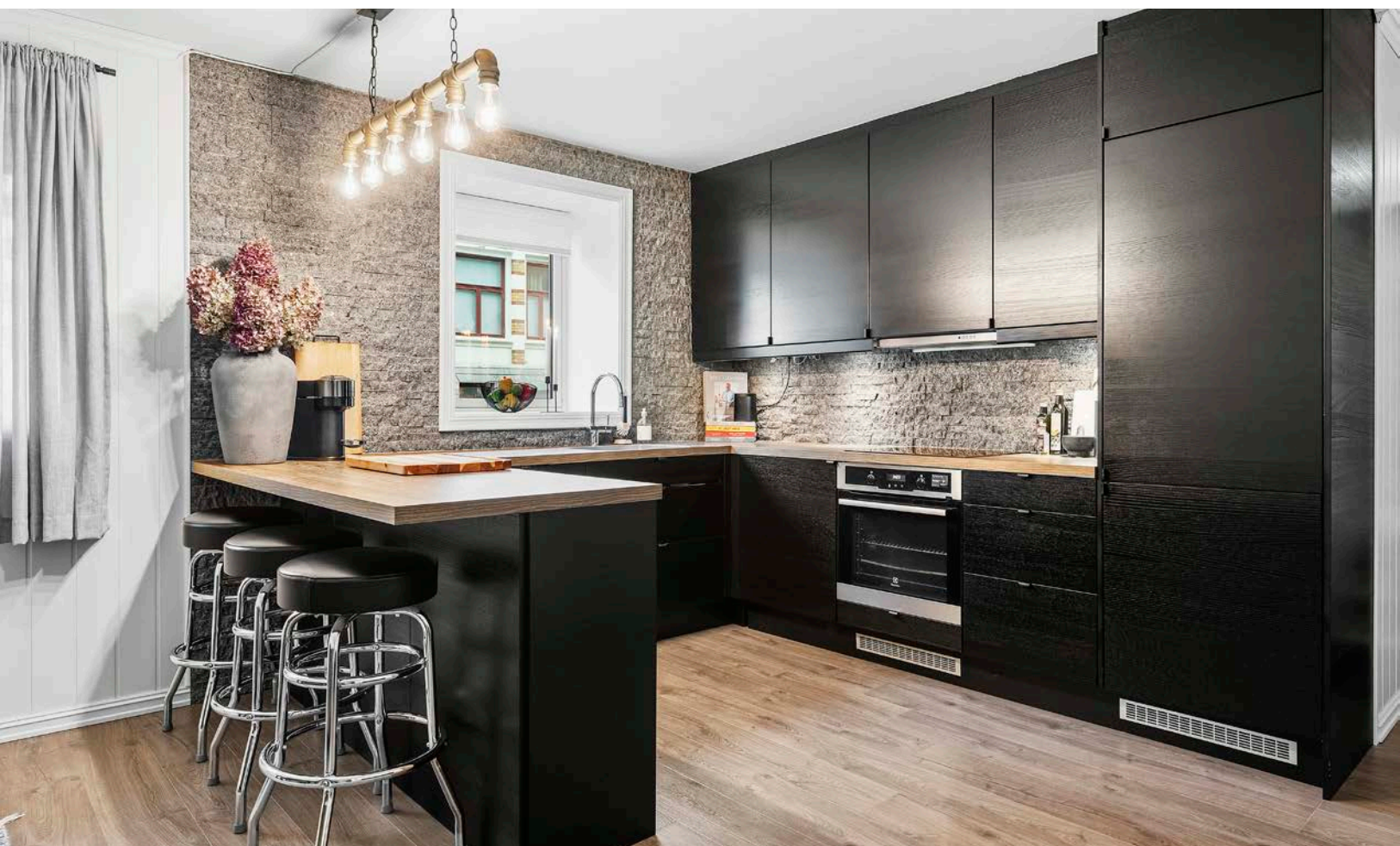
Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

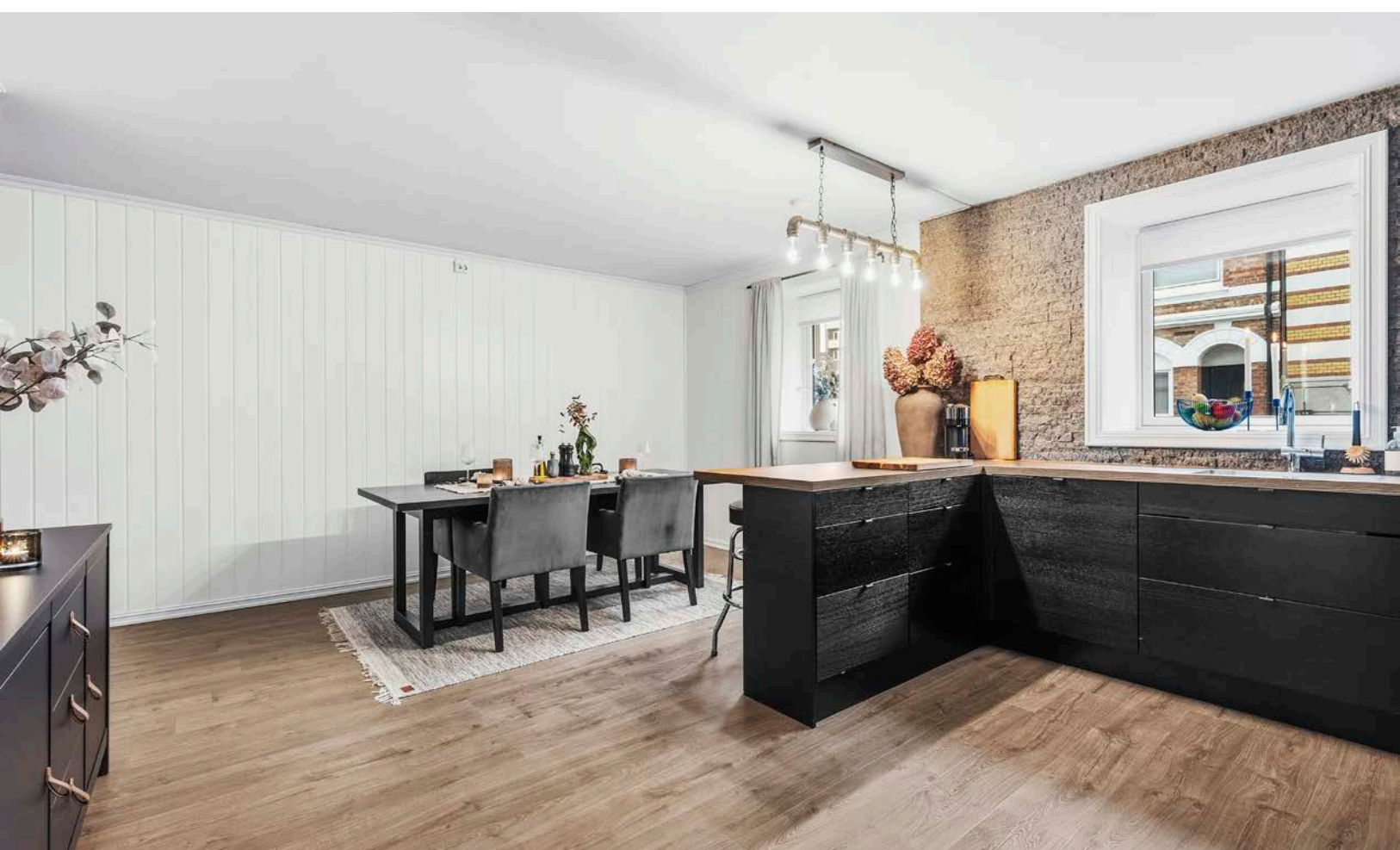
Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

12.11.2025

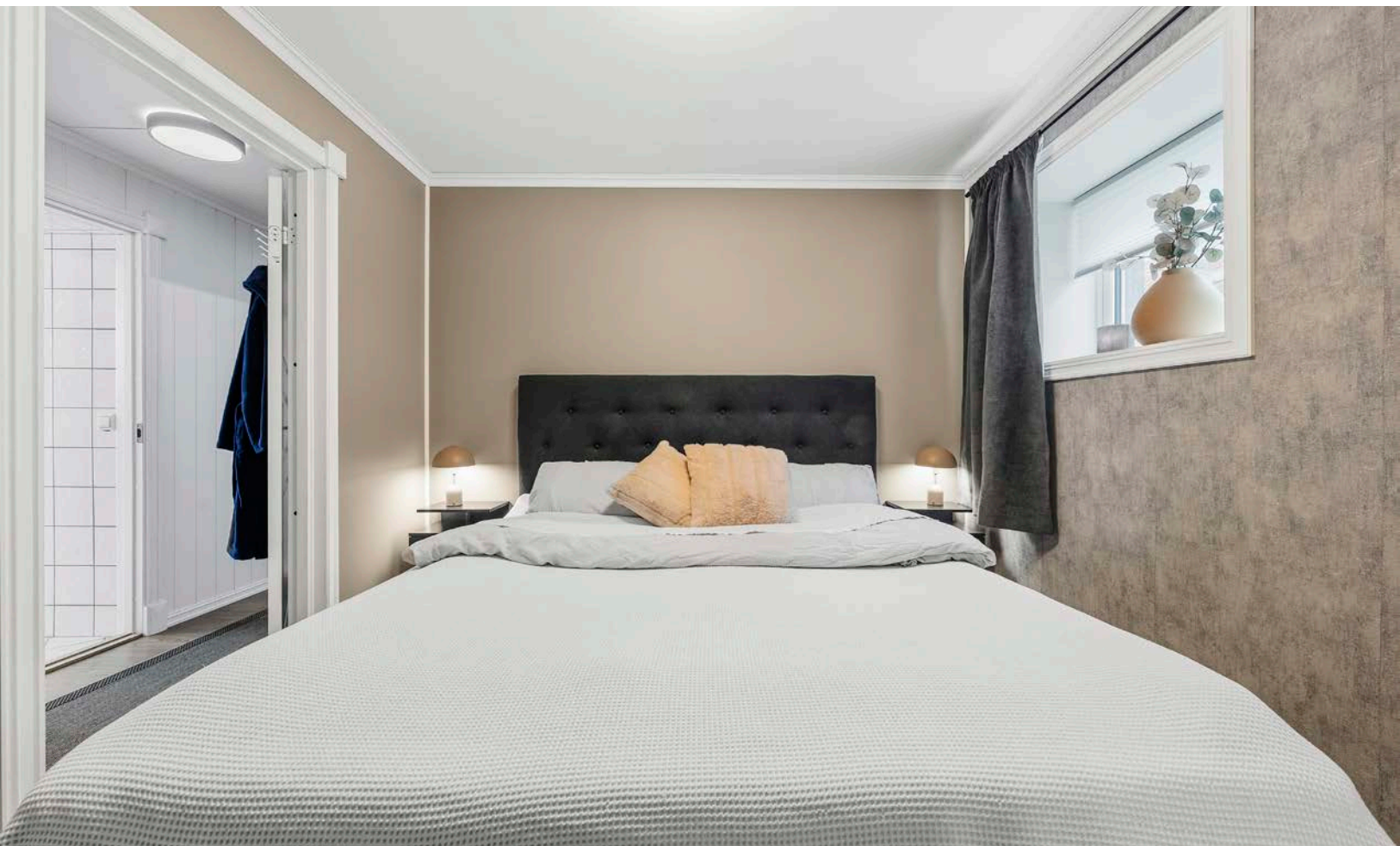


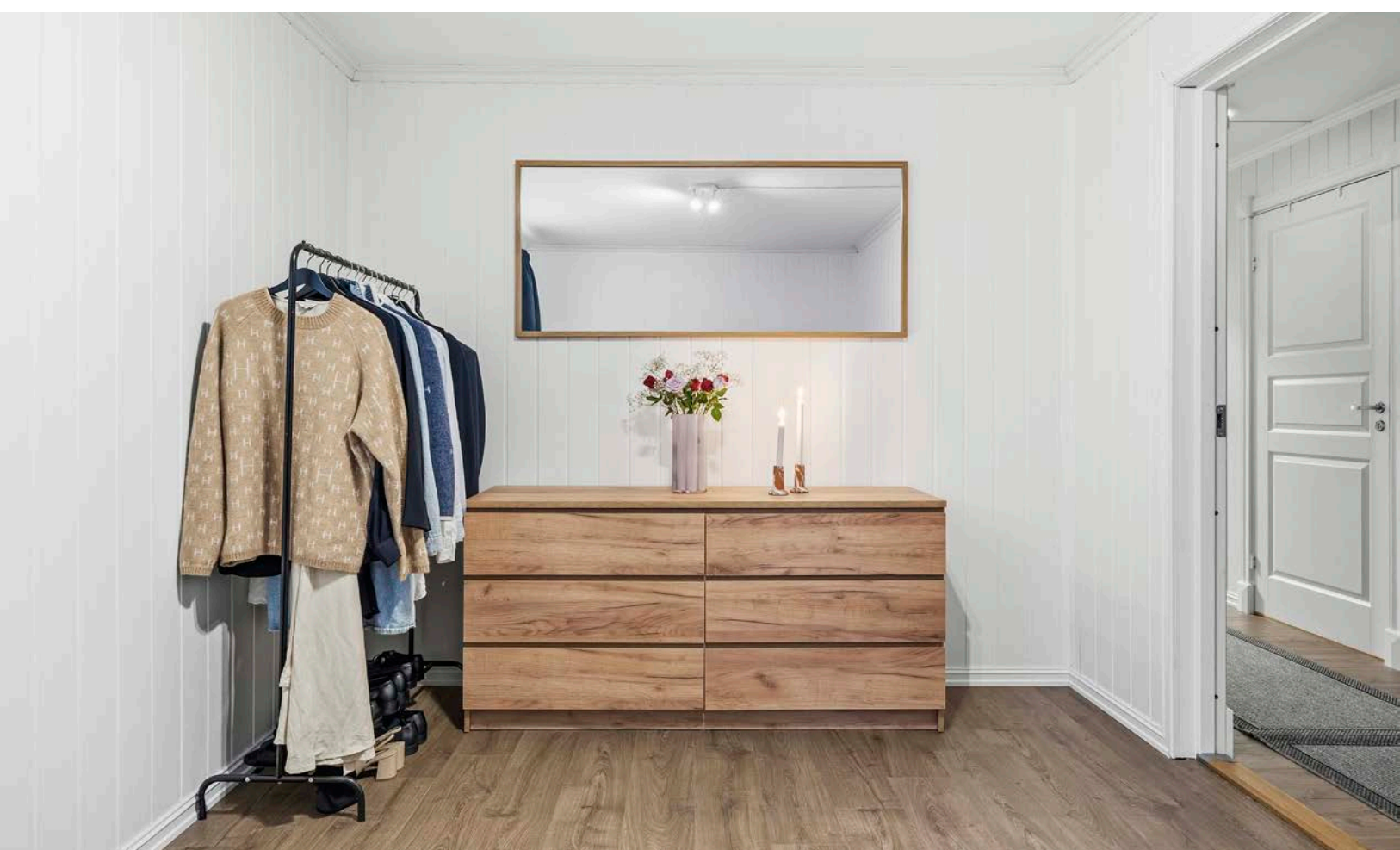


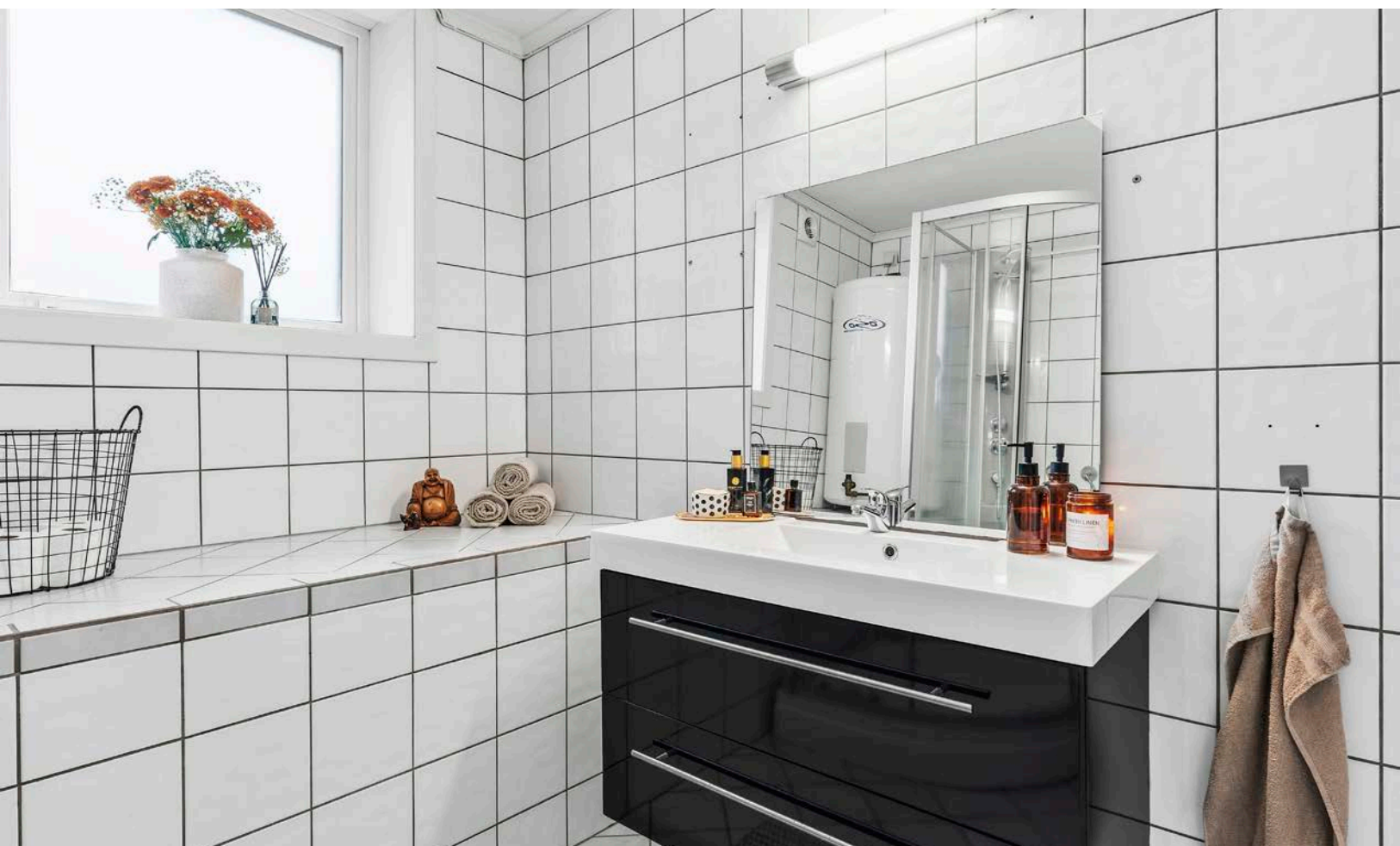






















Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bøkkerveien 4, 3256 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 1203, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 21510-1111

Referansenummer: HQ1030

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygningen er opprinnelig oppført på begynnelsen av 1900-tallet. Bygget er bruksendret fra forretningsformål til boligformål. Bruksendringen ble godkjent i 1999, og det foreligger ferdigattest datert 2005.

Bygningen er oppført med yttervegger av granitt, tegl og murkonstruksjon. Utvendig fasade er pusset. Taket er et saltak med tradisjonell takkonstruksjon.

Leiligheten ligger i sokkeletasjen og har adkomst via felles inngangsparti med trapp. Det er installert porttelefon.

Planløsning: Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad/vaskerom og bod.

Leiligheten disponerer én kjellerbod og biloppstillingsplass under balkongkonstruksjon til overliggende leilighet.

Utenfor inngangspartiet er det et areal på ca. 4 m² med lavere takhøyde enn øvrige rom, som inngår som tilleggsareal.

Oppvarming skjer ved elektriske varmekabler i gulv.

Eier opplyser om i egenerklæringen:

- Angivelig skjeppkre på soverom. Har hatt limfeller, bedret etter tiltak.
- Har oppdaget maur.
- Pr. i dag er det ikke avgjort hva som gjøres med pipene. Enten må pipene utbedres, eller fjernes. Angivelig bestemmes dette på styremøte våren 2026.

Det anbefales at ny eier følger opp og gjøre seg kjent med:

- Eventuell videre fangst og kontroll for skjeppkre. Ved mistanke om aktivitet kan skadedyrfirma kontaktes for inspeksjon og tiltaksplan.
- Forebygging mot maur ved å holde rent i fukt- og næringsutsatte soner, samt vurdere profesjonelle tiltak dersom maur observeres igjen.
- Avklare videre forhold rundt pipe/ildsted med sameiestyret. Ny eier må påregne at tiltak kan medføre kostnader avhengig av valgt løsning (utbedring eller fjerning).

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, aluminiumsutside og toppsving ut mot Kongegata, og et malt trevindu med toppsving og 2-lags glass, et aluminiumsvindu med 2-lags glass, inn i bakgården.

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør og en innadslående, malt balkongdør i tre med glassfelt av to-lags glass montert i stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: mdf panelplater, tapet, malte plater

Tak: malte plater.

Gulv mot grunnen er av betong/mur og etasjeskillet er av ukjent utførelse.

I bygningen er det en dobbel mursteinspipe, og i leiligheten er pipen og brannmuren forblendet med pålimte fliser i granitt utseende. Sotlukene til pipeløpene er plassert i stuen. På kjøkkensiden er pipen og brannmuren kledd med Mdf panelplater.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet har tilkomst fra entreen og i rommet er det vaskeservant i innredning, tett dusjkabinett, gulvmontert toalett, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

I rommet er det montert avtrekksvifte i veggen.

Rommet har en stor flislagt hylle på ytterveggen hvor varmtvannstanken er montert.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: fliser

Tak: malte plater

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum, vegg mot gaten og under overskapene er pålimt fliser med granitt utførelse.

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator på kjøkkenet

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: mdf veggplater, granitt flis

Tak: malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Hovedstoppekranen til leiligheten er på baderommet.

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventil i stuen og luftespalte i vinduet i stuen

Boligen har en OSO varmtvannstank på 200 liter plassert på baderommet.

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 9 automatsikringer er montert i entreen.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske varmekabler i gulvene.

I leiligheten er det 3 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i entreen, kjøkknet og i stuen og brannslukningsapparat i boden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

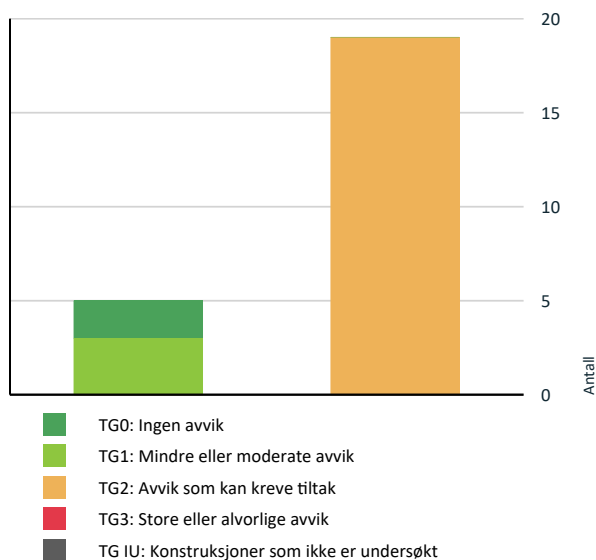
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boden har endret plassering og pipen mellom stue og kjøkken er ikke på tegningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

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	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer mot Kongegata	Gå til side
!	Utvendig > Balkongdør	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1999

Kommentar
Opplysninger fra Larvik Kommune
(igangsettelses tillatelse)

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

2025	Nytt toalett på baderommt
2025	Platetopp og ventilator på kjøkken
2023	Overflateoppussing av gjesterom med panel, listverk malt tak, ny laminat
2023	Sameiet har byttet vinduer mot Kongegata og etterisolert under vinduene

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Bygningen har et malt trevindu med toppsving og 2-lags glass, og et aluminiumsvindu med 2-lags glass, inn i bakgården. Vinduet i stuen har luftespalte i toppen.

Stuevinduet er fra 2000 og baderomsvinduet fra 2013

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi vinduene i stuen er vanskelig å åpne og lukke.

Vinduet subber mot karmene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Justere eller ettergå hengsler og karm for å sikre korrekt funksjon. Eventuelt vurdere vedlikehold som pussing, smøring og maling. Utsifting kan bli nødvendig dersom justering ikke gir tilfredsstillende funksjon.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Videre slitasje på karm og beslag.
Redusert tetthet og økt risiko for trekk og fuktinntrenging.
Forkortet levetid på vinduet.

! TG 2 Vinduer mot Kongegata

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, aluminiumsutside og toppsving ut mot Kongegata.

Eier opplyser om at fasaden ned mot fortauet og under vinduene i Kongegata er vurdert utbedret av sameiet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprekker i puss rundt vinduen emot Kongegata.

I tillegg er vinduene montert lavere enn murkanten/lysningen, noe som kan gi risiko for fuktopptak i overgang mellom karm og vegg.

Konsekvens/tiltak

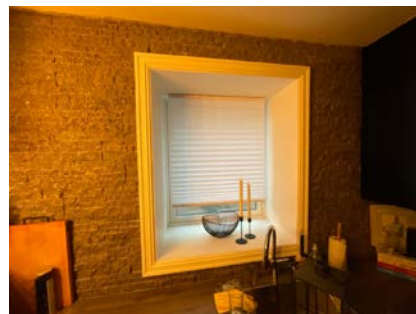
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak:

Utbedre puss og tette overganger mellom vindu og vegg.
Kontrollere tettesjikt rundt karm for å sikre mot fuktinntrenging.
Ved behov etablere riktig høydeforskjell eller dryppkantløsning.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fuktinntrenging og skader på veggkonstruksjonen over tid.
Videre sprekkdannelse og redusert levetid på overflatebehandlingen.



Kjøkkenvindu

Tilstandsrapport



Utvendig kjøkkenvindu

TG 2 Balkongdør

Bygningen har innadslående, malt balkongdør i tre med glassfelt av to-lags glass montert i stuen.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren subber mot terskelen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tiltak:

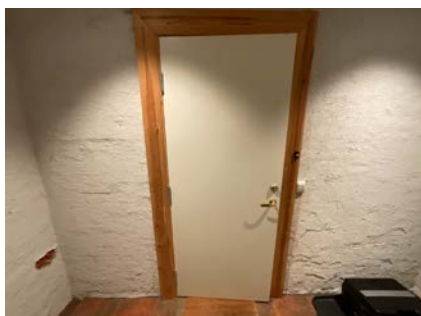
Justere dørblad og/eller terskel for å sikre fri klaring og normal funksjon.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Videre slitasje på terskel og dørblad, samt redusert levetid.

TG 1 Inngangsdør

Leiligheten har en malt, brann og lydklassifisert inngangsdør.



Inngangsdør

INNENDIG

TG 2 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: mdf panelplater, tapet, malte plater

Tak: malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er ufagmessig overgang mellom laminatgulv og dørstokk på soverommene. Det er registrert skader i laminaten i døråpningene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Etablere korrekt overgangslist eller avslutning mot dørstokk.

Skifte eller reparere skadet laminat i døråpning.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Videre slitasje og økende skadeomfang på gulvoverflaten.

Estetisk forringelse og redusert levetid på gulv.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulv mot grunnen er av betong/mur og etasjeskillet er av ukjent utførelse.

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell fra entreen til veggene ved spisebordet og 10 mm høydeforskjell i stuen, fra vegg til vegg

Det er 50 mm nivåforskjell mellom gulvet på kjøkkenet og gulvet i stuen

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av leiligheten

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen eller om radon målinger er utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke finnes dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

! TG 2 Pipe og ildsted

I bygningen er det en dobbel mursteinspipe, og i leiligheten er pipen og brannmuren forblendet med pålimte fliser i granitt utseende. Sotlukene til pipeløpene er plassert i stuen. På kjøkkensiden er pipen og brannmuren kledd med Mdf panelplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi branntilsyn har gitt fyringsforbud på pipa/ildstedet. Eier opplyser om at styret i sameiet skal behandle videre tiltak og fremdrift i 2026.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

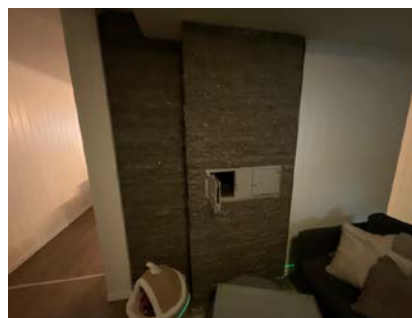
Det må ikke fyres i ildstedet før nødvendige tiltak er avklart og eventuelle utbedringer er utført.

Det anbefales at ny eier følger prosessen i sameiet og innhenter informasjon om kostnader og ansvar ved eventuell utbedring.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Bruk av ildstedet vil være ulovlig og kan medføre brannfare.

Risiko for avvik i forhold til forsikringsdekning dersom forbudet ikke etterleves.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har platekledning, plast folie og isolasjon innvendig på murkonstruksjonen under terreng.

Jeg har målt 16.2 vektprosent fuktighet i hulltakingen i kjøkkenskapet og 15.6 vektprosent i stuen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i rom under terreng hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i konstruksjonen.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene eller konstruksjonene i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvensene av fukttinnhold på 16 % er teknisk sett ikke farlig i seg selv.

Innførede murvegger med plast/dampsperre har begrenset uttørkingsevne, og det vil kunne være risiko for skjult fukt og muggdannelse bak konstruksjonen. Konstruksjonstypen anses som fuktkritisk, og det kan ikke utelukkes at det forekommer fukt i veggen uten at dette er synlig.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt fare for muggsopp- og råteskader i skjulte konstruksjoner. Redusert levetid på materialer og risiko for skader som kan være kostbare å utbedre.



Hulltaking i stuen



Hulltaking i kjøkkenskapet

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soveromsdør, boddør og badderomsdør subber mot terskelen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Justere dørblad og hengsler for å sikre fri klaring.

Eventuelt pusse eller tilpasse terskelen dersom justering av dørblad ikke er tilstrekkelig.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Videre slitasje på dørblad og terskel.

Redusert funksjon og kortere levetid på dør og karm.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra entreen og i rommet er det vaskeservant i innredning, tett dusjkabinett, gulvmontert toalett, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

I rommet er det montert avtrekksvifte i veggen.

Rommet har en stor flislågt hylle på ytterveggen hvor varmtvannstanken er montert.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: fliser

Tak: malte plater

Minner spesielt om at baderommet er fra 1999 med ukjent membran, og ikke oppkant på dørterskel og bom under flisene.

Ny eier må være forberedt på oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.



Baderom

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og

Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er hull i flisene etter tidligere innredning over vasken, samt ufagmessig hulltaking for lysbryter og stikkontakt. Det er registrert sprekke i flis over inngangsdøren til badet, noe soppskade i vinduskarmen, og stedvis lite fug mellom flisene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak:

Utføre tetting og utbedring av hull og skader i flisoverflater.
Vurdere utskifting av skadet flis og komplettering av manglende fug.
Soppskade bør rengjøres og årsak til fukt/ventilasjon kontrolleres og utbedres.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fuktinntrengning bak flisoverflaten og skader i underliggende konstruksjon.

Videre sprekkdannelse og redusert bestandighet i overflatebehandlingen.

Risiko for videre sopp-/muggdannelse i vinduskarm og tilstøtende konstruksjon

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har fliser på baderommet.

Jeg har målt 5 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 290 cm)

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi gulvet er tilnærmet flatt, og døråpningene til tilstøtende rom mangler oppkant. Ved en eventuell vannlekkasje vil vann kunne renne ut mot entreen. Etter dagens krav skal det være minimum 15 mm oppkant over ferdig gulv, eller 1:100 fall til sluk, og minimum 25 mm fall fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Det er i tillegg registrert bom (hul lyd ved banking) under fliser rundt toalettet, ved dusjkabinettet og langs veggen ved vaskeservanten, noe som kan indikere mangelfull vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering bør gulvfallet utbedres og oppkant/dørterskel utføres i henhold til dagens forskriftskrav. Fliser med bom bør overvåkes, og utskifting vurderes dersom det oppstår løs flis, lekkasje eller synlige skader.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for at lekkasjevann renner ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Risiko for at fliser løsner over tid og at vann kan trenge inn i underlaget, noe som kan gi skjulte fuktskader.

Baderommet er velfungerende, med tett dusjkabinett, men tilfredsstillende ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

En mulig vannlekkasje vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på slukløsning og membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

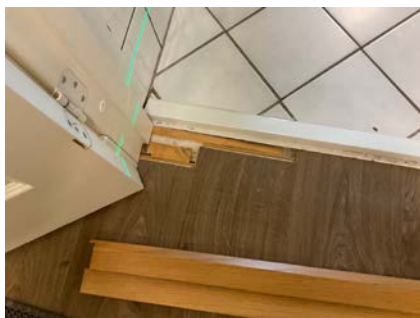
Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av tetthet og funksjon. Utskifting bør planlegges ved rehabilitering av våtrommet.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Redusert forventet levetid og funksjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



Overgang entre- badrom



Slukk under dusjkabinett

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, tett dusjkabinett, gulvmontert toalett, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.
I rommet er det montert avtrekksvifte i veggen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom avtrekksvifte i veggen.
Eier opplyser om av viften starter automatisk ved høy fuktighet i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad 2 er gitt det er ikke spalte under døren eller annen løsning for lufttilførsel, slik dagens forskrift krever for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tiltak:

Etablere tilluft, for eksempel ved å frese spalte under døren eller montere ventil i dør/karm.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Redusert luftutskifting og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader.
Økt risiko for muggvekst og redusert levetid på overflater og materialer.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, dusjen grenser til yttervegger.

Fuktmåling er utført ved sammenligning av punkt over dør og i nedre hjørne av dusjnisen. Resultatet gir ikke indikasjoner på unormale fuktverdier.

Målingene er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for veggene i rommet.



Måling ved døren



Måling ved dusjkabinett

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum, veggen mot gaten og under overskapene er pålimt fliser med granitt utførelse.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator på kjøkkenet

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: mdf veggplater, granitt flis

Tak: malte plater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsgrad to er gitt fordi forskriften etterspør avtrekk ut av yttervegg. Ventilatoren fungerer kun som omløftsøsning inn i kjøkkenskapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kullfilter på kjøkkenventilator er velfungerende og akseptert som avtrekk på kjøkken i dag.
Regelverket for avtrekk på kjøkken krever at kjøkken må ha tilstrekkelig avtrekk for å fjerne fukt, lukt og matos.

Redusert effekt av ventilasjonen, gir risiko for lukt, fett- og fuktbelastning i kjøkken og øvrige oppholdsrom.

Tiltak:

Etablere mekanisk avtrekk til friluft gjennom yttervegg dersom bygningsmessige forhold tillater det, eller etablere ventilasjonsrist ut i rommet fra kjøkkenskapet.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Redusert luftutskifting og økt fukt- og luktbelastning i boligen.
Risiko for kondens, fettavleiringer og svekket innneklima over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber. Vannledningen er besiktiget på baderommet og på kjøkkenet.

Hovedstoppekranen til leiligheten er på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige vannledninger har oppbrukt mer en halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn med rørsystemet og vurdering av utskifting ved rehabilitering eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid.

Redusert funksjon og levetid på rørsystemet.



Hovedstoppekrane på baderom

TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast
Avløpsrørene er besiktiget i kjøkkenskapet og på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn med avløpsrørene, samt vurdering av utskifting i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ved påviste lekkasjer.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og fuktskader i konstruksjoner over tid.

Redusert funksjon og levetid på avløpssystemet.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventil i stuen og luftespalte i vinduet i stuen

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soverommet ikke har ventilasjon i form av ventiler eller annen løsning som sikrer nødvendig lufttilførsel. Rommet er avhengig av naturlig lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak:

Etablere fast lufttilførsel, for eksempel ved å montere wallvent/ventil i yttervegg eller luftespalte i vindu/karm.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Risiko for dårlig luftkvalitet, kondens og forhøyet fuktighet i rommet.
Økt risiko for mugg- og luktproblemer over tid.



Luftventil i vegg og luftespalte i vinduet

1 TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en OSO varmtvannstank på 200 liter plassert på baderommet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tanken er eldre en 20 år og har el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Jeg anbefaler ny eier å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang. Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.



OSO varmtvannstank

1 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.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 9 automatsikringer er montert i entreen.

Boligen har oppvarming med:
Elektriske varmekabler i gulvene.

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.
1999 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget etter byggeår.

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

Ja Stikk ved bod og dimmer i gangen

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier opplyser om at det er montert stikk over døren til boden og dimmer i gang av faglært bekjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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?

Ja Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget.

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

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 forenklete 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.

I leiligheten er det 3 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i entreen, kjøkknet og i stuen og brannslukningsapparat i boden.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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



Sikringsskap i entreen

 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

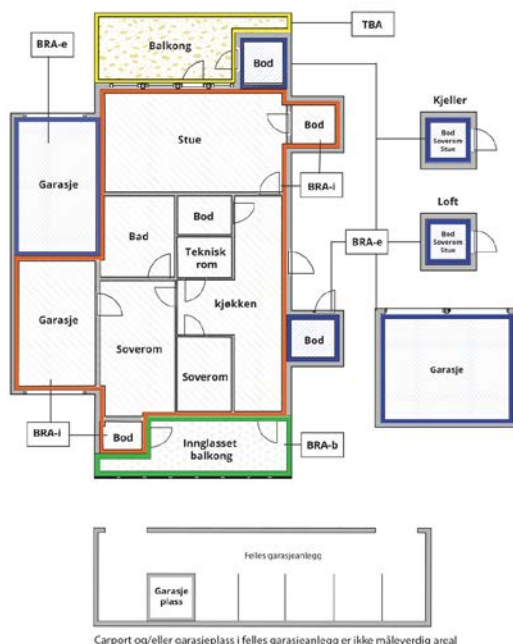
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	85	5		90	
SUM	85	5			
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, bod	Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten ligger i sokkeletasjen og har porttelefon, tilkomsten er via steintrapp og felles gang.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Gang: 9.3 m²
Kjøkken: 22.4 m²
Stue: 19.2 m² (inkl. pipe)
Soverom 1: 10.9 m² (inkl. garderobe)
Soverom 2: 11.4 m²
Bad/vaskerom: 5.9 m²
Bod: 2,6 m²

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod: 4.8 m² (BRA-e), med tilkomst fra felles bodareal i underetasjen.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass under balkong, tett på utgangen fra stuen.

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat
Vegg: mdf panelplater, tapet, malte plater
Tak: malte plater.

Leiligheten har oppvarming via elektriske varmekabler i gulvene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boden har endret plassering og pipen mellom stue og kjøkken er ikke på tegningen.

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

Kommentar: 2023 - Overflateoppussing av gjesterom med panel, listverk malt tak, ny laminat, og sameiet har byttet vinduer mot Kongegata og etterisolert under vinduene

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)
Boligbygg med flere boenheter	82	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 85 kvm. bruksareal (BRA) hvor 82 kvm. er P-rom og 3 kvm er S-rom.
I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod med tilkomst fra fellesbodareal, boden er merket med Bøkkerveien 4 kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Ole Christian Bjerkholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	1203		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Bøkkerveien 4							
Hjemmelshaver							
Bjerkholt Ole Christian							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Bøkkerveien sentralt beliggende tett på Larvik sentrum, med rusleavstand til alt du trenger i, samt kort vei til både Bøkeskogen og indre havn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en tomt hvor gangvei og tilkomst er asfaltert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2025		Gjennomgått	4	Nei
Meglerpakke	04.11.2025	Ferdigattest, tegninger, matrikkel, kommunale opplysninger,	Gjennomgått	49	Nei
Oppmåling/skisser	05.11.2025	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklæring/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/HQ1030>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250172	

Selger 1 navn
Ole Christian Bjerkholt

Gateadresse	
Bøkkerveien 4	

Poststed	Postnr
LARVIK	3256

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1303250172

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

Beskrivelse

Sprekk i flis over inngangsdør til bad, noe soppskade i vinduskarmen på bad. Stedvis lite fug i flis.

Initialer selger: OCB

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet nytt toalett 3. november 2025.

Arbeid utført av

Lysebo VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Pr. i dag er det ikke avgjort hva som gjøres med pipene. Enten må pipene utbedres, eller fjernes. Angivelig bestemmes dette på styremøte våren 2026. Det er heftelse på leiligheten etter branntilsyn om å fjerne de tre midterste panelplatene inntill brannmur. Dette ikke gjort pr. nå, grunnet uavklarheter rundt om piper skal utbedres eller tas bort.

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

Beskrivelse

Har oppdaget maur.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Angivelig skjeggkre på soverom. Har hatt limfeller, bedret etter tiltak.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kjennskap til at forrige eier har byttet lamper. I midt eie er det montert et nytt stikk over dør til bod, samt dimmer i gang av faglært bekjent.

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

Forrige eier har hatt el-sjekk av leilighet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1303250172

- 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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier monterte veggplater, listverk og gulv selv. I midt eie; pusset opp gjesterom. Panel, list og gulv.

- 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

Nei

- 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

Beskrivelse

Panelvegg mot brannmur.

- 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

- 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

Beskrivelse

Usikker hva gjelder forslag vedr. pipeutbedring/arbeid på tak.

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1303250172

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Christian Bjerkholt	adc01435eace55f0b3acc1 36c680a5a6581ecf1c	04.11.2025 22:13:50 UTC	Signer authenticated by One time code

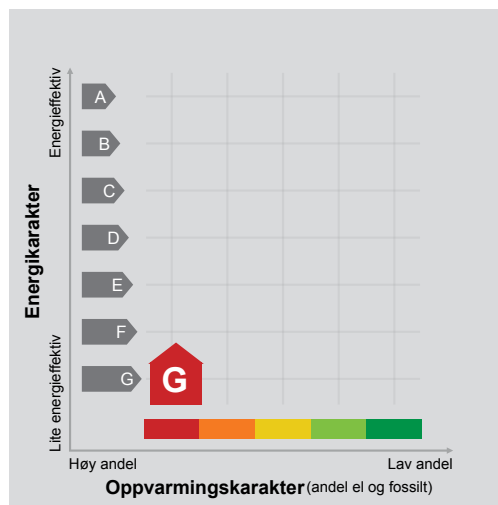
Document reference: 1303250172

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Bøkkerveien 4
Postnummer	3256
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	1203
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163034387
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187893
Dato	07.11.2025



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

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

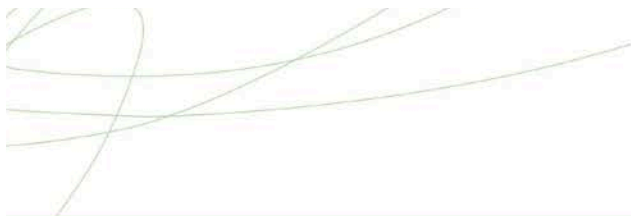
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer

- Isolering av gulv mot grunn
- Redusér innnetemperaturen

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 innneklima 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1920
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 85
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå 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 2: 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.

Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 varmelementer 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 31.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	1203	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Bøkkerveien 4, 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.

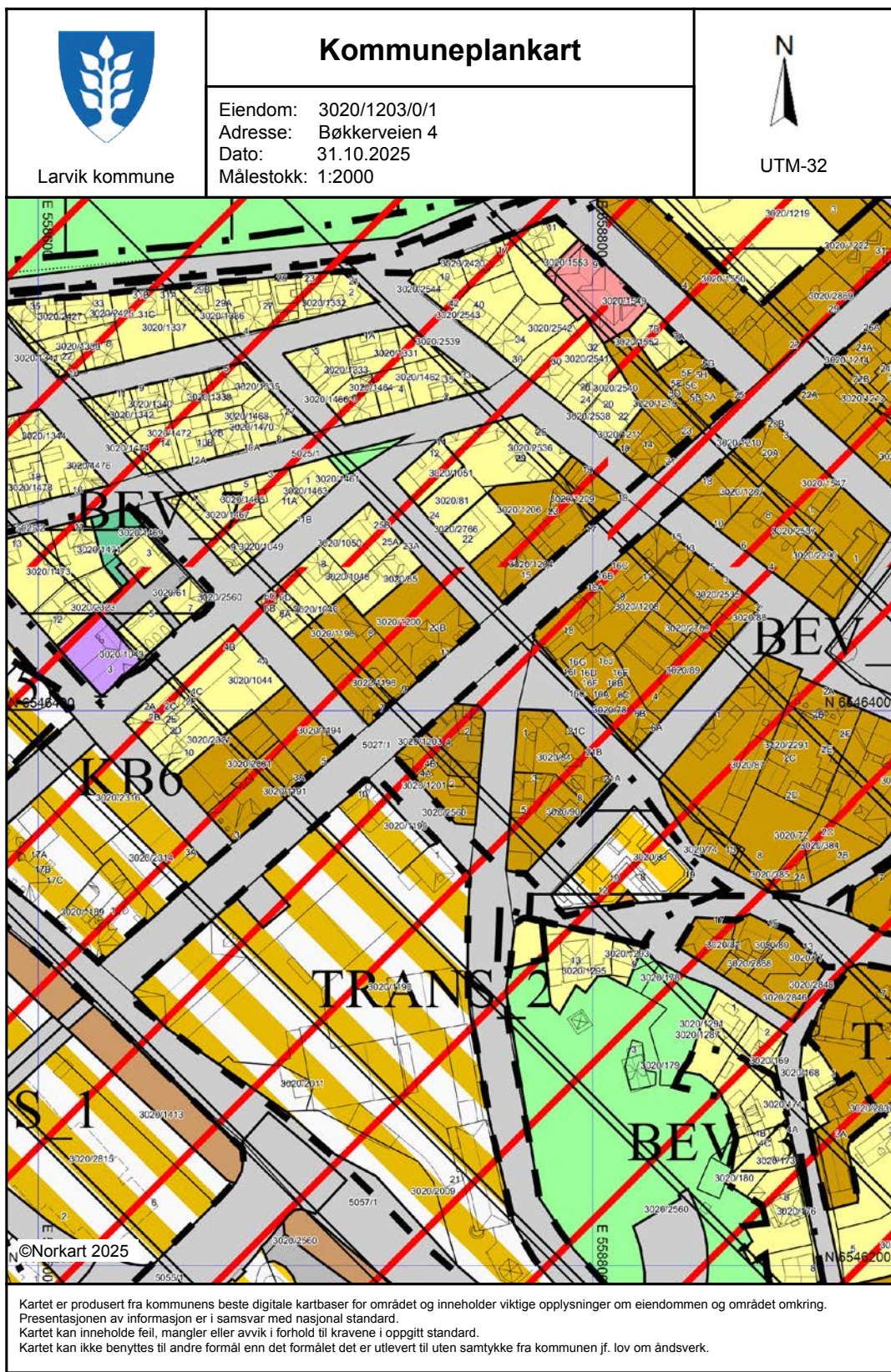
Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8240/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal461 m² BestemmelseOmrådenavn BEV_8 Torget KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal465 m² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal465 m² KPHensynsonenavn H120_1 KPSikring Område for grunnvannsforsyning

Delareal	465 m ²
KPHensynsonenavn	Fjernvarme
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
Delareal	465 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Sentrumssone
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	465 m ²
Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Småbåthavn - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Angitthensynsoner - Hensyn grønnstruktur
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for kontor
-  Område for industri/lager
-  Annet byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles gårds plass
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Renovasjonsanlegg
-  Bolig/forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Fortau

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Tiltak

-  BygningTiltak

Bygninger

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

Tegnforklaring

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 31 892

Utskriftsdato: 31.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	1203	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Bøkkerveien 4, 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	8 048,64 kr
Feiing	100,49 kr
Renovasjon	2 961,60 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	16 600,73 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Forbruk Vann >70m ²	15%	1 ab	2732.40	1/1	0 %	2 732,40 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2519.65	1/1	0 %	2 519,65 kr
Forbruk Avløp>70m ²	15%	1 ab	3307.40	1/1	0 %	3 307,40 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	4986.40	1/1	0 %	4 986,40 kr
Mat/plast/papp felles	25%	1 stk	1803.75	1/1	0 %	1 803,75 kr
Restavfall 770 felles	25%	1 stk	8105.00	1/7	0 %	1 157,86 kr
					Sum	16 507,46 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED 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.

Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2024 for Sameiet Kongegt. 14

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Kongegt. 14:

Tirsdag 22.04.2025 18:00 hos Bjørn Einar

Til behandling:

1 Konstituering

1.1 Tilstede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2 Informasjon fra styret

3 Årsregnskap

4 Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

5 Godtgjørelse

6 Justering eller utskifting av ytterdør for automatisk lukking

7 Pipene

1. Konstituering

Velkommen til årsmøte 2025.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:

Antall stemmeberettigede tilstede:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

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

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

2. Informasjon fra styret

3. Årsregnskap

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Bjørn Einar Skalleberg er på valg. Valg for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Geir Anders Ahlgren er på valg. Valg for 2 år.

5. Godtgjørelse

6. Justering eller utskifting av ytterdør for automatisk lukking

Den nåværende ytterdøren lukker seg ikke automatisk, noe som medfører at den svært ofte blir stående åpen. Dette kan føre til økt varmetap og redusert sikkerhet. For å sikre bedre energieffektivitet, sikkerhet og brukervennlighet foreslås det at døren enten justeres eller byttes ut slik at den lukker seg automatisk.

Forslag til vedtak:

1. Undersøke muligheten for å justere den eksisterende døren slik at den lukker seg automatisk.
2. Innhente prisoverslag for eventuell utskifting dersom justering ikke er tilstrekkelig.
3. Gjennomføre den mest hensiktsmessige løsningen basert på kostnad og funksjonalitet.

Styrets innstilling:

Vedtak 1. Undersøke mulighet for å justere den eksisterende døren slik at den lukker seg automatisk

7. Pipene

Endelig vedtak om hva som skal gjøres med pipene våre.

Forslag til vedtak: A : stenge pipene for bruk av fyring
B : hver enkelt beboer som ønsker å bruke sin pipe, tar kostnaden selv for å få den brann godkjent
C : Sameiet tar kostnaden, og øker fellesutgiften

Informasjon fra styret for året 2024 Sameiet Kongegt. 14

Generelle opplysninger om Sameiet Kongegt. 14

Sameiet ligger i Larvik kommune. Sameiets formål er å ivareta interessene til sameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne. Sameiet består av 7 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887213062.

Styret

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Styreleder, Bjørn Einar Skalleberg
Styremedlem, Geir Anders Ahlgreen
Styremedlem, Ole Christian Bjerkholt

Styrets primæroppgaver

Det er styret som leder sameiet. Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på årsmøtet og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig bør styret ha et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Å drifte sameiet innebærer blant annet å holde oversikt over økonomien, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver å kalle inn til samt avholde styremøter.

Styret kan nås på e-post : b.e.skalleberg@live.no eller telefon : 92831739

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt møter etter behov.

Saker som styret har arbeidet med:

a. Endret leverandør på tv pakke fra Telenor til Viken fiber/Altibox

Saker som styret har under planlegging:

a. Bytte av verandadører med råteskade

b. Rep av mur, gesims og grunnmur mot Kongegt.

c. Stabilisere verandaer over inngang nr.2

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for sameiet er, i henhold til kontrakt, utført av Larvik Boligbyggelag.

Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styrets leder, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

Boligomsetning og utleie

I 2024 har det blitt omsatt 1 bolig i sameiet. Styret ønsker alle nye beboere velkommen.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

MinSide

Har du husket å registrere deg på MinSide? På MinSide finner du viktig informasjon om din bolig og ditt medlemskap.

Sameiet, LABO og samfunnet ellers, ønsker å bli mest mulig digitale. MinSide er ikke viktig bare for å få informasjon, det er også den kanalen som blir brukt for å gi deg tilgang til dokumentene som vedrører de lovpålagte møtene i ditt sameie. Gå inn på www.labo.no – MinSide og registrer bruker. Følg instruksene videre.

Protokoll fra årets årsmøte vil bli publisert på MinSide senest 20 dager etter avholdt møte.

Budsjett

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader (budsjett i 2025). Tallene er vist i egen kolonne i årsregnskapet.

Årsresultat

Disponering av årsresultat.

Sameiets styre foreslår at sameiets overskudd overføres sameiets annen egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet.

Larvik, 31.12.2024 / 20.03.2025
Styret i Sameiet Kongegt. 14

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 for Sameiet Kongegt. 14

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		407 484	370 380	407 000	489 000
Andre driftsinntekter	1	5 310	5 002	4 000	5 000
Sum inntekter		412 794	375 382	411 000	494 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	987	987	1 000	1 000
Styrehonorar		7 000	7 000	7 000	7 000
Revisjonshonorar		0	2 772	0	0
Forretningsførerhonorar		21 447	20 592	22 000	22 000
Vedlikehold	4	68 123	131 895	135 000	549 000
Kabel-tv og bredbånd		38 199	31 605	33 000	37 000
Forsikring		52 756	45 809	52 000	59 000
Energi og strøm		10 451	9 461	10 000	11 000
Andre driftskostnader	5	53 083	32 157	36 000	62 000
Sum kostnader		252 046	282 278	296 000	748 000
Driftsresultat		160 748	93 104	115 000	-254 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		770	447	1 000	1 000
Rentekostnader		85 943	77 906	89 000	113 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-85 173	-77 459	-88 000	-112 000
Arsresultat		75 575	15 645	27 000	-366 000
Resultatdisponering:					
Se egenkapitalnote					

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Kongegt. 14

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Varelager			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		14 001	12 918
Andre fordringer		30	2 802
Sum fordringer		14 031	15 720
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		85 755	75 668
Sum bankinnskudd og kontanter		85 755	75 668
Sum omløpsmidler		99 786	91 388
SUM EIENDELER		99 786	91 388

Balanse pr 31.12.24 for Sameiet Kongegt. 14

	Note	Regnskap pr. 31.12.24	Regnskap pr. 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	-1 120 790	-1 120 790
Årets resultat	6	75 575	0
Sum egenkapital		-1 045 215	-1 120 790
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	7	1 126 110	1 197 162
Sum langsiktig gjeld		1 126 110	1 197 162
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 794	12 918
Påløpte renter		1 115	1 164
Annen kortsiktig gjeld		982	934
Sum kortsiktig gjeld		18 891	15 016
Sum gjeld		1 145 001	1 212 178
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 786	91 388

Larvik, 31.12.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er opptjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjensidigestiftelsen	5 310	5 002
Sum	5 310	5 002

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	987	987
Sum	987	987

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Revisjon

Selskapet har valgt å ikke ha revisor.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold snekkerarbeid	0	27 128
Vedlikehold malerarbeid	4 316	8 980
Vedlikehold glass/vinduer	63 807	49 861
Vedlikehold brann/alarm/nøddlys/sprinkleranlegg	0	45 926
Sum	68 123	131 895

Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renhold, evnt. matter	31 284	29 790
Innkjøp av inventar og utstyr	798	0
Opprydding / bortkjøring av søppel	16 350	0
Hage/plenklipping	1 804	0
Kontingent NBBL	702	702
Bank- og betalingsgebyr	2 145	1 665
Sum	53 083	32 157

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital pr. 01.01	-1 120 790	-1 136 435
+/- Årets resultat	75 575	15 645
Sum egenkapital pr 31.12	-1 045 215	-1 120 790

Alle utgifter til påkostninger kostnadsføres forløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som disse påkostningene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. Pr. 31.12. har sameiet negativ egenkapital pga påkostninger på eiendommen. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og det er etter styrets oppfatning ingen usikkerhet knyttet til forutsetningen.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Skagerrak Sparebank
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	25107714718
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.25 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 480 000
Lånesaldo 01.01:	1 197 162
Avdrag i perioden:	71 052
Lånesaldo 31.12:	1 126 110
Saldo 5 år frem i tid:	693 071

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	183 036	183 036
	2	167 348	334 696
	1	158 632	158 632
	1	153 402	153 402
	1	149 916	149 916
	1	146 429	146 429

Note 8 - Kontantstrømsanalyse (disponible midler)

Arsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over sameiets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde fellesutgifter som den enkelte sameier betaler.

Nedenfor finner du oppstillingen over sameiets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	76 372	133 513	76 372	80 895
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	75 575	15 645	27 000	-366 000
Opptak Langsiktig gjeld	0	0	0	500 000
Avdrag langsiktig gjeld	-71 052	-72 786	-69 000	-87 000
B. Årets endring disponible midler	4 523	-57 141	-42 000	47 000
C. Disponible midler	80 895	76 372	34 372	127 895

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kongegt. 14.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kongegt. 14

Styreleder	Bjørn Einar Skalleberg (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Geir Anders Ahlgreen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Ole Christian Bjerkholt (sign.)	18.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kongegt. 14 tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Bjørn Einar.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 6 stk av 7

Bjørn Einar Skalleberg, Nina Askemyr, Thor Bach, Ole Christian Bjerkholt, Geir Anders Ahlgreen, Edward Danche Løwe

Vedtak:

Antall stemmeberettigede tilstede 6 stk

Antall fullmakter 0 stk

Totalt stemmeberettigede 6 stk

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Bjørn Einar Skalleberg

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Til møtetreferent ble valgt: Bjørn Einar Skalleberg

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt: Ole Christian Bjerkholt

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Vedtak:

Ingen innvendinger til innkallingen og sakslisten.

2. Informasjon fra styret

Vedtak:

Ingen innvendinger

3. Årsregnskap

Vedtak:

Ingen innvendinger

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Bjørn Einar Skalleberg er på valg. Valg for 2 år.

Vedtak:

Til styreleder ble Bjørn Einar Skalleberg valgt for 2 nye år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Geir Anders Ahlgreen er på valg. Valg for 2 år.

Vedtak:

Styremedlem Geir Anders Ahlgreen ble valgt for 2 nye år.

5. Godtgjørelse

Vedtak:

Godtgjørelse som tidligere.

6. Justering eller utskifting av ytterdør for automatisk lukking

Den nåværende ytterdøren lukker seg ikke automatisk, noe som medfører at den svært ofte blir stående åpen. Dette kan føre til økt varmetap og redusert sikkerhet. For å sikre bedre energieffektivitet, sikkerhet og brukervennlighet foreslås det at døren enten justeres eller byttes ut slik at den lukker seg automatisk.

Vedtak:

Beholde eksisterende dører. Det er gamle dører som utvider seg litt etter hvordan fuktigheten i været er. Men alle blir informert om at de må bli flinkere til å dra døra igjen om den ikke går igjen av seg selv.

7. Pipene

Endelig vedtak om hva som skal gjøres med pipene våre.

Vedtak:

Thor Bach innhenter en ny pris fra Varmefag.

Det innhentes samtidig pris på andre ting som er planlagt som henger litt sammen over hva som skal prioriteres.

Prisene innhentes i mai, og styret tar en endelig beslutning i juni hva som besluttet å gjøre med pipene.

Fristen på å legge frem en evt plan for utbedring eller stenging av pipene overfor brannvesenet er neste år.

Protokoll for Sameiet Kongegt. 14

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Einar Skalleberg (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Ole Christian Bjerkholt (sign.)	02.05.2025

Eiendomsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	1203	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Bøkkerveien 4, 3256 LARVIK								

Andre opplysninger

Analogt målebrev og senere nyere analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 30.05.1884, og senere oppmålt på nytt med analogt målebrev. 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.

Enkelte nabogrenser er koordinatmålte. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

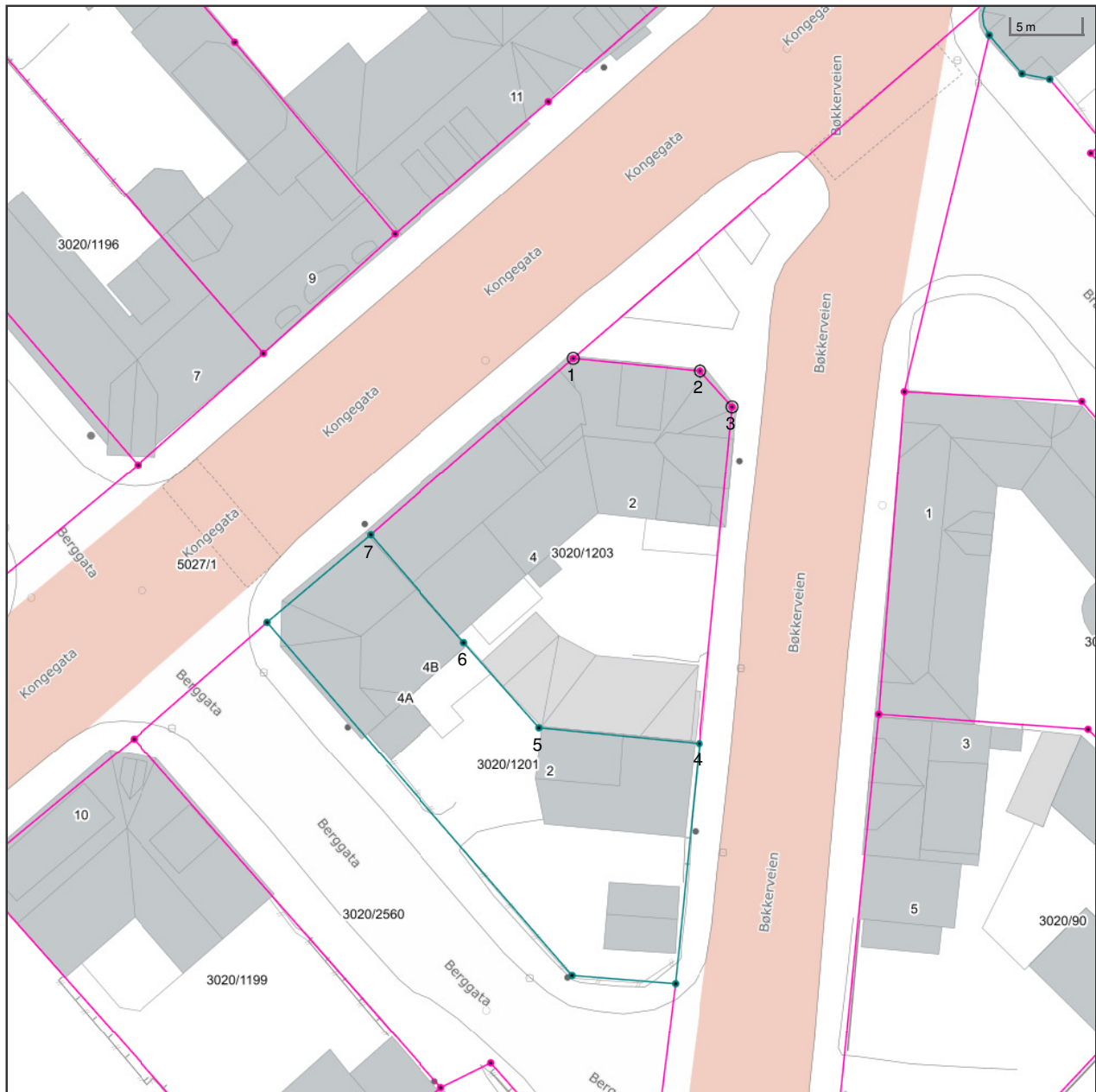
Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.



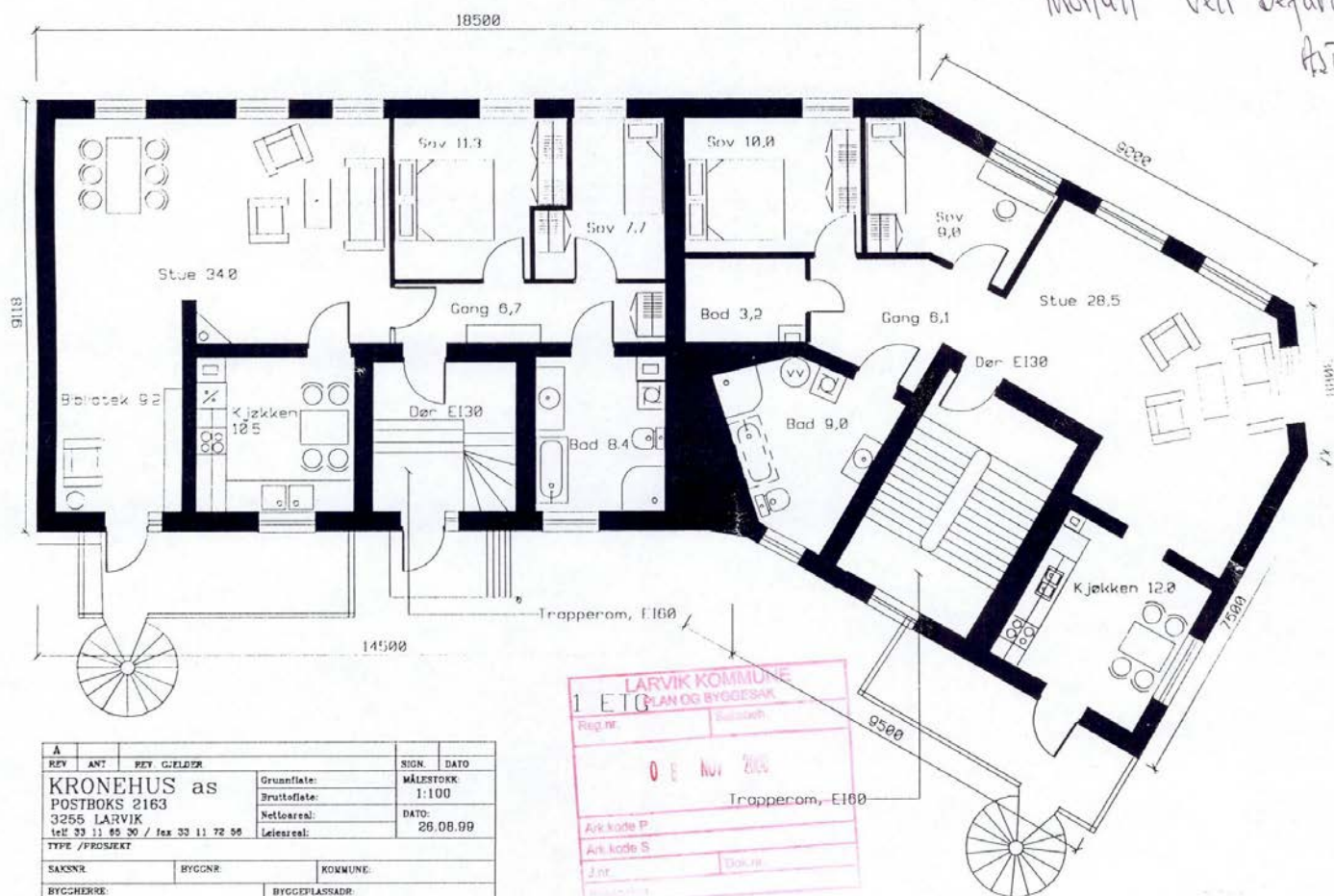
Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/1203//1



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

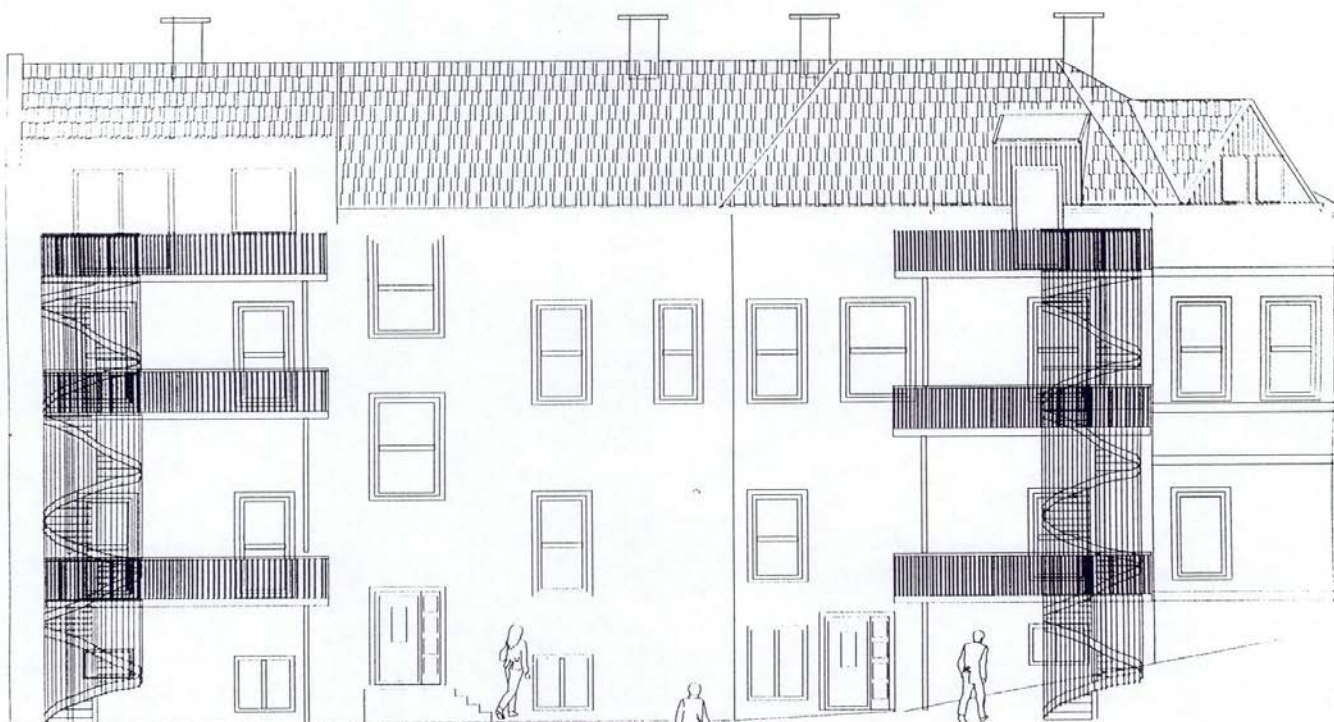
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Mottatt ved befaring
A.S.T.



A	REV	ANT	REV	GJELDER	SIGN.	DATO
KRONEHUS as POSTBOKS 2163 3255 LARVIK tlf 33 11 85 30 / fax 33 11 72 98					MÅLSTOKK: 1:100	DATO: 26.08.99
TYPE / PROSJEKT					Grunnflate:	
SAKSNR.					Bruttoflate:	
BYGGHERRE:					Nettoareal:	
Inter Eiendom					Leiesreal:	
BYGGPÅSSADR:					Kommune:	
Kongegt. 14					Tegning:	
PLAN						

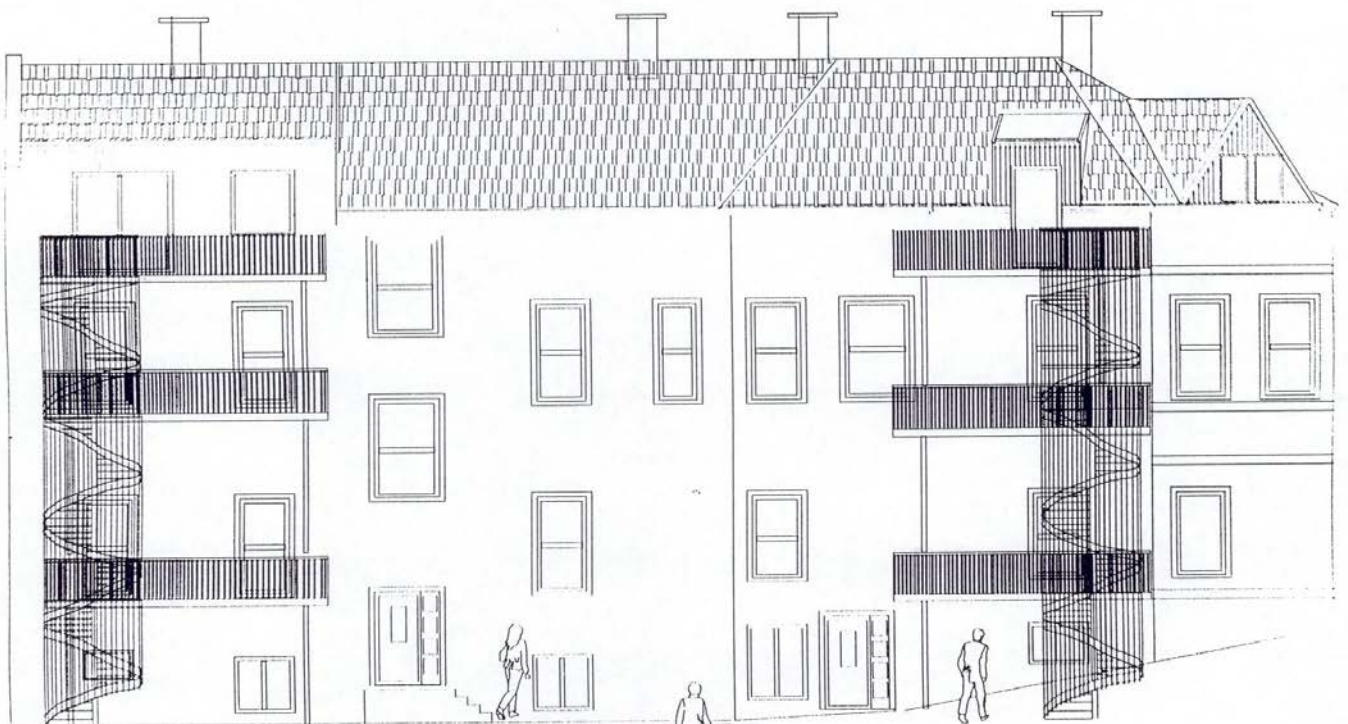
LARVIK KOMMUNE
1 ETC
Reg.nr.
08.11.2004
Ark.kode P
Ark.kode S
J.nr.
Dok.nr.



A					
REV	ANT	REV GJELDER		SIGN	DATO
KRONEHUS as		Grunnflate:	MÅLESTOKK:		
POSTBOKS 2163		Bruttoflate:	1:100		
3255 LARVIK		Nettoareal:	DATO:		
tel: 33 11 00 30 / fax 33 11 78 06		Leieareal:	26.08.99		
TYPE /PROSJEKT					
SAKSNR.		BYGGNR.		KOMMUNE:	
BYGGHERRE		BYGGEPLASSADR.			
Inter Eiendom		Kongegt. 14			
TEGNER:		FASADE			

LARVIK KOMMUNE	
PLAN OG BYGGESAK	
PROG. NR.	Saksnr.
08 NOV 2000	
Auk. kode P	
Auk. kode B	
J. nr.	
Saksbehandler	

Mottatt ved befaring
P.21.



A	REV	ANT	REV	GJELDER	SIGN.	DATO
KRUNEHUS as				Grunnflate:	MÅLSTOKK:	
POSTBOKS 2163				Bruttoflate:	1:100	
3255 LARVIK				Nettoareal:	DATO:	26.08.99
tlf 23 11 85 35 / fax 33 11 72 56				Leieareal:		
TYPE / PROSJEKT						
SAKSNER		BYGGNR.		KOMMUNE:		
BYGGHERRE:		BYGGEPASSADR:				
Inter Eiendom		Kongegt. 14				
TEGNER:		FASADE				

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

Reg.nr. _____ Saks.nr. _____

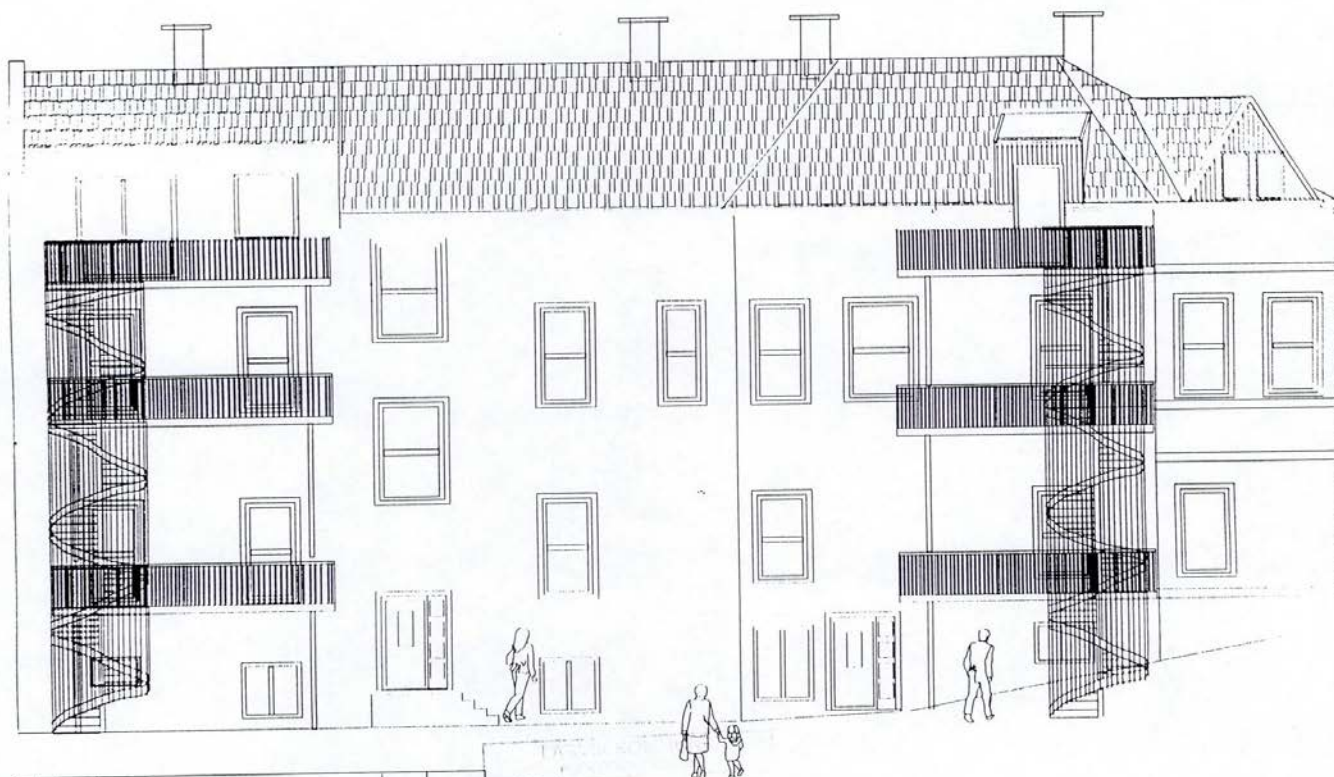
03. NOV. 2000

Ark.kode P
Ark.kode S

J.nr. _____ Dok.nr. _____

Kommisjon _____

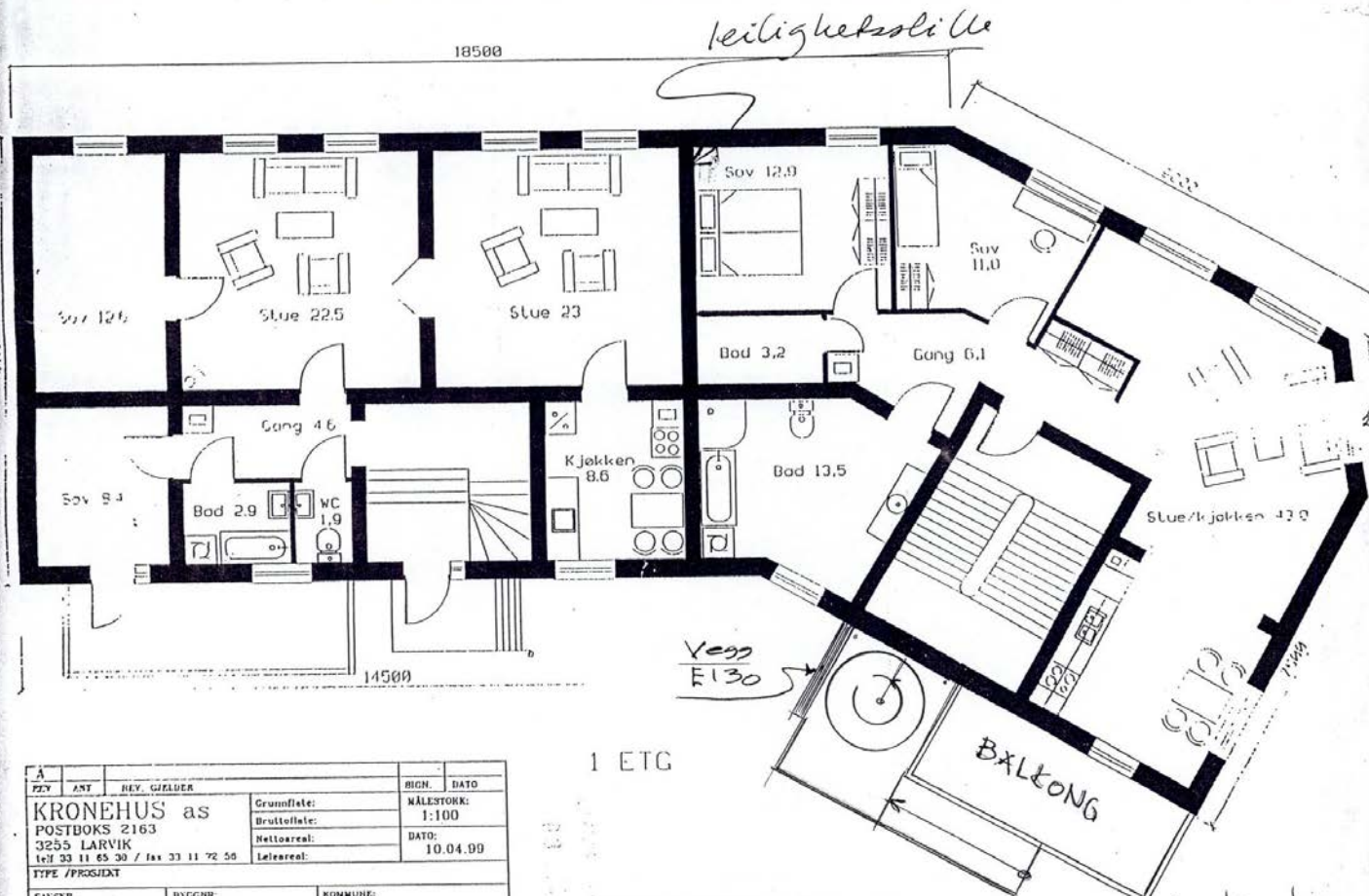
Møttatt ved befaring
A.S.T.



A					
REV	ANT	REV. GJELDER		SIGN	DATO
KRUNEHUS as				Grønnfate	MÅLSTOKK:
POSTBOKS 2163				Bruttofate	1:100
3255 LARVIK				Nettoareal	DATO:
tel: 33 11 00 30 / fax 33 11 72 06				Leieareal	26.08.99
TYPE / PROSJEKT					
SAGNER		BYGGNR		KOMMUNE:	
BYGGHERRE		BYGGEPASSADR			
Inter Eiendom		Kongegt. 14			

Mottatt ved befaring
A1





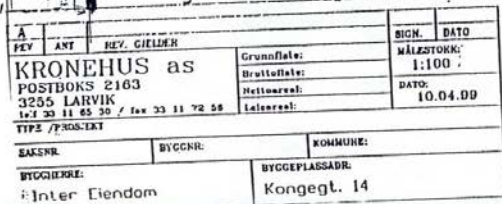
A			BIGN.	DATO
REV.	ANT	REV. GJELDER		
KRONEHUS as			Grunnflate:	NÅLESTORR:
POSTBOKS 2163			Bruttoflate:	1:100
3255 LARVIK			Nettoareal:	DATO:
149 33 11 65 30 / fax 33 11 72 50			Leieareal:	10.04.99
TYPE / PROSJEKT				
SÅSNR.		BYGGNR.	KOMMUNE:	
BYGGERE:		BYGGEPLASSADR:		
Inter Eiendom		Kongegt. 14		
TEKNOG.		PLAN		

1 ETG

KOKKERSVOLD AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER, MRIF
FORSGRUNN - LARVIK

Forslag til plassering
av nedtapp
4.1.22.2.01



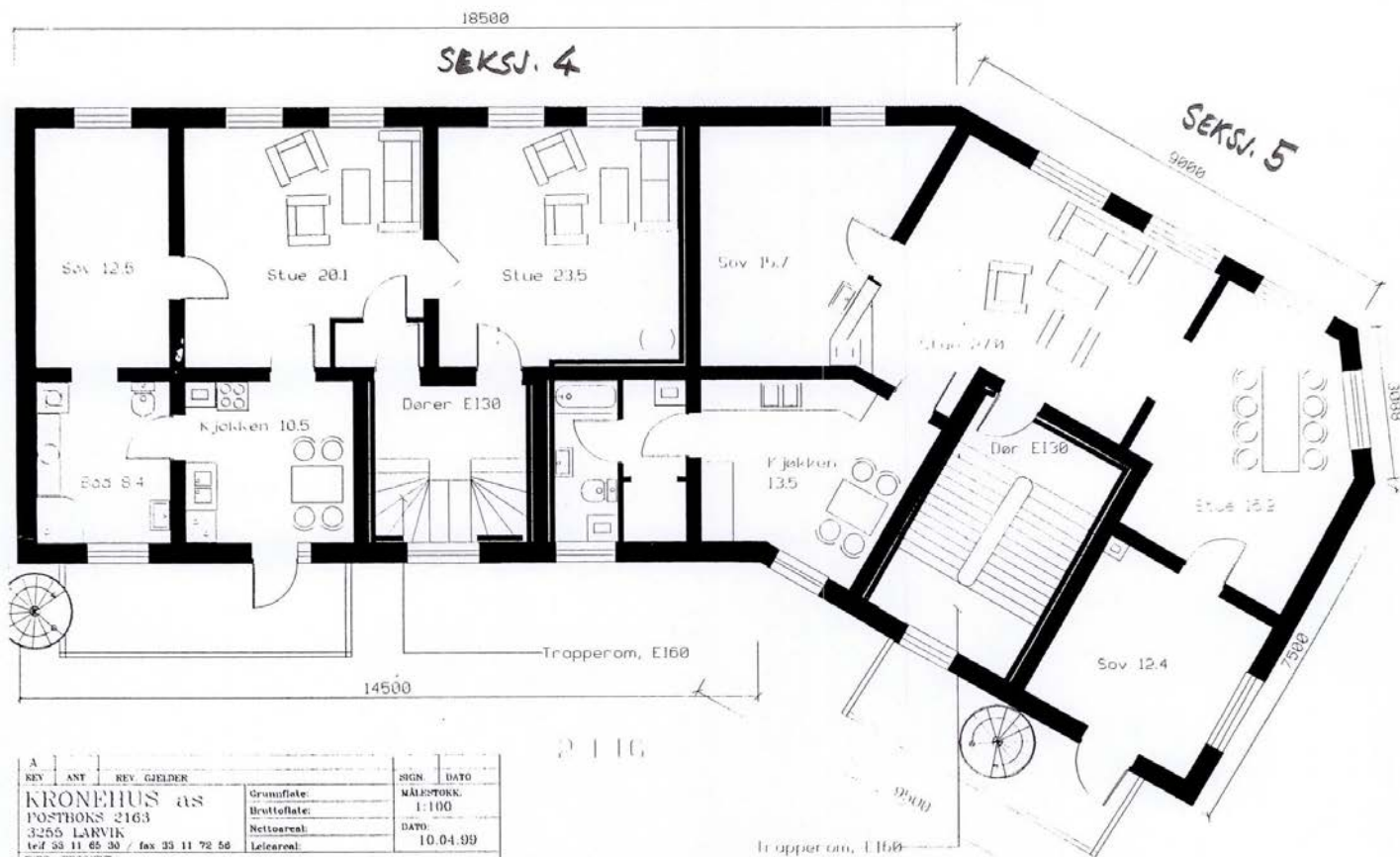


Vegg E130
Tak E130

Forslag på
av spiraltr

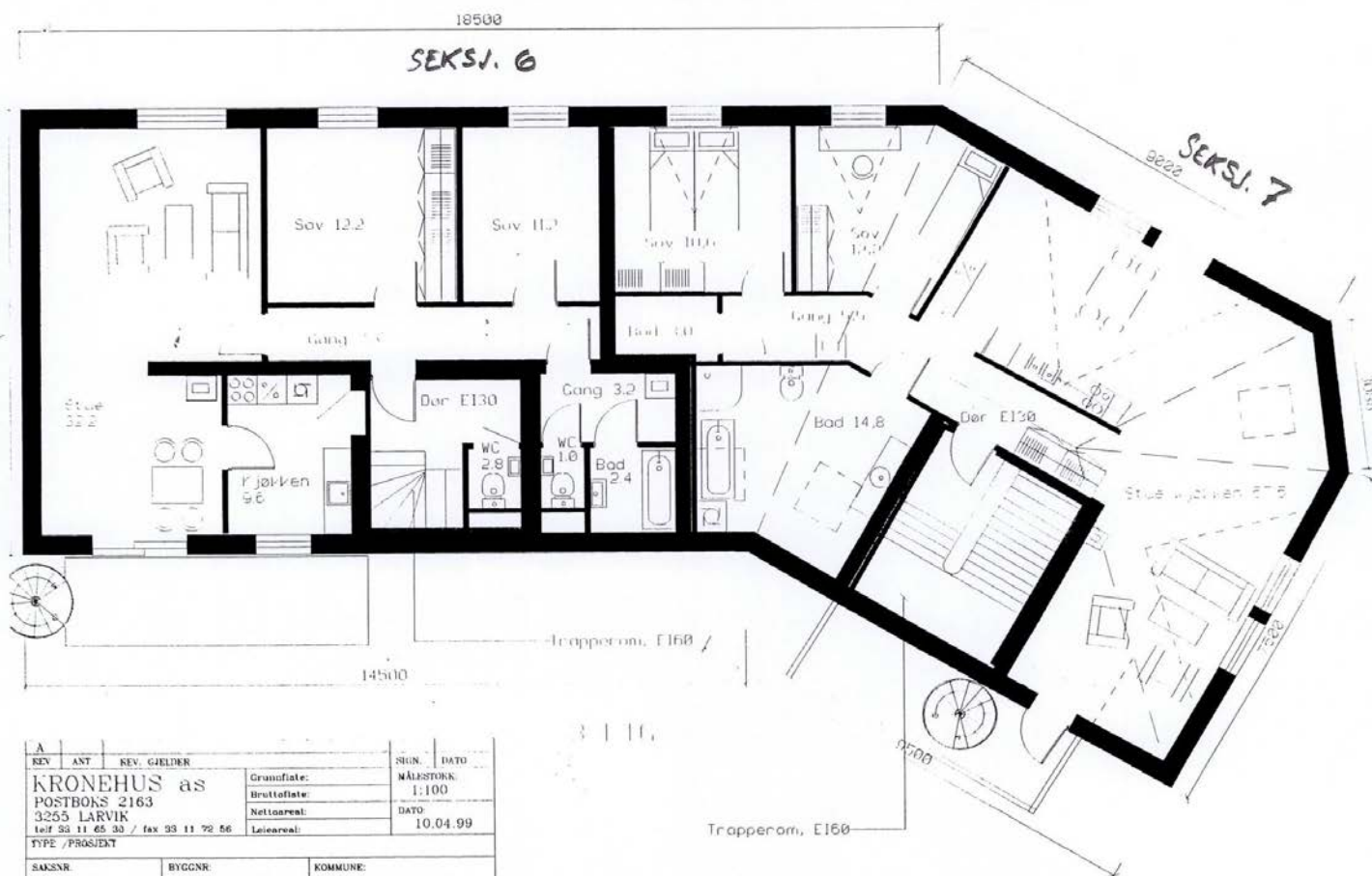
41

KOKKERSVOLD, AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER, MRIF
PORSGRUNN - LARVIK

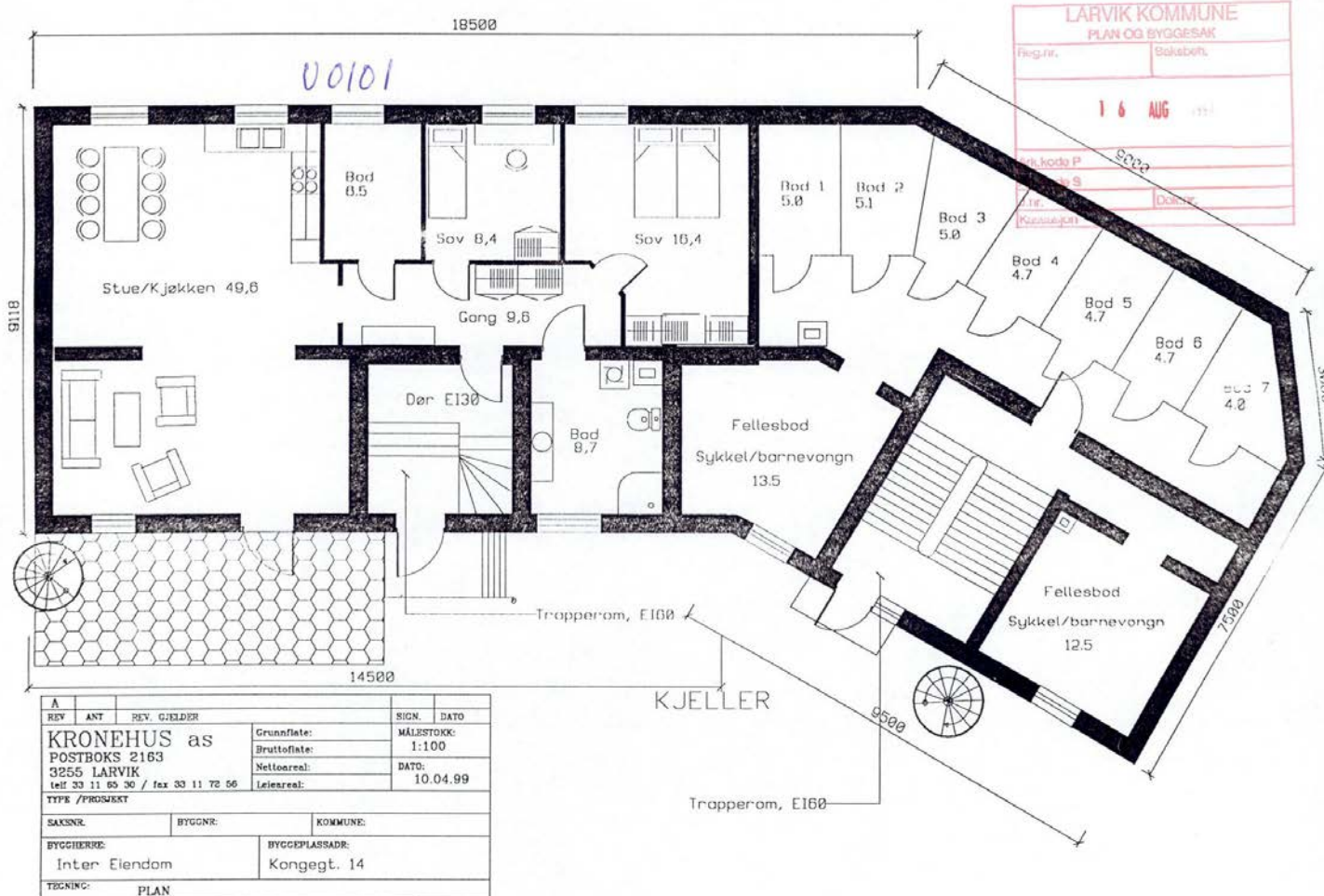


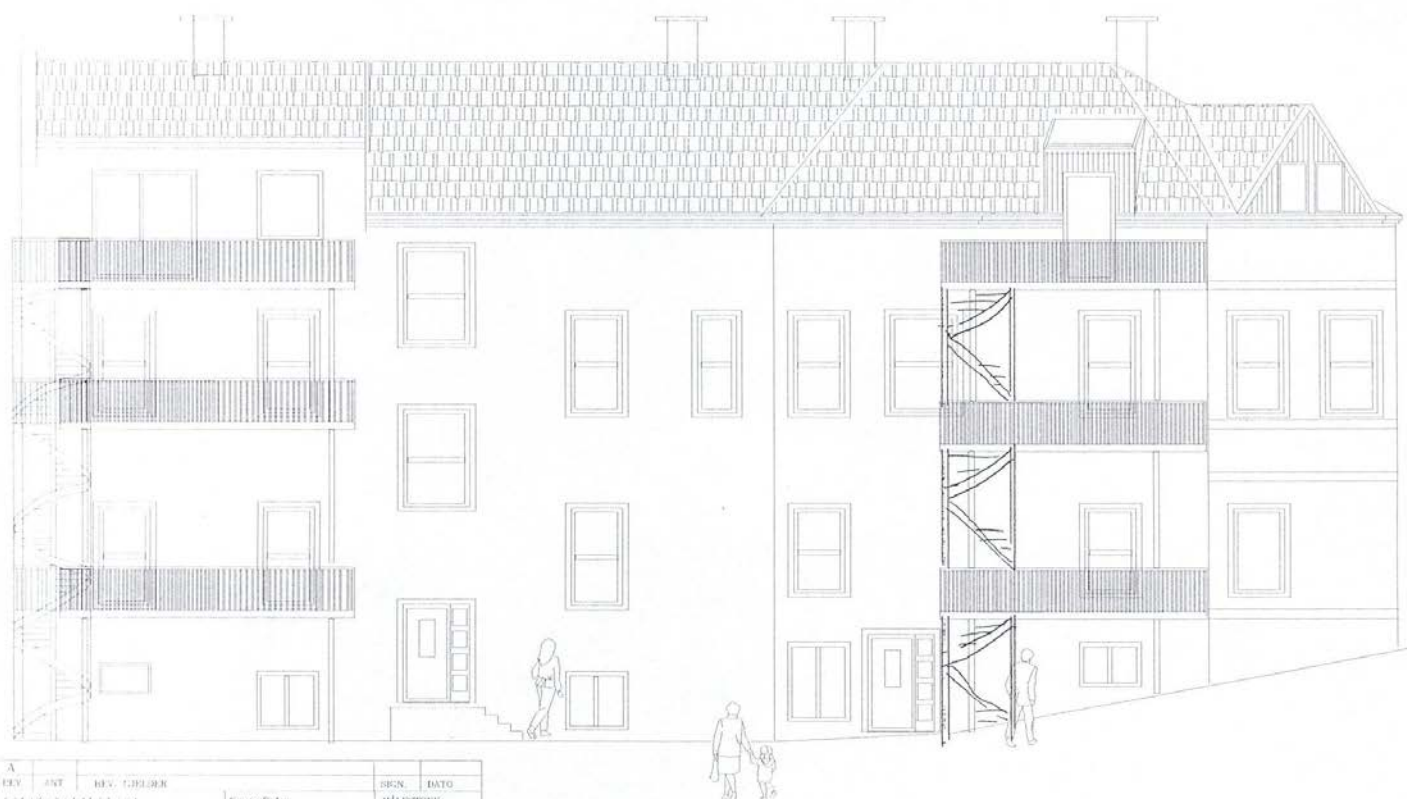
A	REV	ANT	REV	GJELDER	NGN	DATE
	KRONHEIUS as				MALESTOKK	1:100
	POSTBOKS 2163				DATE	10.04.99
	3255 LARVIK					
	tel 33 11 65 30 / fax 33 11 72 56					
	TYPE PROSJEKT					
SAKSNR.		BYGGNR.		KOMMUNE:		
BYGGHJERRE:		BYGGEPLASSADR.				
Inter Eiendom		Kongegt. 14				
TEGNING:		PLAN				

2116









A	REV. TILBUD	SEN.	DATE
REV.	ANT.	SEN.	DATE
KRONHUS AS		Grundeide:	MÅLSTOKK:
POSTBOKS 2163		Bruttotilfalte:	1:100
2255 LARVIK		Nettoareal:	DATE:
Tlf 30 11 45 39 / fax 30 11 59 56		Revisert:	10.04.99
TYPE / PROJEKT			
SAG/NE		BYGGING	
BYGGHERJE		KOMMUNE:	
17.05.1998		BYGGEPLEASSADE	
17.05.1998		Fongeggt. 14	
17.05.1998		PASADE	

KOKKERSVOLD AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER, MRIF
PORSGRUNN - LARVIK



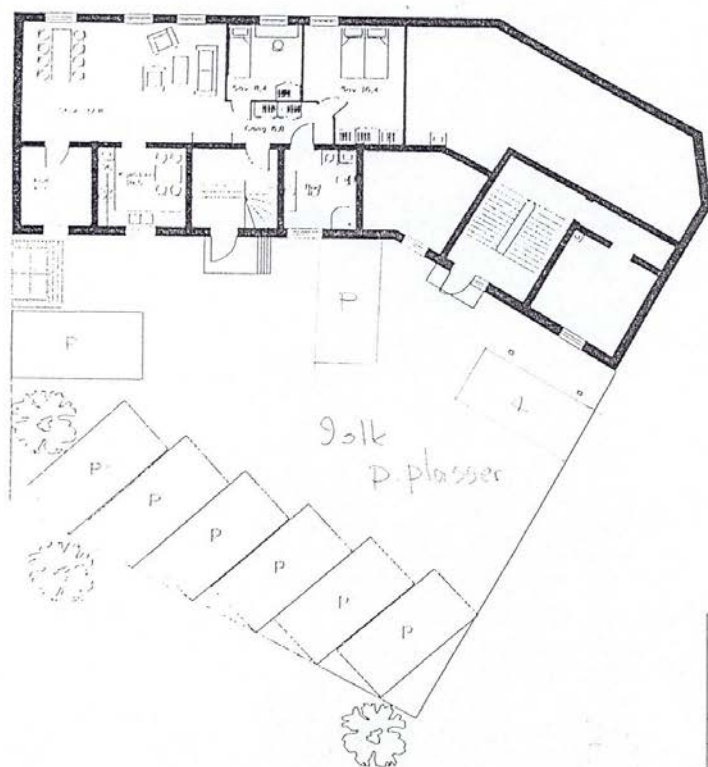
A	OST	REV. GJELDER	TEGN.	DATO
KRONHUS AS			MÅLSTOKK:	1:100
PO. THORSEN 21673			Bruttoflate:	
3255 LARVIK			Nettoflate:	DATO: 10.04.99
tel 76 11 65 39 - fax 76 11 22 56			Teiknare:	
118 4960003				
SAK NR.	BYGGNE	KOMMUNE		
BYGGHERRE:	BYGGEPLASSADRE			
Indre Lørdalen	Kongsgt. 14			
BYGGER	FASADE			

KOKKERSVOLD AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER, MRIF
PORSGRUNN - LARVIK



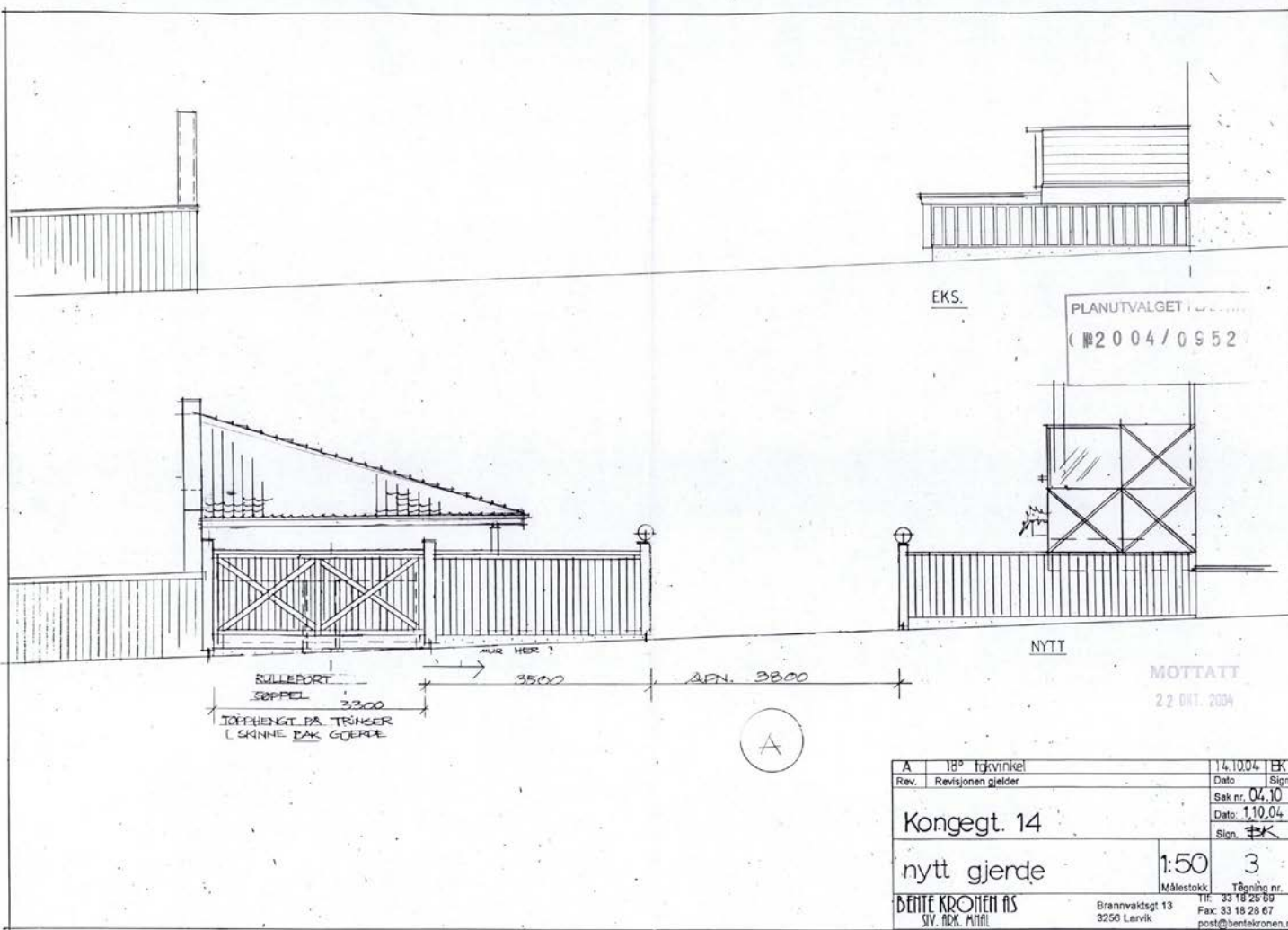
A	ST	REV. GJELDER	BYGN.	DATO
KRØNEHUS as	Grundeide:		MALESTØKK:	
POETHØKS 2163	Bruttoflate:		1:100	
3255 LARVIK	Nettoareal:		DATO:	
tel 55 41 65 20 / fax 33 44 70 56	Leieareal:		10.04.99	
FAP 1985/97				
SAL. NO.	BYGGNE.	KOMMUNE.		
BYGGHERRE:	BYGGEPLOASSARE:			
Trøstev. Fjellstad	Forsegt. 14			
TEK. NO.	FASADE			

KOKKERSVOLD AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER, NARF
PORSGRUNN - LARVIK

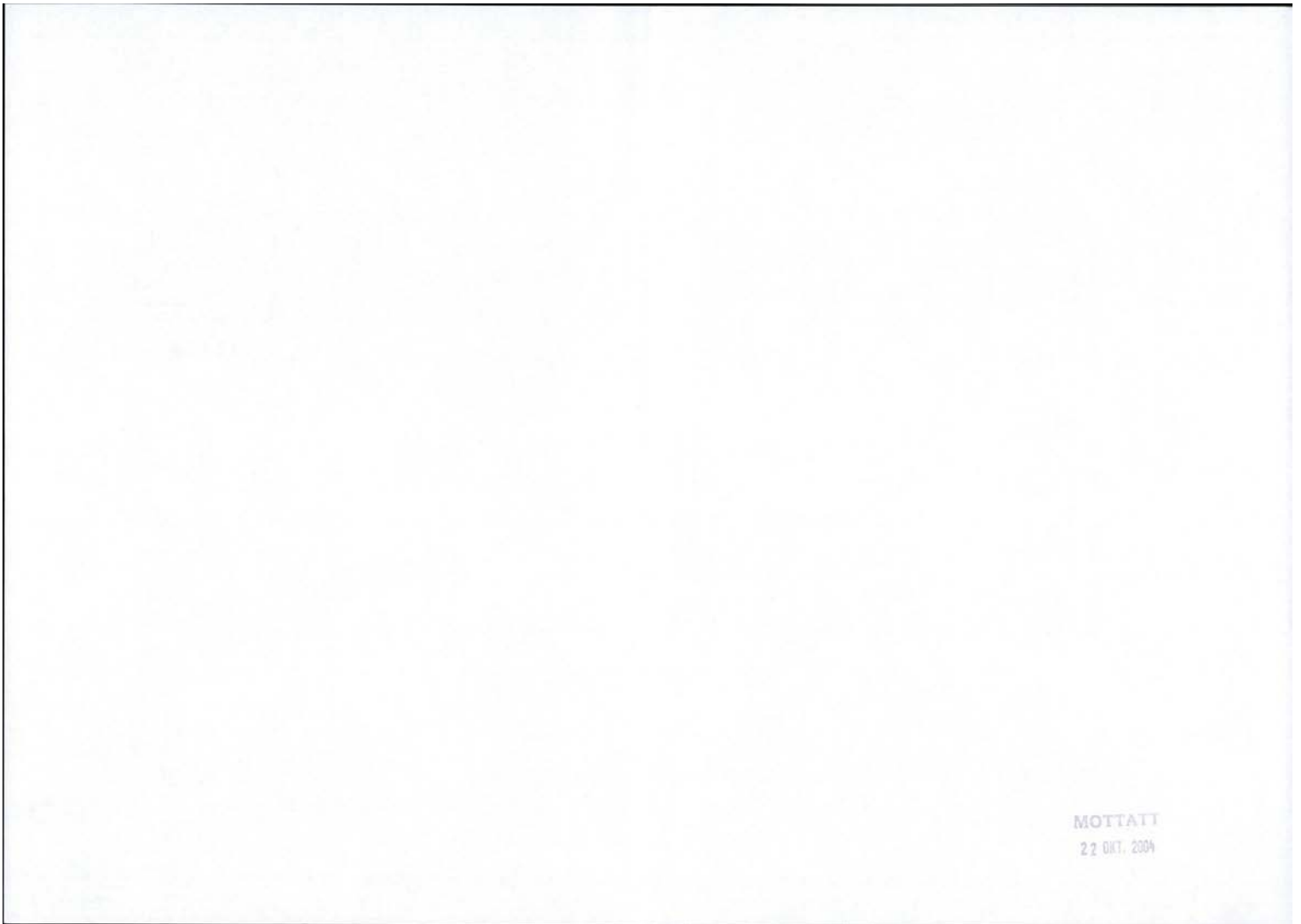


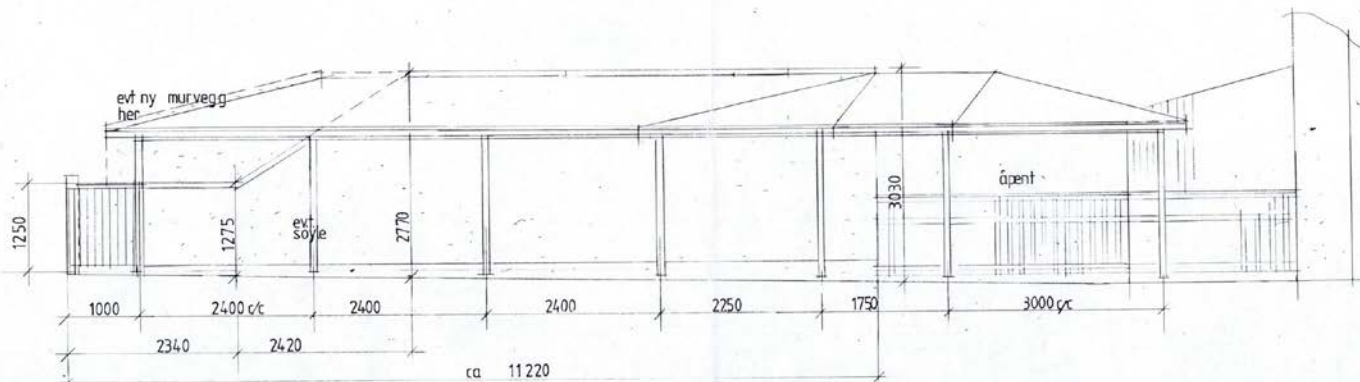
KOKKERSVOLD AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER, MRIF
FORSGRUNN - LARVIK

A	REV	ANT	REV. DÅRDET	SEN	DAT
KRONEHUS AS POSTBOKS 2163 3255 LARVIK telf 33 11 65 30 / fax 33 11 72 56				Grunnflate: Bruttoflate: Nettoareal: Leieareal:	MÅLSTOKK 1:100 DATO 29.01.09
TYPE / PROSJEKT					
SAKSNR.		BYGGNR.		KOMMUNE LARVIK	
BYGGERRE: Inter Eiendom				BYGGEPLASSADR:	
TEGNING: Parkering					



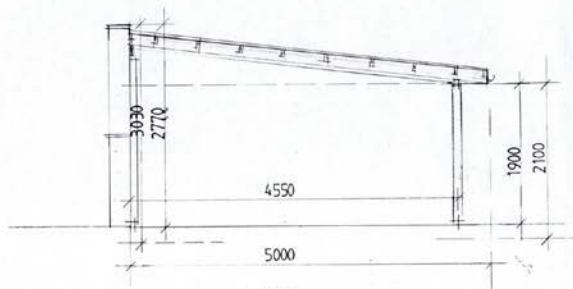
A	18° takvinkel	14.10.04	BK
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign
Kongest. 14		Sak nr.	04.10
nytt gjerde		Dato	1.10.04
BENTE KRONEN AS		Sign	BK
SIV. ARK. PART		Målestokk	1:50
Brannvaktsgt 13		Tegning nr.	3
3256 Larvik		Tlf.	33 18 25 09
		Fax	33 18 28 67
		post	bentekronen.no





oppriss

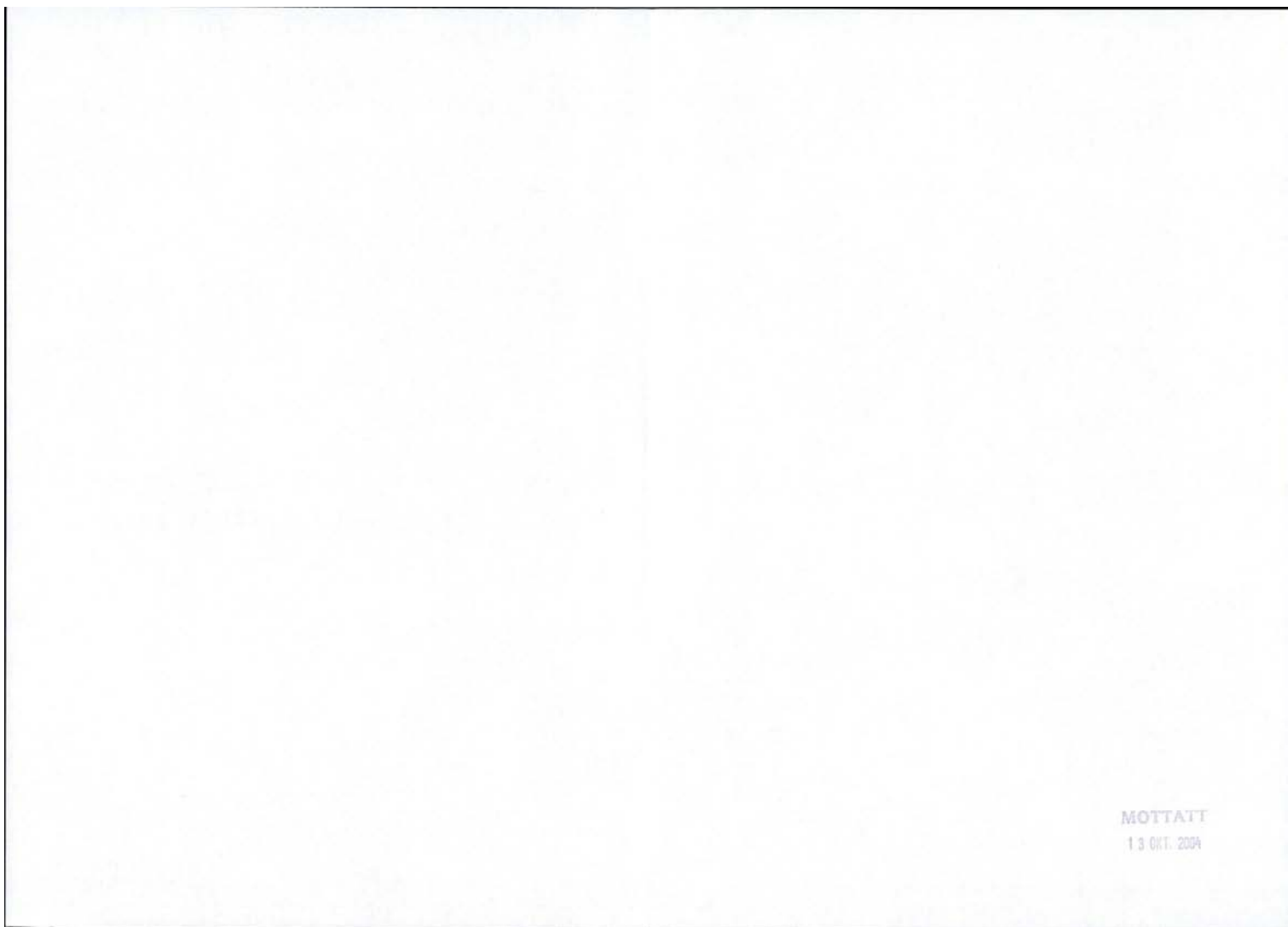
PLANUTVALGET I LARVI
(#2004/0952)



snitt

MOTTATT
13 OKT. 2004

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.
		Sak nr. 04.10	
		Dato: 1.10.04	
		Sign. FK	
Kongegt. 14		Målestokk 1:50	Tegning nr. 2
CARPORT			
oppriss / snitt			
BENTE KRONEN AS			
SIV. ARK. MILJØ			
Brannvaktsgt 13		Tlf: 33 18 25 69	
3256 Larvik		Fax: 33 18 28 67	
		post@bentekronen.no	



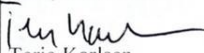


 LARVIK KOMMUNE Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 99/04992		Løpenr 15677/05	
	Eiendom/byggested Kongegt. 14, 3256 LARVIK			
	Gnr 3020	Bnr 1203	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Kokkersvold AS Postboks 45 3251 Larvik	Tiltakshaver (navn og adresse) Kronehus as Postboks 2163 3255 LARVIK
---	---

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad	
Igangsettingstillatelse etter søknad	14.7.99
Enkle tiltak	

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art			
Bruksendring - leilighet i sokkeletasje og loftetasje, bruksendring fra forretning til boligformål			
Vedtak fattet av Plan- og Byggesak		Vedtak dato 29.11.99	Saksnr 878/99
Dato sluttkontroll 29.03.05	Kontrollansvarlig AMA Bygg AS v/Sigurdslid		
Merknader Det foreligger ingen kontrollerklæring fra byggmesterfirma Arve Ståle Olsen eller glassmester Odberg. AMA Bygg AS v/Sigurdslid bekrefter imidlertid at kontroll er utført.			

Underskrift		
Sted Larvik	Dato 12.04.05	Stempel/underskrift  Terje Karlsen

Kopi til	
Ama Bygg A/S	Tømmeråsen 7, 3256 LARVIK
Kokkersvold AS	P.b. 45, 3251 LARVIK
Larvik Rørhandel	Postboks 278, 3256 LARVIK

Side 1 av 9

Returneres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

Larvik Eiendomsmegling AS
Postboks 6
3251 Larvik

3 0 DES 1999

SORENSKRIVEREN
LARVIK
DAGBOKNR. 8549

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0709	Larvik	3020	1203

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn
97 65 49 57 0	Inter Eiendom a/s
Ideell andel ³⁾	
1/1	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	96	BG	13				25				37			
2	B	85	B	14				26				38			
3	B	90	B	15				27				39			
4	B	75	B	16				28				40			
5	B	95	B	17				29				41			
6	B	85	B	18				30				42			
7	B	105	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:				631				= nevner:				631			

4. Supplerende tekst ⁷⁾															
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.															

Doknr: 8549 Tinglyst: 30.12.1999 Emb. 030
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Side 2 av 9

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) ☒ bruksenhets 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. **IKKE 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, 20.9.99

Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)

INTER EIENDOM AS

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Side 3 av 9

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
 eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

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

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr |

kommune

3020 1203

Dato

Stempel og underskrift

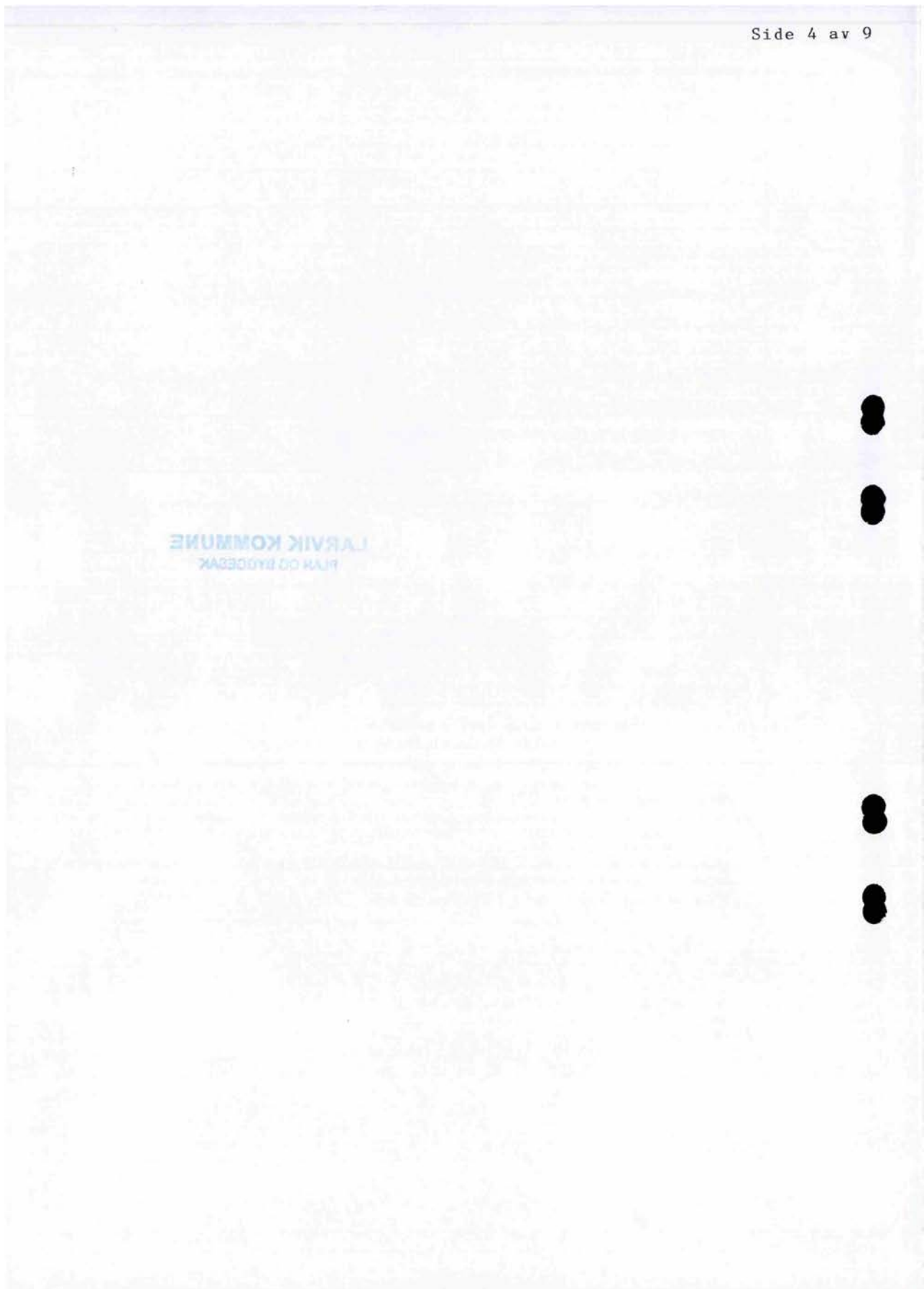
30. 12. 99

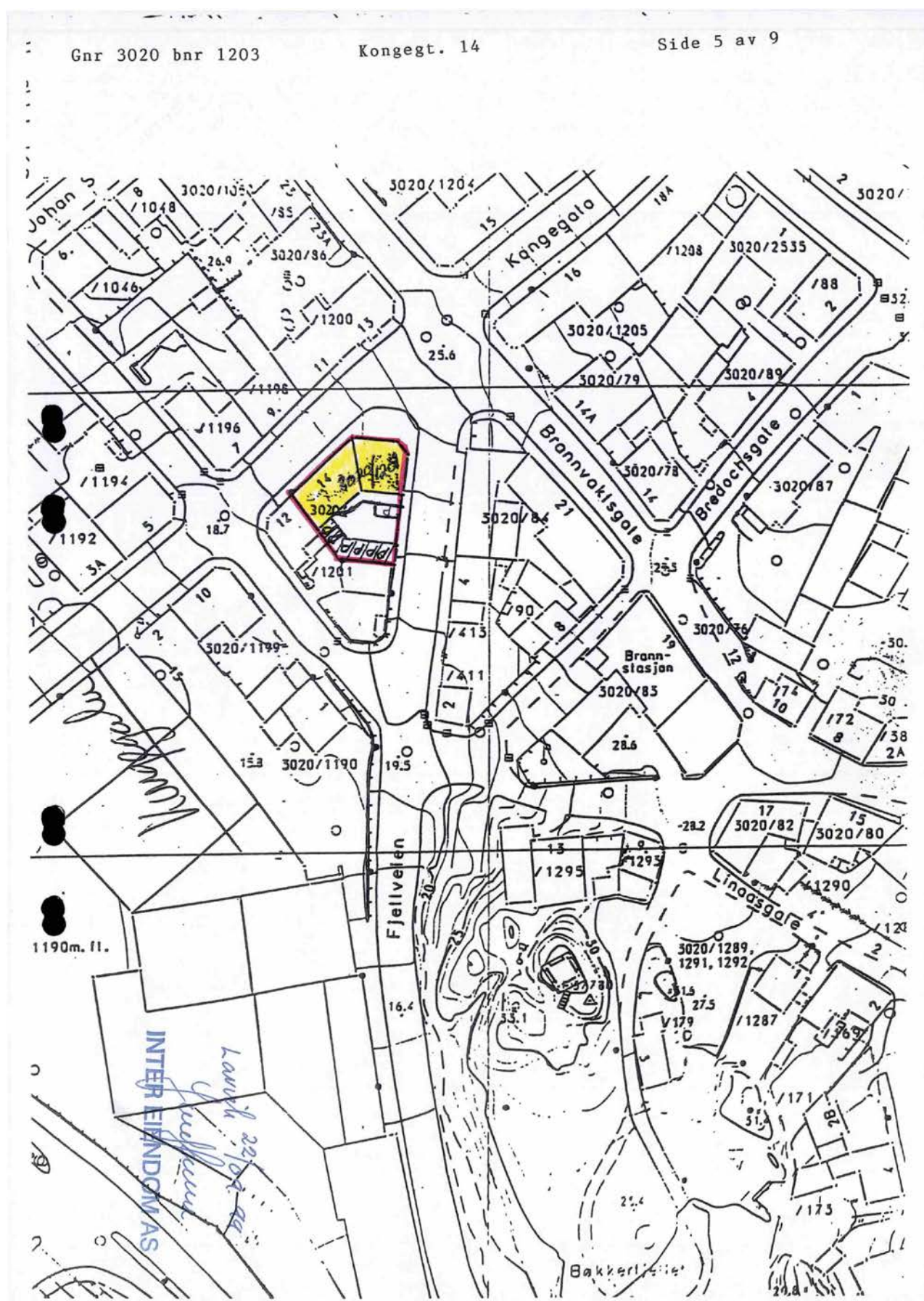
LARVIK KOMMUNE
 PLAN OG BYGGESAK

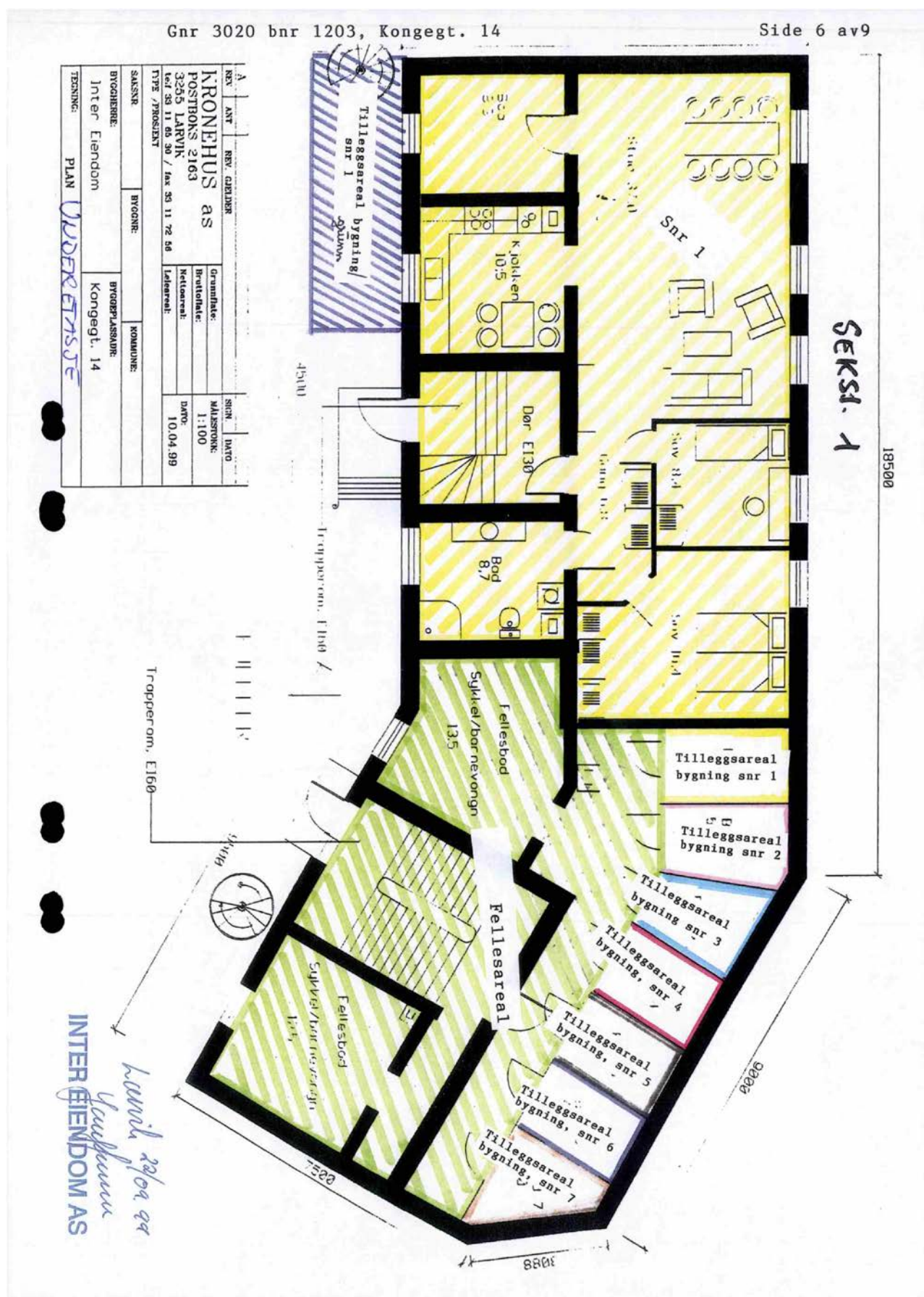
Arne Sigmund Gæffen

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for 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 sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



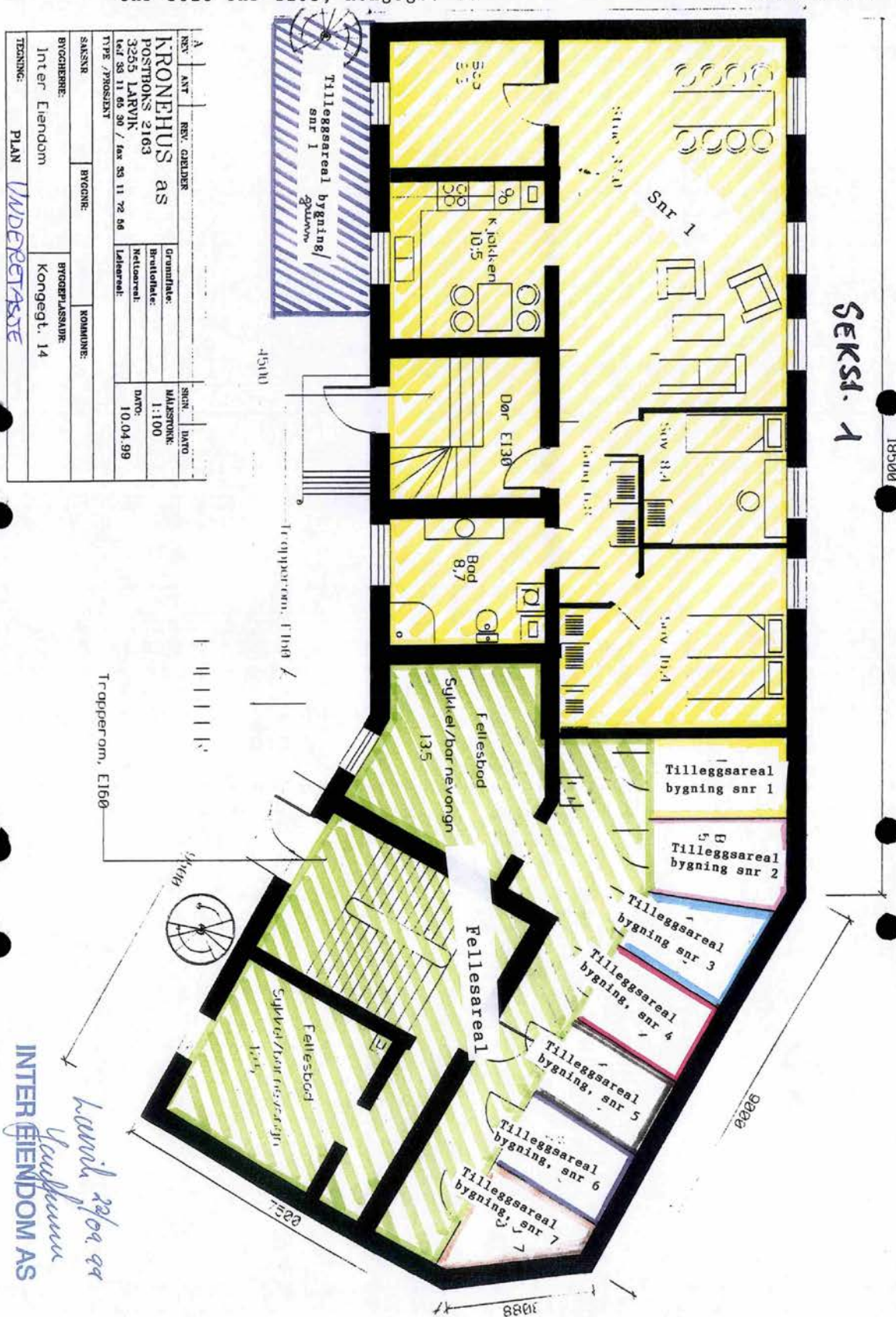




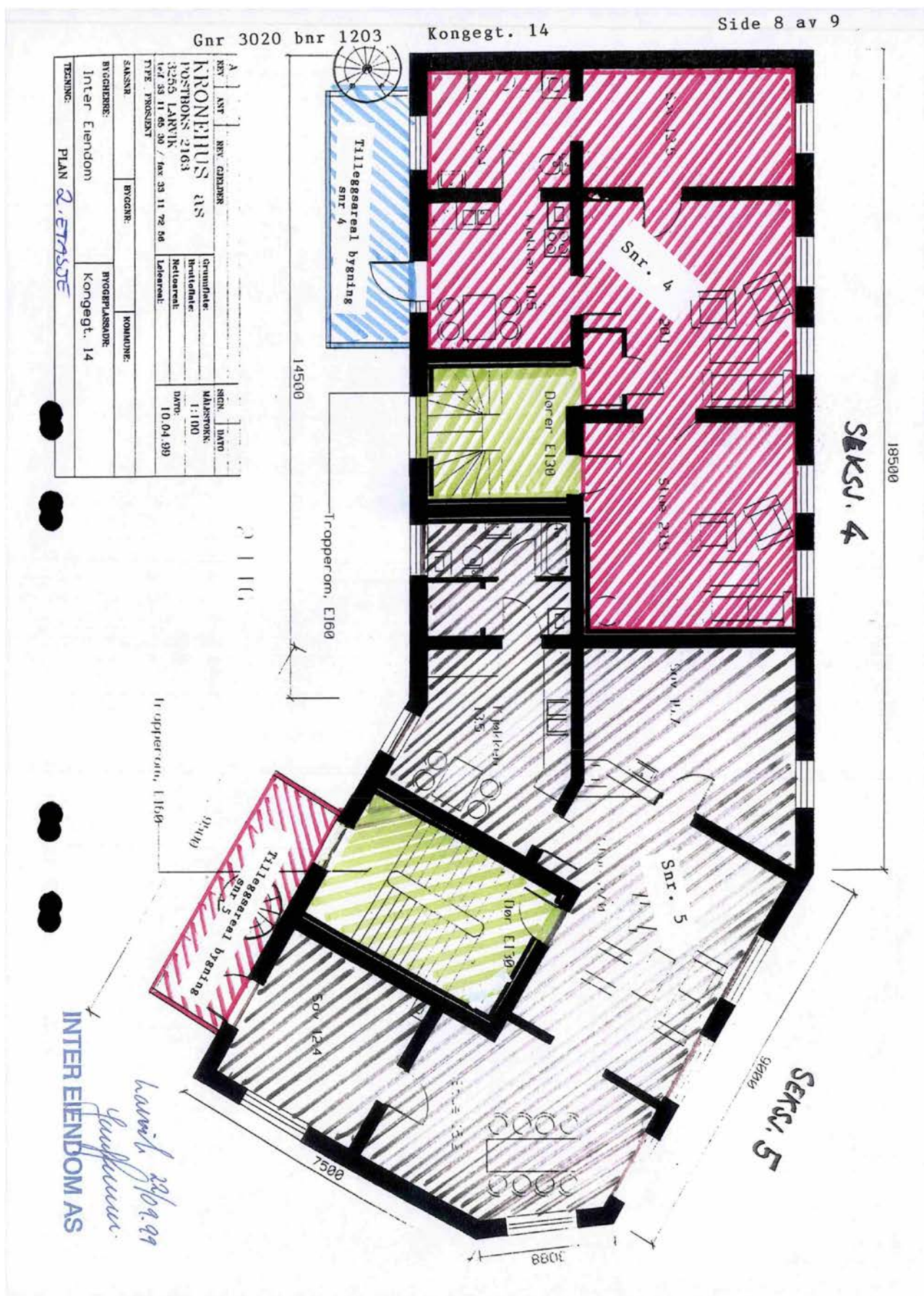
Gnr 3020 bnr 1203, Kongegt. 14

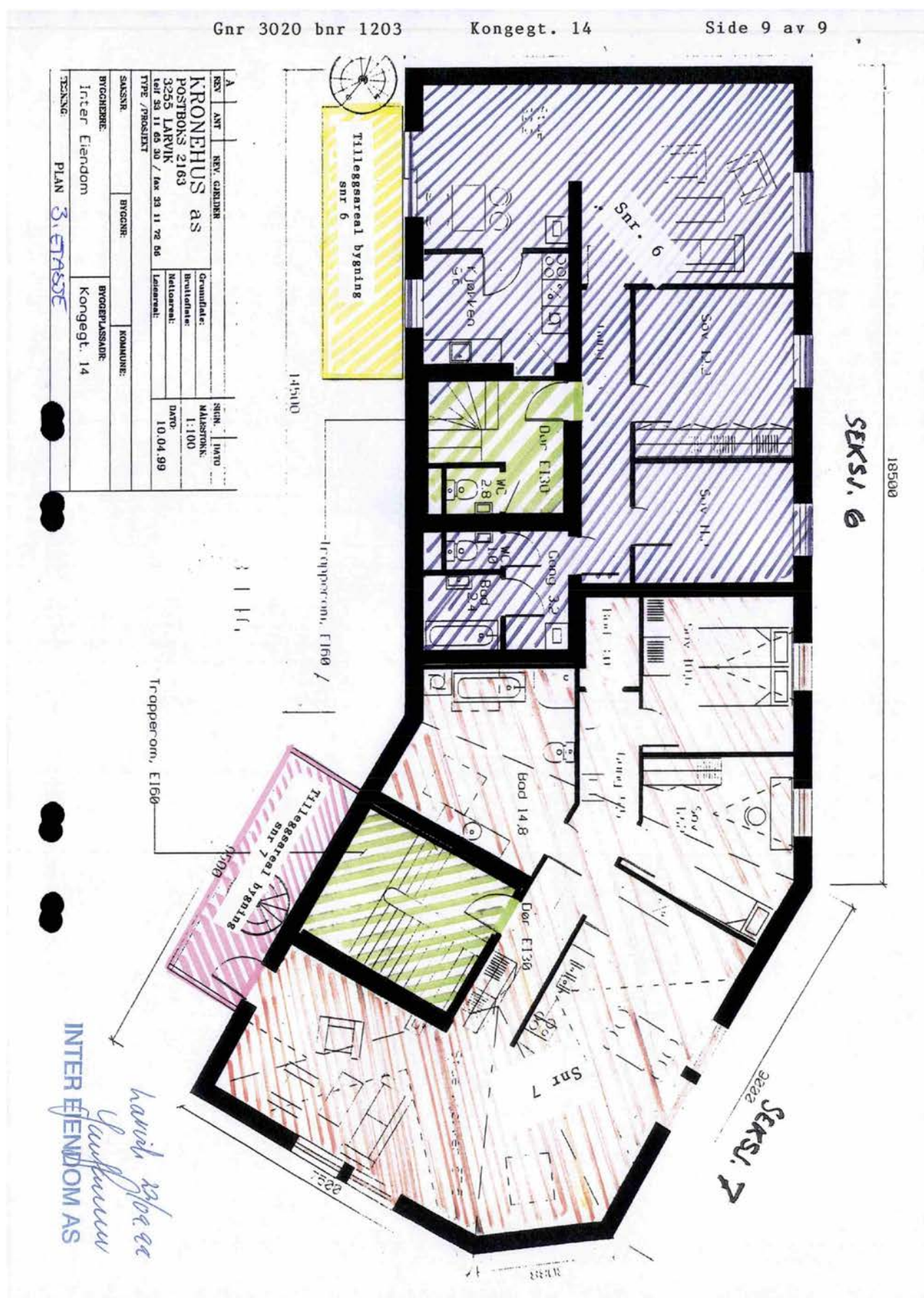
Side 6 av 9

REV	ANT	REV. GJELDER	SKISSE	MASTROK	MASTROK
				1:100	
KRONHUS as			Brukshale:		
POSTBOKS 2163			Nettoareal:		
3255 LARVIN			Leteareal:		
Leif SS 11 65 30 / Tor SS 11 72 56			Dato:		
TYPE / PROSJEKT			10.04.99		
SASNR			KOMMUNE:		
BYGGERE:			BYGGERKLASSNR:		
Inter Eiendom			Kongegt. 14		
TITLING:			PLAN		
			UNDERETASJE		









Nabolagsprofil

Bøkkerveien 4 - Nabolaget Larvik sentrum - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Larvik sentrumsterminal	5 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.4 km	
Larvik stasjon	8 min
Linje RE11, RX11	
0.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.)	15 min
93 elever, 6 klasser	
1.2 km	
Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	15 min
507 elever, 37 klasser	
1.3 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	6 min
1620 elever	
3 km	
Sandefjord videregående skole	16 min
1880 elever	
16.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Hammerdalen	2 min
Bøkkerfjellet, Larvik	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

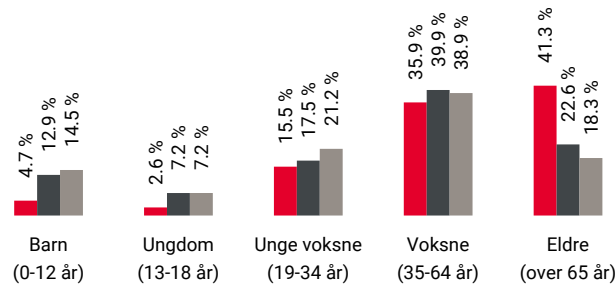
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Larvik sentrum	1 172	784
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år)	7 min
36 barn	
0.6 km	
Villa-Kulla barnehage (1-5 år)	11 min
20 barn	
0.9 km	
Leikvang barnehage (0-5 år)	14 min
28 barn	
1.2 km	

Dagligvare

Kiwi Hammerdalen	4 min
Coop Extra Larvik	5 min
PostNord	0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Gateparkering

Lett 76/100

Sport

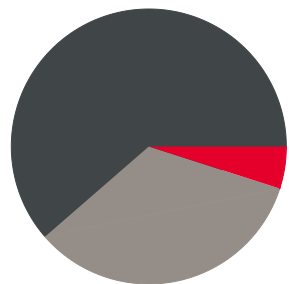
⚽ Bergeløkka Balløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Indre Havn Basketballbane 8 min 🚶
Ballspill 0.7 km

🥋 Mudo Larvik 4 min 🚶

🥋 Family Sports Club Langestrand 7 min 🚶

Boligmasse



■ 5% enebolig
■ 62% blokk
■ 34% annet

Varer/Tjenester



Bøkestredet

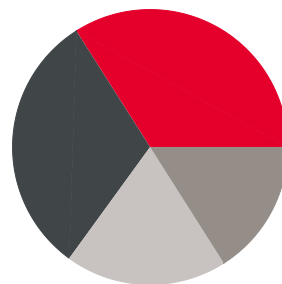
5 min 🚶



Apotek 1 Ørnen Larvik

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 34% i barnehagealder
■ 31% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

65%

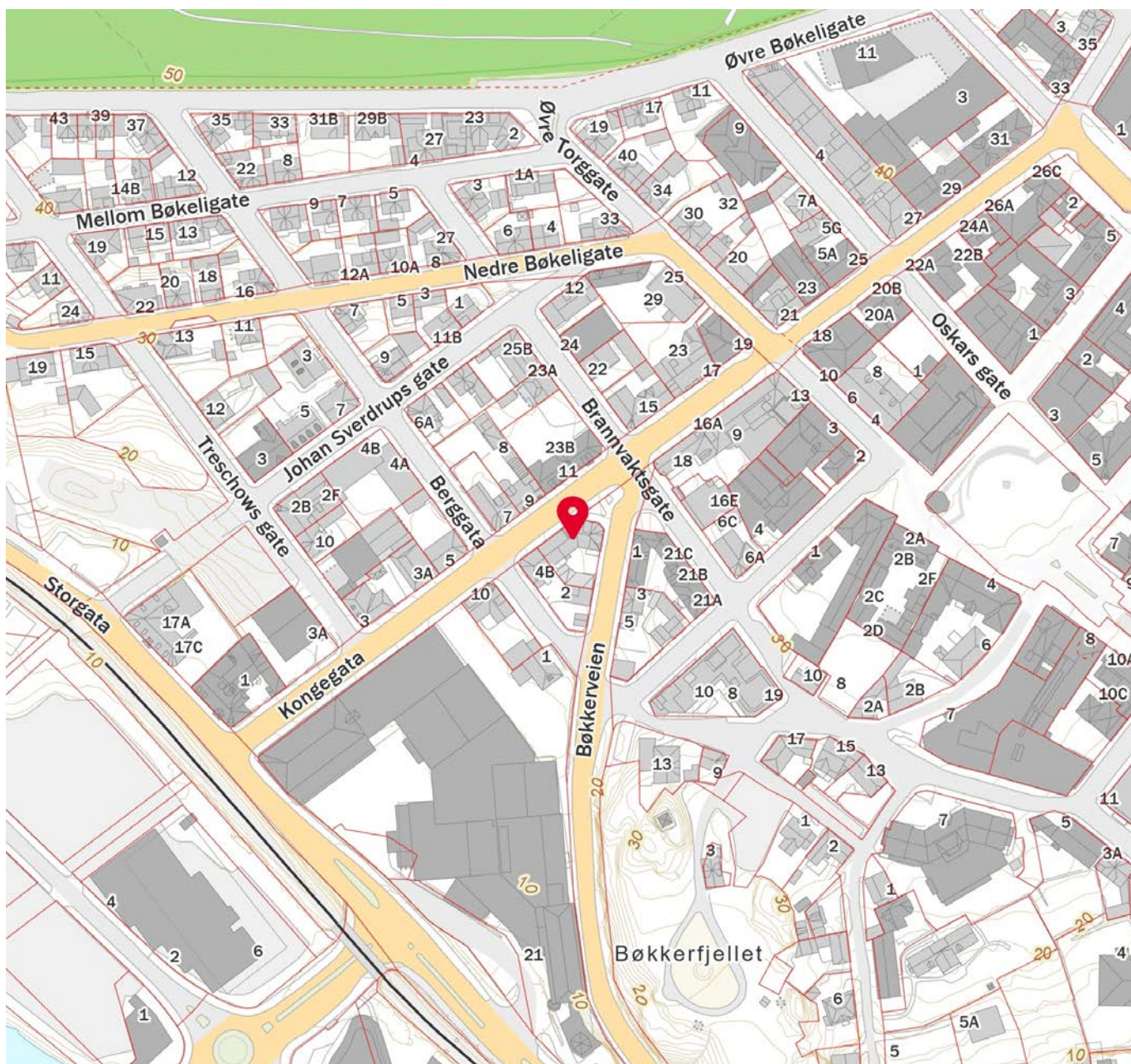
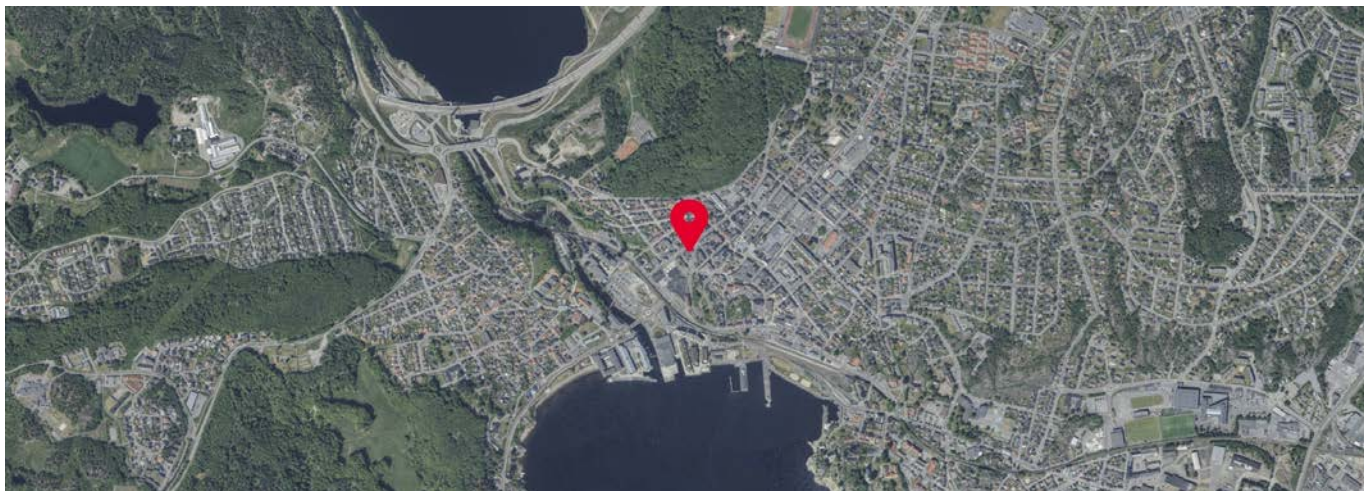
■ Larvik sentrum

■ Larvik

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	11%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bøkkerveien 4
3256 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

Telefon: 992 57 756
E-post: ruth.iren.jacobsen@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 viderefremidlet 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