

Haralds gate 11, 3256 LARVIK

**Larvik sentrum - Pen 3 roms
selveierleilighet med stor
innglasset balkong - Garasje og
heis**



aktiv.



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 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 337 921,-
Omkostn.: Kr 76 050,-
Total ink omk.: Kr 3 063 971,-
Felleskostn.: Kr 5 240,-
Selger: Anne Svingen
Trine Andreassen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 67/90 kvm
Tomtstr.: 1285.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 672
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1303250039

Larvik sentrum - Pen 3 roms selveierleilighet med stor innglasset balkong - Garasje og heis

Blokka ligger fint til i utkanten av sentrumskjernen i Larvik og med kort avstand til alle byens fasiliteter. Solrik vestvendt beliggenhet med fin utsikt mot Bøskeslogen.

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

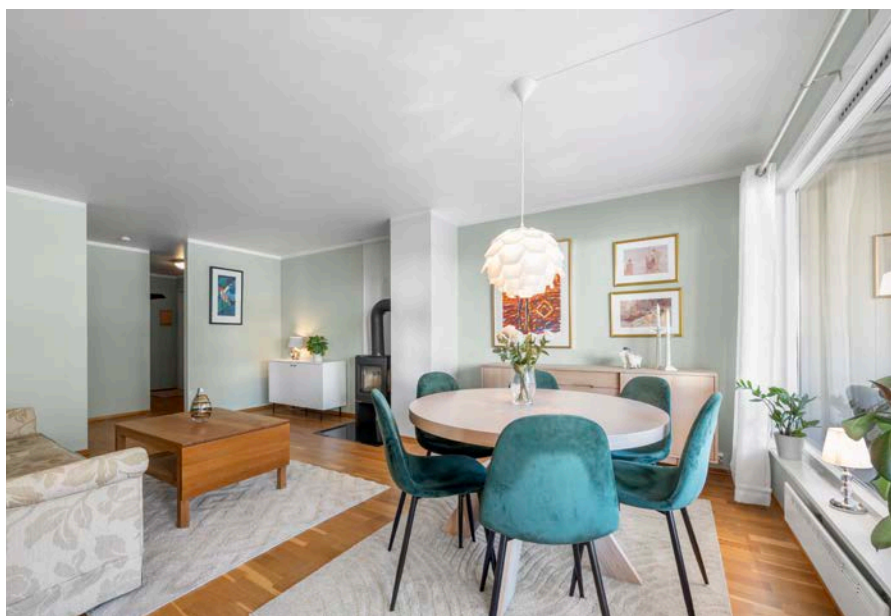
Gang, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, stue og kjøkken. Stor innglasset balkong med fine solforhold.

Romslig bod i oppgangen.

Garasjeplass i felles parkeringsanlegg.

Det er heis i bygget.

Leiligheten har en normal standard. På gulvene er det parkett, fliser og teppe. Veggene er tapetsert og malt. Kjøkkeninnredning i eik som fremstår som velfungerende. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen. Badet har fliser på gulv og vegger og inneholder servant i innredning, wc, dusj og opplegg til vaskemaskin.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Energiattest	56
Nabolagsprofil	84
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA - b: 17 kvm

BRA totalt: 90 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entrè, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom.

BRA-e: 6 kvm Bod

BRA-b: 17 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Entre: 4,6.. m2

Gang: 4,8 m2

Stue: 21,8 m2

Kjøkken: 7.2 m2

Bad/vaskerom: 7.3 m2

Soverom 1: 11 m2

Soverom 2: 7.4 m2

Innglasset balkong: 16.3 m2

Bod: 6 m2 (BRA-e) med tilkomst fra felles trappegang.

Boenheten disponerer parkeringsplass/biloppstillingsplass merket med nr. 6 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomsten til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via heis og dør til det fri.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1285.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Sameiets tomt er fellesareal. Opparbeidet med asfaltert innkjøring til garasjen samt noe grøntarealer.

Beliggenhet

Blokka ligger fint til i utkanten av sentrumskjernen i Larvik og med kort avstand til alle byens fasiliteter. Solrik vestvendt beliggenhet med fin utsikt mot Bøkeskogen.

Adkomst

Direkte fra Haralds gate.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av sentrumsbebyggelse med kominasjon av næringsbygg, småhusbebyggelse og lavblokker.

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på betong/mur og har parkeringskjeller, Vegger av bindingsverk, betong/mur, og utvendig er bygningen forblendet med murstein, kledd med trepanel og har flatt tak

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Gang, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, stue og kjøkken. Stor innglasset balkong med fine solforhold.

Romslig bod i oppgangen.

Garasjeplass i felles parkeringsanlegg.

Det er heis i bygget.

Standard

Leiligheten har en normal standard. På gulvene er det parkett, fliser og teppe. Veggene er tapetsert og malt. Kjøkkeninnredning i eik som fremstår som velfungerende. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen. Badet har fliser på gulv og vegger

og inneholder servant i innredning, wc, dusj og opplegg til 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 soverom

Utvendig - Dører

Innvendig - Radon

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig - Overflater

Innvendig - Innvendige dører

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Våtrom - Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Parkering

Parkeringsplass i garasjeanlegg i underetasjen følger leiligheten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000562103

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har oppvarming via elektrisk panelovn og vedovn i stuen, det er elektriske varmekabler på badetrommet

Energimerke

G

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 650 000

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

338 564 (Andel av fellesgjeld)

2 988 564 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

74 700 (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))

76 050 (Omkostninger totalt)

86 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 064 614 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 075 514 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 078 314 (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.

Kommunale avgifter

Kr 13 462 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 691 538 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 766 153 for år 2023

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

40/1000

Felleskostnader inkluderer

Medregnet i felleskostnadene er: forsikring på bygget, trappavask, avsetning til vedlikehold, forretningsførsel, strøm i fellesarealer, kabel-TV og bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 240

Andel Fellesgjeld

Kr 337 921

Andel fellesgjeld år
2026

Fellesgjeld pr. dato
27.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207778958, OBOS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.01.2026: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 250

Saldo per 27.01.2026: 8 110 121

Andel av saldo: 337 922

Første termin: 30.11.2019 Første avdrag: 30.11.2022 (siste termin 31.10.2046)

Andel fellesformue
Kr 20 759

Andel fellesformue dato
27.01.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Haraldsgt 11

Organisasjonsnummer
996306615

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det bør ikke holdes dyr i bygningen. Hvis gode grunner taler for det, kan seksjonseier likevel holde dyr så sant det ikke er til ulempe for øvrige seksjonseiere. Jfr, vedtektene §7

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 672, seksjonsnummer 6 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/672/6:

18.03.1981 - Dokumentnr: 1743 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1981 - Dokumentnr: 1743 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/1000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.05.1981.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.05.1981.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk. Det er septiktank.

Larvik kommune har planer om separering av vann og avløpsledninger i området. Dette vil føre til pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank.

Foreløpig planer tar sikte på anleggsstart tidligst 2028.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201811

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 13 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 1 273 m

Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig

Områdenavn#7

Delareal 1 286 m

BestemmelseOmrådenavn#7 Sentrum Nord

KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg

Delareal 1 286 m

BestemmelseOmrådenavnSentrumssone

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Status Planforslag

Plantype Kommunedelplan

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

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.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri. Det er ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 46 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 250,- markedspakke kr 15 500,- søk i eiendomsregister kr 350,- og visninger kr 2 300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 297,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr kr 6 570,- urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 5 057,- oppgjørshonorar kr 4 875,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ruth Iren Jacobsen

Eiendomsmegler

ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Tlf: 992 57 756

Oppdragstaker

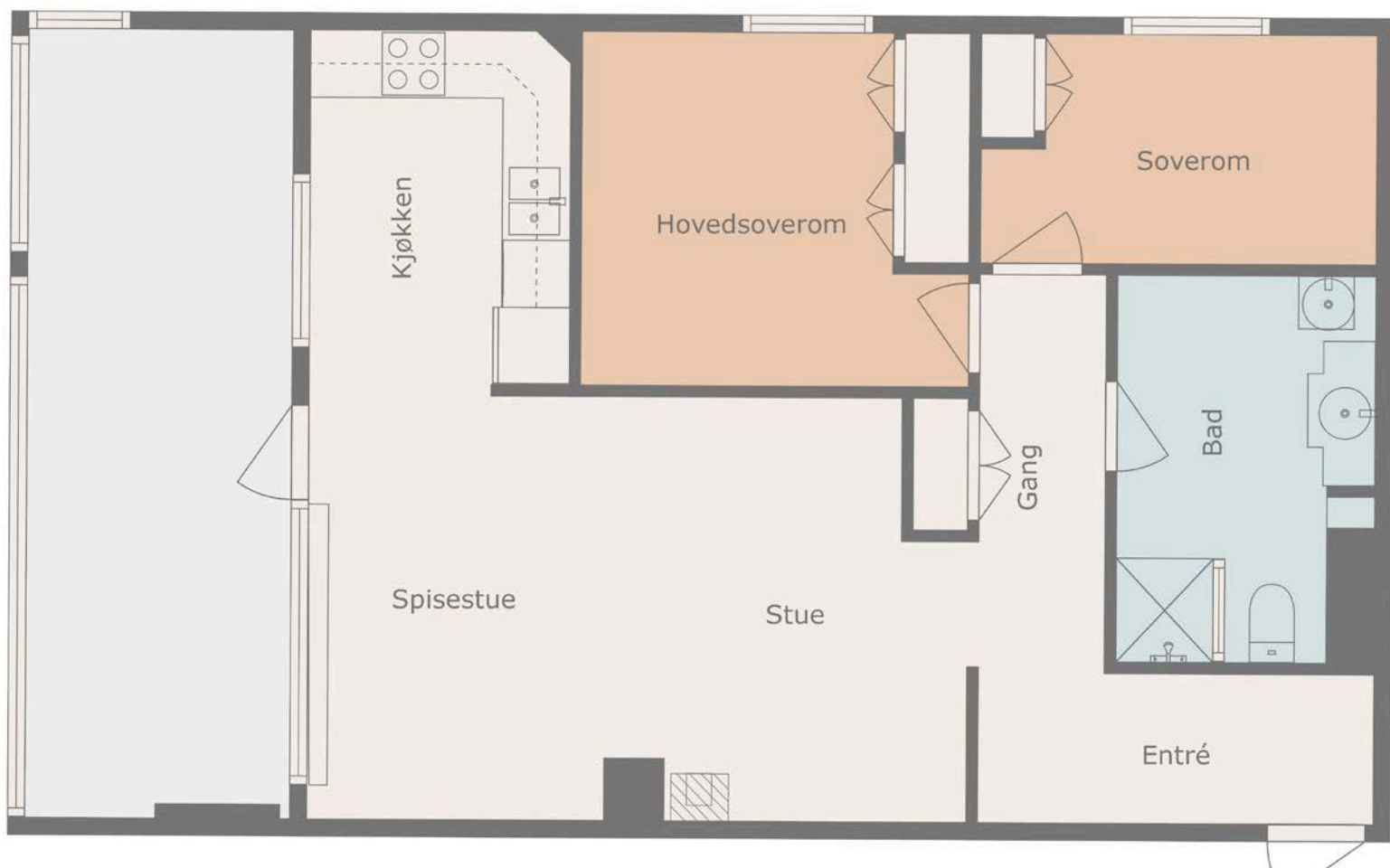
Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622

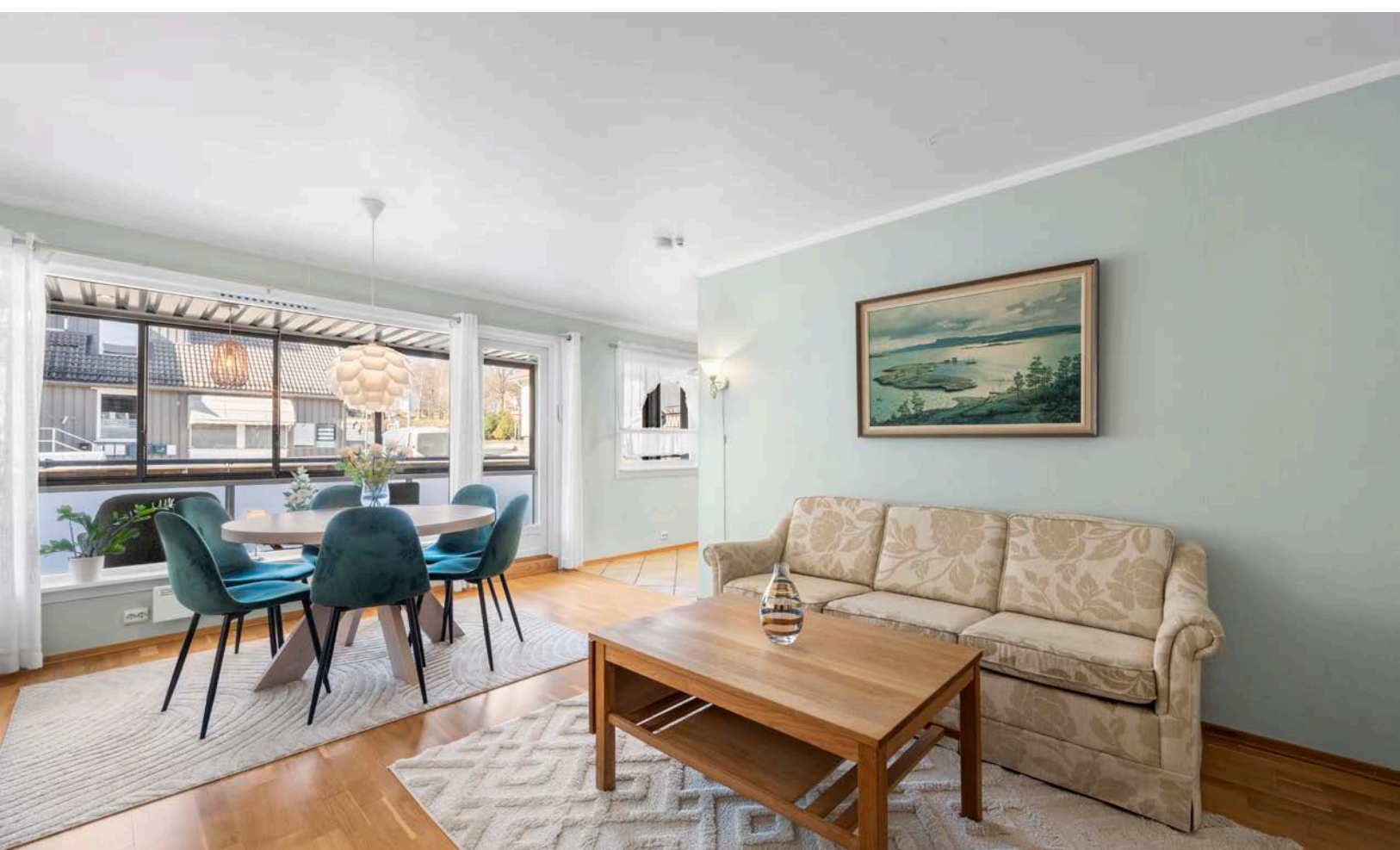
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

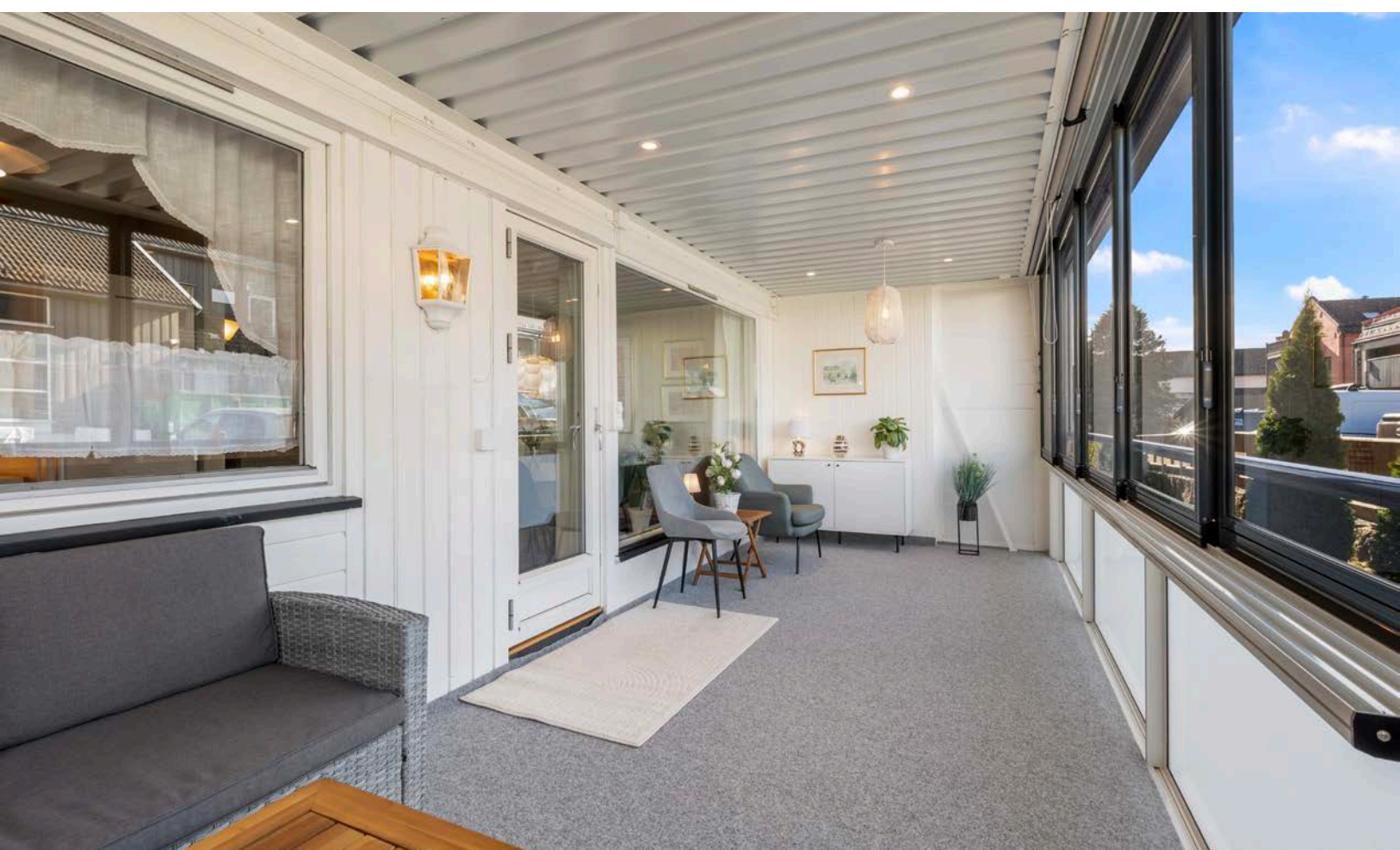
29.01.2026









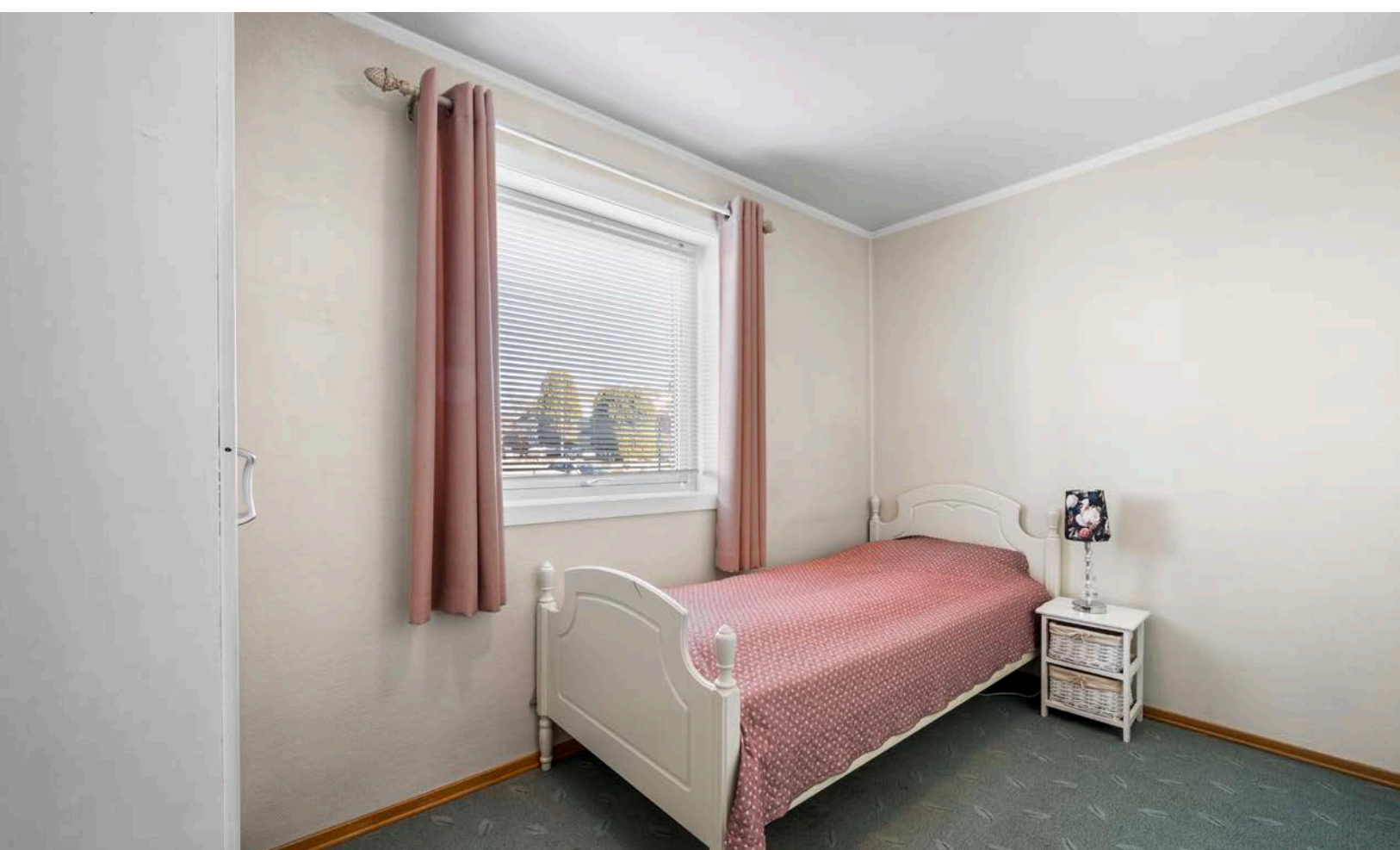




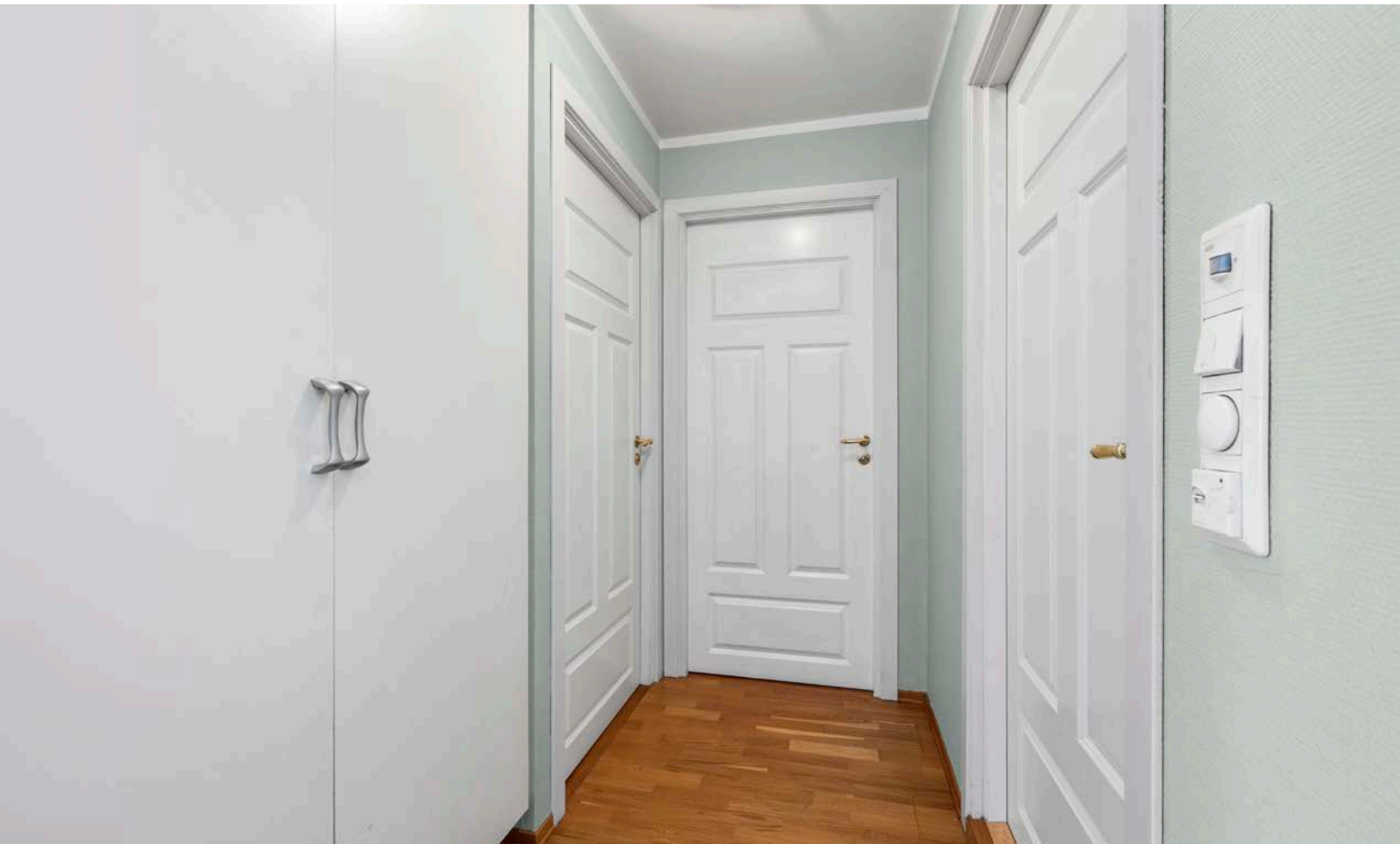
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Haralds gate 11, 3256 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 672, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 14.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 21510-1073

Referansenummer: OQ1972

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Haralds gate 11 er bygget i 1981 og har 3 etasjer.

Bygningen er fundamentert på betong/mur og har parkeringskjeller, Vegger av bindingsverk, betong/mur, og utvendig er bygningen forblendet med murstein, kledd med trepanel og har flatt tak.

Leiligheten ligger i 1. etasje, har porttelefon og har tilkomst via felles trapperom og heis.

Rominndelingen i boligen: entré, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 Soverom, innglasset balkong.

I tillegg disponere leiligheten en bod med tilkomst fra felles trappegang og boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass merket med nr. 6 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomsten til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det gangadkomst via heis og dør til det fri. parkering. I kjelleren er det også en felles bod for oppbevaring av sykler.

Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: parkett, flis, teppe
Vegg: malt strie
Tak: malt betong og trepanel

Oppvarming: Leiligheten har oppvarming via elektrisk panelovn og vedovn i stuen, det er elektriske varmekabler på baderommet.

Haralds gate 11 har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG [Gå til side](#)

I stuen og på kjøkkenet har leiligheten tre-vinduer med to-lags glass og luftespalte, vinduene er malt innvendig og utvendig. Vinduet i stuen er fastkarm og vinduet på kjøkkenet er midthengslet.

På soverommene er det tre-vinduer med to-lags glass og aluminiums utside.

Leiligheten har en Brann- og lydklassifisert entrédør i heltre med kikkehullskikkert.

Balkongdøren i leiligheten er av tre med stort glassfelt i to-lags glass.

Til leiligheten er det en innglasset balkong med tilkomst fra stuen. Balkongen er 16,3 kvm.

Gulvet på balkongen er av betong med terraseteppe på overflaten. Innglassing og rekkverket er av glass og aluminium med muligheter for åpning over rekkverkshøyde. Innvendig på innglassingen er de montert rullegardiner for solskjerming og innsyn.

INNENDIG [Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: parkett, flis, tepp
Vegg: malt strie
Tak: malt betong og trepanel

Boligens etasjeskiller er av betong.

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en Aduro peisovn og sotluken er plassert i stuen. Pipen og brannmuren er pusset og malt, på gulvet under ovnen er det montert en mørk steinplate.

Leiligheten har hvite fyllingsdører med fire speiler og messing håndtak.

Boligen har garderober i gangen og på soverommene.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Baderommet har tilkomst fra gangen.
I rommet er det vaskeservant i innredning med speil og lys, nisje med glasshyller, gulvmontert toalett, dusjnise med skillevegg i glassbyggerstein, oppheng for forheng, stål vaskekar, opplegg for vaskemaskin, i taket er det downlights for belysning og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen over toalettet.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: trepanel

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte heltre frontet, laminat benkeplate, flislagt fra benk til overskap, dobbel stål oppvaskum, ventilator med kullfilter, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, benkebereder og vannstoppventil.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:
Gulv: flis
Vegg: malt strie
Tak: malt betong

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og plast (rør i rør), det er avløpsrør av plast. Hoved stoppekranen til leiligheten er i kjøkkenskapet og hovedstoppekranen for bygningen er i felles sykkelbod i

Beskrivelse av eiendommen

kjelleren/garasjen.

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom luftventiler i vinduene i stuen og på kjøkkenet.

Leiligheten har en benkebereder montert i hjørnet på kjøkkenet.

Leiligheten har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 9 automatsikringer, er montert i entreen.
I fellesgangen er det et hovedsikringsskap hvor leilighetens hovedsikringer er montert.

Oppvarming: Leiligheten har oppvarming via elektrisk panelovn og vedovn i stuen, det er elektriske varmekabler på baderommet.

I leiligheten er det 4 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i gangen, soverommene i stuen og 2 brannslukningsapparat i garderobeskapet i gangen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

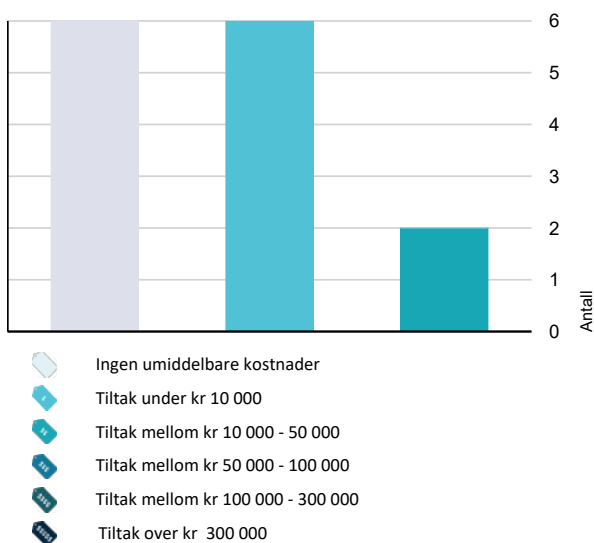
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer soverom [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [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](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1981

Kommentar
Opplysninger fra Eiendomsverdi og ferdigattest 14.05.1981

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer soverom

På soverommene er det tre-vinduer med to-lags glass og aluminiums utside.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsgrad to er gitt fordi utvendig list er løs, i dårlig forfattning og det er mangelfull tetting mellom vindu og tegl.

Konsekvens/tiltak

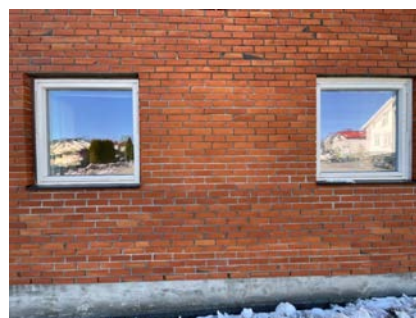
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Jeg anbefaler ny eier å bytte utvendig listverk og fuge mellom vinduene og tegl. Dette vil forbedre tilstandsgraden og hindre fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig list



Vinduer på soverom

TG 1 Vinduer stue/kjøkken

I stuen og på kjøkkenet har leiligheten tre-vinduer med to-lags glass og luftespalte, vinduene er malt innvendig og utvendig. Vinduet i stuen er fastkarm og vinduet på kjøkkenet er midthengslet.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Kjøkken og stuevindu

TG 2 Dører

Leiligheten har en Brann- og lydklassifisert entrédør i heltre med kikkehullskikkert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi inngangsdøren subber på terskelen.

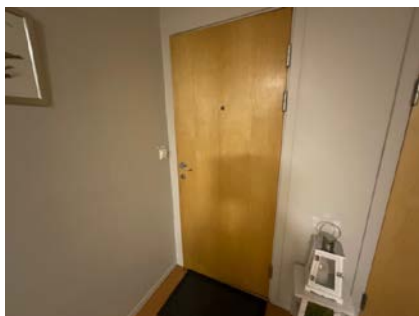
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er velfungerende med dette avviket, men for å forbedre tilstandsgraden må døren justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Balkongdøren i leiligheten er av tre med stort glassfelt i to-lags glass. Balkongdøren har bruksslitasje på karmene.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Balkongdøren

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en innglasset balkong med tilkomst fra stuen. Balkongen er 16,3 kvm.

Gulvet på balkongen er av betong med terraseteppe på overflaten. Innglassing og rekkverket er av glass og aluminium med muligheter for åpning over rekkverkshøyde. Rekkverkshøyden er 1 meter. Innvendig på innglassingen er de montert rullegardiner for solskjerming og innsyn. Balkongen har tette vegger på sidene med innvendig panelplater, og ytterveggen mot leiligheten er av stående og liggende trepanel, i taket er det blikkplater med monterte downlights.



Innglasset balkong

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, flis, teppe

Vegg: malt strie

Tak: malt betong og trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi strien på veggen er bulket ved garderobeskap og i hjørner, det mangler maling på felter i gangen, stuen og soverom, det er merker etter innredning og oppheng. Parketten i overgangen stue/gang har en glippe og det er ufagmessig utførelse på parketten ved inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflaten er velfungerende med dette avviket, men utskifting og modernisering vil forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Glippe i gulv og manglende maling.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligens etasjeskiller er av betong i tak og gulv.

Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent
Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Jeg har målt 40 mm høydeforskjell fra punkt ved balkongdøren til punkt ved soveromsdøren.

Det er 5 mm nivåforskjell mellom stuen og kjøkkenet og 5 mm nivåforskjell mellom gang og soverom.

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

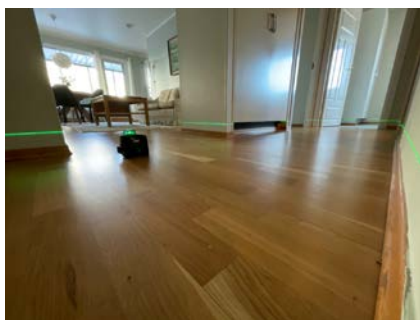
Tilstandsgrad tre er gitt fordi det er mere enn 30 mm høydeforskjell fra balkongdøren til soveromsdøren.

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 denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er skjevheter som er målbare og utløser tilstandsgrad tre, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.

Kostnadsestimatet beskriver bare kostnaden tilknyttet radonmålingen. Eiendommen ligger i et område med radon-aksomhetsgrad, moderat til lav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en Aduro peisovn og sotluken er plassert i stuen

Pipen og brannmuren er pusset og malt, på gulvet under ovnen er det montert en mørk steinplate.



Peisovn og pipe

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har hvite fyllingsdører med fire speiler og messing håndtak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

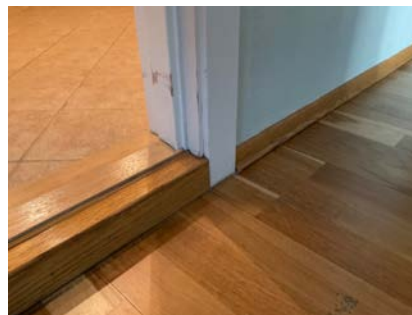
Tilstandsgrad to er gitt fordi dørene og karmene har bruksslitasje, nevner spesielt døren til baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dørene er velfungerende med dette avviket, men ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å pusse opp /vedlikeholde dørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dørkarm til baderom

Tilstandsrapport

TO 1 Andre innvendige forhold

Boligen har garderobereskap i gangen og på soverommene.



Garderobereskap i gang og soverom

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning med speil og lys, nisje med glasshyller, gulvmontert toalett, dusjnische med skillevegg i glassbyggerstein, oppheng for forheng, stål vaskekar, opplegg for vaskemaskin, i taket er det downlights for belysning og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen over toalettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: trepanel

Minner spesielt om at baderommet er fra 2004 med ukjent membran og ikke oppkant på dørterskel, bom under fliser i dusjnischen og ikke mekanisk avtrekk fra rommet.

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

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad/vaskerom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har panel.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Dusjnische og toalett

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 6 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 120 cm)

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad to er gitt fordi gulvet ikke er avgrenset av en oppkant med vanntett sjikt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet og det er bom under to fliser i dusjnischen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Ny eier må vite om at lekkasjevann kan renne til gangen på grunn av manglende membranoppkant på dørterskelen.



Bom under flis i dusjnische

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på baderommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ny eier må vite om at baderommets membran har oppbrukt mere en halvparten av sin forventede levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk på baderom

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning med speil og lys, nisje med glasshyller, gulvmontert toalett, dusjenisje med skillevegg i glassbyggerstein, oppheng for forheng, stål vaskekar, opplegg for vaskemaskin, i taket er det downlights som belysning og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via veggventil over toalettet.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk og luftespalte under døren etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsgraden forbedres hvis det monteres avtrekksvifte og luftespalte under døren på baderommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen 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 de andre veggene i rommet.



Hulltaking i entreen

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte heltre frontet, laminat benkeplate, flislagt fra benk til overskap, dobbel stål oppvaskkum, ventilator med kullfilter, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, benkebereder og vannstoppventil.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: malt strie

Tak: malt betong

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Kjøkken sett fra stuen

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har kullfilter og utluft over overskapene.

Årstall: 2024 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av 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.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forstet avtrekk ut fra kokesonen.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkkenventilator og utluft over overskap

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og plast rør i rør. Vannledningen er besiktiget i kjøkkenskapet og under servanten på baderommet.

Hoved stoppekranen til leiligheten er i kjøkkenskapet og hovedstoppekranen for bygningen er i felles sykkelbod i kjelleren/garasjen.

Vurdering av avvik:

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

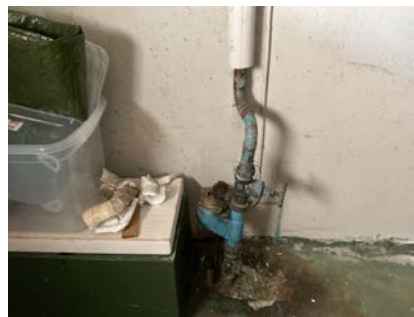
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kobber og plast (rør i rør)



Hovedstoppekran for bygningen

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør fra servanten på baderommet har en liten lekkasje og er forsøkt tetter ned silikon. Avløpsrørene har også oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ny eier må forvente å kontakte rørlegger for å utbedre avløpsrøret på baderommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Avløp i servanten på badetrom

1 TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i vinduene i stuen og på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tilstandsgrad to er gitt fordi soverommene kun av ventilerings ved å åpne vinduet.

Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler ny eier å forbedre ventilasjonen i boligen med vindusventiler eller veggventiler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Varmtvannstank

Leiligheten har en benkebereder montert i hjørnet på kjøkkenet av ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi el-tilkoblingen ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Jeg har ikke kjennskap til hvor gammel varmtvannstanken er og ny eier kan forvente utskiftninger av tanken, jeg anbefaler også ny eier å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Varmtvannsberedere over 1500 watt skal ikke kobles til via vanlig stikkontakt, men må være fast tilkoblet det elektriske anlegget, i 2010 gjaldt dette varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 9 automatsikringer, er montert i entreen.

I fellesgangen er det et hovedsikringsskap hvor leilighetens hovedsikringer er montert.

Oppvarming: Leiligheten har oppvarming via elektrisk panelovn og vedovn i stuen, det er elektriske varmekabler på baderommet.

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.
1981
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Det er ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jmfør 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 Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll for å få en kontroll og oversikt over det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Leiligheten selger fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap i entree



Hoved sikringsskap i fellesgang



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 4 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i gangen, soverommene i stuen og 2 brannslukningsapparat i garderobeskapet i gangen.

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 røykvarslerne?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

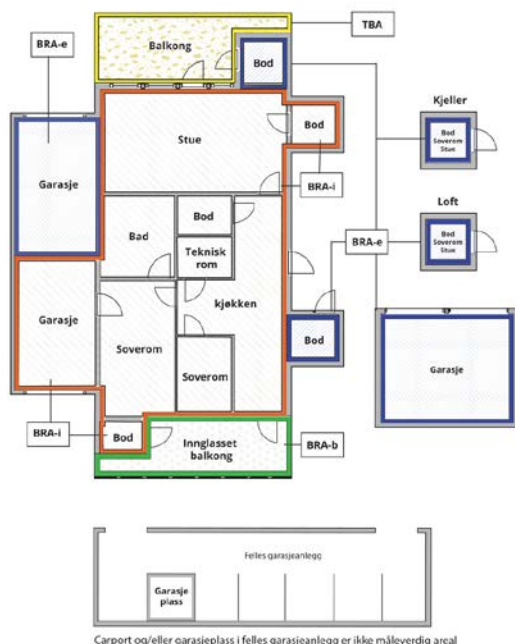
Hva er måleverdig areal?

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	6	17	90	
SUM	67	6	17		
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2	Bod	Innglasset balkong

Kommentar

Leiligheten ligger i 1. etg. har porttelefon, og tilkomst via felles trappegang og heis.

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Entre: 4,6.. m2
Gang: 4,8 m2
Stue: 21,8 m2
Kjøkken: 7.2 m2
Bad/vaskerom: 7.3 m2
Soverom 1: 11 m2
Soverom 2: 7.4 m2
Innglasset balkong: 16.3 m2

Bod: 6 m2 (BRA-e) med tilkomst fra felles trappegang.

Boenheten disponerer parkeringsplass/biloppstillingsplass merket med nr. 6 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomsten til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via heis og dør til det fri.

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, flis, tepp
Vegg: malt strie
Tak: malt betong og trepanel

Oppvarming: Leiligheten har oppvarming via elektrisk panelovn og vedovn i stuen, det er elektriske varmekabler på baderommet.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	17

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Boligen har 84 kvm. bruksareal (BRA) hvor 67 kvm. er P-rom og 17 kvm er S-rom. (Innglasset balkong)

I tillegg disponerer leiligheten 1 bod på 6 kvm med tilkomst fra fellesareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Anne Svingen for Ingeborg Margrethe Kaasa Borges dødsbo	Rekvirent
	Jan Tore Svingen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	672		6		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Haralds gate 11

Hjemmelshaver

Borge Ingeborg Margrethe Kaasa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje i Sameiet Haraldsgate 11, sentralt plassert med ca. 200 m til Larvik sentrum, dagligvare, kjøpesenter og ca. 100 meter fra offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Haraldsgate.

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 relativ flat tomt, gangvei og tilkomster er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

1743. 18.03.1981, Erklæring/avtale. Pliktig medlemskap i velforening m.v. Gjelder denne registerenheten med flere
3008. 12.05.1981, Obligasjon. kr. 10 000.- Pantehaver, Sameiet Haraldsgate 11.

Larvik kommune har planer om separering av vann og avløpsledninger i området. Dette vil føre til pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank. Foreløpig planer tar sikte på anleggsstart tidligst 2028

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025	Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke spesifikk kunnskap om den. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.	Gjennomgått	3	Nei
Grunnbokutskrift Borettslag	13.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift Hjemmelshaver	13.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Oppmåling/skisse	14.03.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	20.03.2025	Brannforbygging, eiendomsgebyr, vann og avløp, kart, områdeanalyse,	Gjennomgått	17	Nei
Ferdigattest Haraldsgate 11	14.05.1981		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest fasadeendring	19.06.2020		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	18.03.2019		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/OQ1972>

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.	
1303250039	
Selger 1 navn	
Anne Svingen	
Gateadresse	
Haralds gate 11	
Poststed	Postnr
LARVIK	3256
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Ingeborg Margrethe Kaasa Borge
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Anne svingen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1303250039

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 1303250039

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Svingen	26e10f13b250e69e4acc2 887e643ad4d79bcf151	26.11.2025 17:01:56 UTC	Signer authenticated by One time code

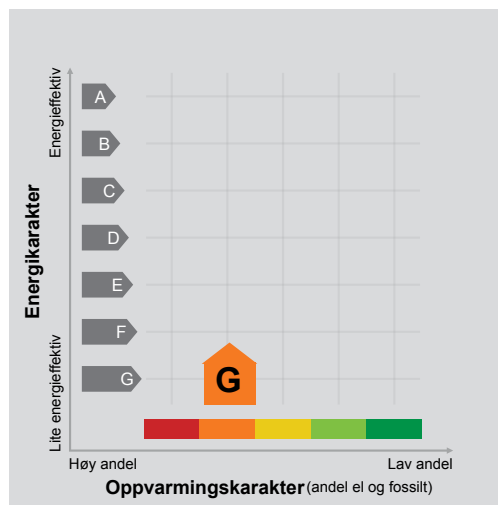
Document reference: 1303250039

- 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	Haralds gate 11
Postnummer	3256
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	672
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163018543
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2025-94011
Dato	18.03.2025



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

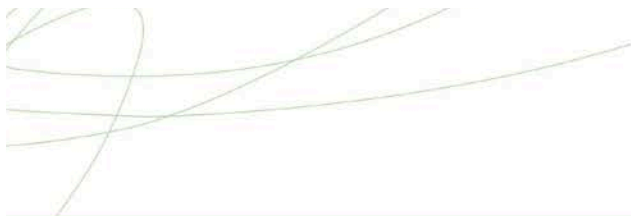
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av

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

- Fyr riktig med ved
- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1981
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 90
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 for 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: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Ordensregler for Sameiet Haraldsgt 11

- Utvendige arrangementer på bygningen som for eksempel markiser og lignende er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret.
- Ytterdøren skal være låst hele døgnet. Hver eiers leilighetsnøkkel går også til ytterdøren som innenfra betjenes ved elektrisk impuls. Ingen lukker opp for folk de ikke kjenner eller som ringer på for å selge noe e.l.
- Lagerbod i garasjen disponeres av alle seksjonseiere og er beregnet til oppbevaring av sykler, ski, sparkstøttinger, vinterlagring av hagemøbler (ikke vanlige møbler), bildekk, takstativer osv.
- Søppel legges i de oppsatte containerne i gården, sortert etter gjeldende regler for Larvik kommune. Matsøppel pakkes godt inn. Plastsøppel skyldes før det samles i bære-/avfallsposer og kastes i containere med lysegrå lokk.
- Lufting, risting av tøy - det er ikke tillatt å lufte, riste, banke tepper og lignende på balkonger, trappeoppganger eller i vindu.
- Det er ikke anledning til å mate fugler fra balkongen, spesielt ikke fra 2. og 3.etasje.
- Alle holder orden på sin p-plass og soper plassen med jevne mellomrom. Når du kjører ut av garasjen, lukker du porten før du forlater området. Ikke vent på at den går igjen automatisk, dette pga katter og dyr som kan komme inn!
- I følge Brannforskriften er det ikke lov å sette møbler osv. på golv i ganger og trapper slik at disse stenger rømningsveien jfr HMS-plan/internkontroll for sameiet.
- FARGER på vinduer, balkongdør, trevegger:
Drygolin (oljedekkkbeis eller utendørs maling) farge bomull –
fargekode: S 0502 – Y

Brunfargene på rekkverk og trevegg er tatt bort da de ikke er aktuelle lenger!

- Skulle noen ønske forandringer eller tilføyelser, kan dette meddeles skriftlig til styret.
- Ingen kan parkere på gjesteplass når de har garasje plass.
- Ut fra felles hensyn – en for alle, alle for en – har vi alle interesse av å følge disse reglene til vedlikehold, orden og beskyttelse av vår felles eiendom.

VEDTEKTER

for "SAMEIET HARALDSGATE 11", Larvik

Gnr 3020, bnr 672

01.01.2018 trådte en ny Lov om eierseksjoner i kraft. Alle sameiere skal ha vedtekter. Disse vedtektene tar hensyn til endringer i loven. Paragrafer i loven det gjelder, står i parantes.

§1. Eierandelene

Eiendommen Haraldsgate 11 i Larvik er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler som igjen knytter seg til disposisjonsretten til bestemte eierseksjoner i bebyggelsen.

Sameiet er delt opp i brøkdeler av til sammen 24 eierandeler av eiendommen. 24 eierandeler = $100/100 = 24$ boliger.

Eierandelene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

§2. Formål m.v.

Sameiets formål er å sikre eiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg og fellesrom av enhver art. Å skape trygghet og trivsel er viktig.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. (§30)

Seksjonseierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eierne.

§3. Bruken av seksjonene, bruksenhetene, omsetning m.v. (§24, §25)

Seksjonseierne har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner og bruksenheter (boder/garasjeplass) som bestemt i skjøtet for de enkelte eierandeler.

Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig måte.

Med hensyn til bruken av disse er den enkelte dog forpliktet til å følge vanlige regler for god husorden og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Hver eier har den fulle råderett over sin eierandel slik at den kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

Eierskifte skal dog meldes skriftlig til sameiets styret og forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av seksjonen, dog ikke for enkeltrom. Styret kan nekte kjøp eller utleie hvis det foreligger en sakling grunn.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie mener utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Endring i lovens §24 gjeldende fra 01.01.20.

§4. Ansvarsfordeling vedlikehold – eierseksjon, bruksenhet og fellesanlegg (§32, §33)

Seksjonseier plikter å vedlikeholde (§32)

eierseksjonen og bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Hver seksjonseier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av sin seksjon til eierandelen, likeså vedlikehold av vinduer og ytterdører, eventuelt reparasjon og utskifting.

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom og varmtvannbereder slik at lekkasjer unngås og rense ventilasjonskanaler og sluk/avløpsrør fram til felleskanaler/-ledninger.

Utbedring av tilfeldige skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk ligger også på seksjonseier.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, reparasjoner og utskifting selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier. (§32)

Sameiets plikter å vedlikeholde (§33)

alt utvendig og innvendig av alle fellesrom, fellesanlegg, installasjoner og utstyr, herunder felles trappeoppganger, hovedinngangsdører, uteboder, hage og gårdsplass. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader forebygges.

De store stuevinduerne dekkes av felles forsikring hvis skade skulle skje.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder medregnet felles hageanlegg, skal til enhver tid vedlikeholdes/stelles så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende:

- a) Innvendig: Vask av trapper og ganger samt nødvendig boning besørges av et rengjøringsfirma etter avtale.
- b) Utendørs: Stell av hagebed, busker, blomster og plen besørges av leid hjelp eller på dugnad blant seksjonseierne. Gården sopas og holdes vedlike i fellesskap.
- c) Brøyting/måking av gården besørges av leid hjelp, måking av inngangsparti gjøres av seksjonseierne i fellesskap.

§5. Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (§34 og §35))

Seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter §32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Hvis seksjonseier kan sannsynliggjøre at mangelfullt vedlikehold skyldes hingringer utenfor vedkommendes kontroll og det ikke er medregnet slike hindringer, skal likevel ikke seksjonseier erstatte tapet.

Det samme gjelder hvis det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredje person.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Hvis seksjonseiers mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseier erstatningsansvarlig etter §34.

Sameiets erstatningsansvar er når det er mangelfullt vedlikehold etter pliktene i §33. Dette gjelder tap det medfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene/fellessarealene,

men ikke hvis det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll. Det samme gjelder hvis styret har valgt en tredjemann til å utføre vedlikeholdet.

Krav om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet fram, er kostnaden en felles-kostnad for sameiet.

§6. Garasjeanlegg (§25 og §26)

Det er 26 p-plasser. Hver seksjonseier hadde mulighet til å kjøpe garasjeplass, 23 seksjoner har benyttet seg av dette. Fellesskapet eier 3 p-plasser som leies ut.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan nekte dersom det foreligger saklig grunn, for eksempel for liten strømkapasitet og store kostnader til utvidelse av kapasiteten. Bileier må selv betale for endret infrastruktur/ ladepunkt + strøm fra fellesmåler.

Sameiet må gjennom bytteordning eller på annen måte sikre at seksjonseier med nedsatt funksjonsevne sikres en egnet parkeringsplass i garasjen. Seksjonseieren må allerede disponere en p-plass. Dette gjelder så lenge det er et dokumentert behov.

§7. Dyrehold (§28)

Det bør ikke holdes dyr i bygningen. Hvis gode grunner taler for det, kan seksjonseier likevel holde dyr så sant det ikke er til ulempe for øvrige seksjonseiere.

§8. Fellesutgifter – betaling

Fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av sameierne. På grunnlag av et årsbudsjett skal det betales månedsvís et forskuddsbeløp à konto. Forretningsfører administrerer dette. Endret fra kvartalsvis til månedsvís på årsmøtet 2018

§9. Administrasjon – styret og forretningsfører (§54 - §60 + §61 - §63).

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av og blant sameierne for 2 år av gangen. Styret kan meddele spesialfullmakter, bl.a. til forretningsfører. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formann og minst ett styremedlem.

To varamenn velges for 2 år av gangen. De blir innkalt til alle styremøter. Det føres protokoll fra styremøtene. Alle frammøtte styremedlemmer skal undertegne protokollen.

Styret skal sørge for vedlikehold og ordinær drift av eiendommen. Disponeringen av fellesrom og anlegg er også underlagt styrets nærmere bestemmelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer en halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Larvik boligbyggelag besørger forretningsførselen for sameiet, avtale inngått i mai i 2002. De har ansvar for alt med regnskap, foreslå budsjett og sørge for revisjon.

§10. Årsmøte – stemmerett. (Kap. VI §40 - §53)

Årsmøtet er den øverste myndighet i sameiet.

Det skal avholdes ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse sendt ut minst 14 dager før årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret eller minst 3 av sameierne (minst 10%) fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Det bør tilstrebes minst 7 dagers varsel også før ekstraordinært møte.

På årsmøtet har hver eierandel kun 1 stemme. Alle familiemedlemmer har rett til å møte og uttale seg. Hvis ikke eier kan møte, kan det gis fullmakt til en annen person.

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

Ordinære årsmøter innholder:

1. Konstituering: Godkjenning av innkalling, valg av møteleder og møtesekretær samt 2 seksjonseiere til å underskrive protokollen
2. Styrets årsberetning/årsinformasjon og revidert regnskap.
3. Styrets forslag til budsjett for neste år.
4. Valg av styremedlemmer, 2 varamenn samt fastsettelse av ev. godtgjørelse til disse.
5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen eller innkomne saker fra seksjonseierne.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være meddelt styret senest 7 dager før varslet årsmøtet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller i vedtektene.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene i saker som gjelder

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- Endring i vedtektene

§11. Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Sameiet har i tillegg pant i hver seksjon som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring av 18. mars 1981, angitt til å være kr. 10 000.

§12. Endring i vedtektene.

Vedrørende endringer henvises til §10 i vedtektene.

Vedtektene er revidert og vedtatt på årsmøtet den 4. juni 2020

NB!!! NY INNKALLING!!! Innkalling til årsmøte for regnskapsåret 2023 for Sameiet Haraldsgt. 11

Årsmøte

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Haraldsgt. 11:

Onsdag 15.05.2024 17:30 hos Ragnhild Isachsen

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 Årsregnskap

3 Valg

3.1 Valg av styreleder for 2 år

3.2 Valg av styremedlem for 2 år

3.3 Valg av varamedlemmer for 2 år

3.4 Valg av valgkomite

4 Godtgjørelse

1. Konstituering

Velkommen til årsmøte 2024.

1.1 Tilstede

Antall tilstede:
Antall stemmeberettigede:
Antall fullmakter:

Fra Labo:

Forslag til vedtak: Årsmøte er beslutningsdyktig.

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

Forslag til vedtak: Møtet lovlig satt.

2. Årsregnskap

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjent.

3. Valg

3.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Ragnhild Isachsen ble valgt for 1 år i fjor og er på valg i år. Ny styreleder blir valgt for 2 år

3.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Svend-Erik Svendsen er på valg

3.3 Valg av varamedlemmer for 2 år

Varamedlem Margrethe Kaasa Borge er på valg
Varamedlem Morten Johnsen er på valg

3.4 Valg av valgkomite

4. Godtgjørelse

Resultatregnskap 2023 for Sameiet Haraldsgt. 11

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter		1 212 768	940 032	1 213 000	1 334 000
Innkrevde garasjekostnader		21 600	21 600	22 000	22 000
Innkrevd kabel-tv og bredb ³ nd		45 792	45 792	46 000	46 000
Andre driftsinntekter	1	6 000	6 000	6 000	6 000
Sum inntekter		1 286 160	1 013 424	1 287 000	1 408 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	3 948	3 666	4 000	4 000
Styrehonorar		28 000	26 000	27 000	29 000
Revisjonshonorar		6 054	5 070	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		75 180	69 630	73 000	80 000
Vedlikehold	3	153 603	228 998	170 000	175 000
Kabel-tv og bredb ³ nd		154 152	143 472	149 000	159 000
Forsikring		52 884	48 474	53 000	58 000
Energi og strøym		21 343	24 456	30 000	24 000
Andre driftskostnader	4	86 984	86 263	77 000	78 000
Sum kostnader		582 148	636 029	588 000	613 000
Driftsresultat		704 012	377 395	699 000	795 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 583	28	1 000	2 000
Rentekostnader		546 977	370 472	514 000	630 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-545 394	-370 444	-513 000	-628 000
Driftsresultat		158 618	6 951	186 000	167 000

Resultatdisponering:
Se egenkapitalnote

Balanse pr 31.12.23 for Sameiet Haraldsgt. 11

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		3 921	3 921
Forskuddsbetalte kostnader		70 680	64 332
Andre fordringer		139	139
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ² ende p ³ driftskonto		473 041	495 082
Sum omløpsmidler		547 781	563 474
SUM EIENDELER		547 781	563 474

Balanse pr 31.12.23 for Sameiet Haraldsgt. 11

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	5	-8 104 277	-8 104 277
i retts resultat	5	158 618	0
Sum egenkapital		-7 945 659	-8 104 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	6	8 422 215	8 583 057
Sum langsiktig gjeld		8 422 215	8 583 057
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 232	73 671
Pålyst renter		3 323	2 634
Annen kortsiktig gjeld		8 670	8 389
Sum kortsiktig gjeld		71 225	84 694
Sum gjeld		8 493 440	8 667 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		547 781	563 474

Larvik, 31.12.2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring og kostnadstidspunkt:

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

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 belopp 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 belopp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Strøm elbil	6 000	6 000
Sum	6 000	6 000

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	3 948	3 666
Sum	3 948	3 666

Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og service heis	57 689	57 767
Vedlikehold innvendig	-1 794	1 794
Vedlikehold elektro	24 834	45 541
Vedlikehold uteanlegg	0	82 438
Vedlikehold garasjer/parkering	5 306	21 300
Vedlikehold glass/vinduer	16 750	0
Vedlikehold dører	16 564	3 398
Vedlikehold brann/alarm/lyd/sprinkleranlegg	16 735	0
Egenandel forsikringskader	10 000	3 000
Tilstand og vedlikeholdsrapport	7 518	13 761
Sum	153 603	228 998

Note 4 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renhold, evnt. matter	29 523	31 740
Nummer-/navnskilt, postkasser	4 700	0
Snnrydding/sandstrøjing	19 600	18 325
Hage/plenklipping	15 969	12 263
Teknisk rådgivning	0	4 275
Telekommunikasjon	0	1 469
Gaver, fradragsberettiget	0	600
Kontingent NBBL	2 400	2 364
Sameiermøte	4 758	4 360
Kurs for tillitsvalgte	8 050	5 800
Bank- og betalingsgebyr	1 984	2 611
Andre gebyrer og driftskostnader	0	2 456
Sum	86 984	86 263

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital pr. 01.01	-8 104 277	-8 111 228
+/- i rets resultat	158 618	6 951
Sum egenkapital pr 31.12	-7 945 659	-8 104 277

Alle utgifter til p³ kostnader kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdikning som disse p³ kostningene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. Pr. 31.12. har sameiet negativ egenkapital pga p³ kostnader p³ eiendommen. i regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og det er etter styrets oppfatning ingen usikkerhet knyttet til forutsetningen.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	OBOS
Formål:	Utvidelse & innglassing av balkonger
L³ nenummer:	98207778958
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.10.2046
Opprinnelig lånebeløp:	8 612 903
L³ nesaldo 01.01:	8 583 057
Avdrag i perioden:	160 842
L³ nesaldo 31.12:	8 422 215
Saldo 5 år frem i tid:	7 560 973

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	350 926	8 422 224

Note 7 - Kontantsrømsanalyse (disponible midler)

i regnskapet 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. Styrrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen på innkrevde fellesutgifter som den enkelte sameier betaler.

Nedenfor finner du oppstillingen over sameiets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	478 780	501 675	478 780	476 556
B: Endring disponible midler				
i rets resultat (se resultatregnskap)	158 618	6 951	186 000	167 000
Avdrag langsiktig gjeld	-160 842	-29 846	-170 000	-147 000
B. i rets endring disponible midler	-2 224	-22 895	16 000	20 000
C. Disponible midler	476 556	478 780	494 780	496 556

Resultat og balanse med noter for Sameiet Haraldsgt. 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Haraldsgt. 11

Styreleder	Ragnhild Isachsen (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Tor Asle Eliassen (sign.)	27.04.2024
Styremedlem	Svend-Erik Svendsen (sign.)	02.05.2024



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
P.O. Box 150
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Haraldsgt 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Haraldsgt 11 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Sandefjord
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Olavesen, Lars Egill

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-06 10:43:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 280OE-7TD8Z-2EGX2-5BUBS-84032-SUXDE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Haraldsgt. 11 onsdag 15.05.2024 kl. 17:30 - hos Ragnhild Isachsen.

1. Konstituering

1.1 Tilstede

Antall tilstede: 14

Antall stemmeberettigede: 12

Antall fullmakter: 0

Fra LABO: Alise Myhre

Vedtak:

Årsmøte er beslutningsdyktig.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Alise Myhre

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Til møtereferent ble valgt: Alise Myhre

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble valgt:

May Alta

Morten Johnsen

1.5 Godkjenne innkallingen og sakslisten

Vedtak:

Møtet lovlig satt.

2. Årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet godkjent.

3. Valg

3.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Ragnhild Isachsen ble valgt for 1 år i fjor og er på valg i år. Ny styreleder blir valgt for 2 år

Vedtak:

Morten Johnsen ble valgt som ny styreleder for 2 år.

3.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem Svend-Erik Svendsen er på valg

Vedtak:

Til styremedlem ble Maisen Sneltvedt valgt for 2 år.

3.3 Valg av varamedlemmer for 2 år

Varamedlem Margrethe Kaasa Borge er på valg
Varamedlem Karin Sørum er på valg

Vedtak:

Til varamedlem ble Margrethe Kaasa Borge ble valgt for 2 år.
Til varamedlem ble Karin Sørum valgt for 2 år.

3.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

Margrethe Kaasa Borge

Marte Ramberg

4. Godtgjørelse

Vedtak:

28.000,-

Protokoll for Sameiet Haraldsgt. 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Alise Myhre (sign.)	16.05.2024
Sekretær	Alise Myhre (sign.)	16.05.2024
Protokollvitne	Morten Johnsen (sign.)	21.05.2024
Protokollvitne	May Alta (sign.)	23.05.2024

Nabolagsprofil

Haralds gate 11 - Nabolaget Larvik sentrum - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Larvik bibliotek Linje 03, 011, 214, 215	2 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	9 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	22 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	4 min 2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 16.6 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Nansetgata	3 min
Larvik Bibliotek	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

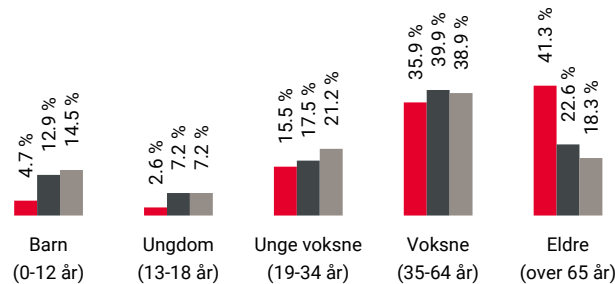
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 60/100

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) 36 barn	4 min 0.4 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 25 barn	9 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Olavsgate Post i butikk	2 min 0.2 km
Meny Larvik Sentrum	3 min



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



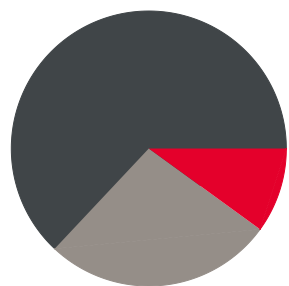
Gateparkering

Lett 76/100

Sport

	Bøkeløkka Ballbane	8 min	
	Ballspill	0.5 km	
	Lovisenlund idrettsplass	10 min	
	Ballspill, fotball, friidrett	0.8 km	
	Spenst Larvik Sentrum	3 min	
	Mudo Larvik	7 min	

Boligmasse



10% enebolig
63% blokk
27% annet

Varer/Tjenester



AMFI Larvik

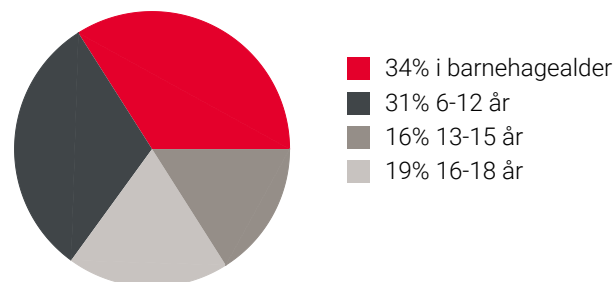
4 min



Vitusapotek Svanen - Larvik

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



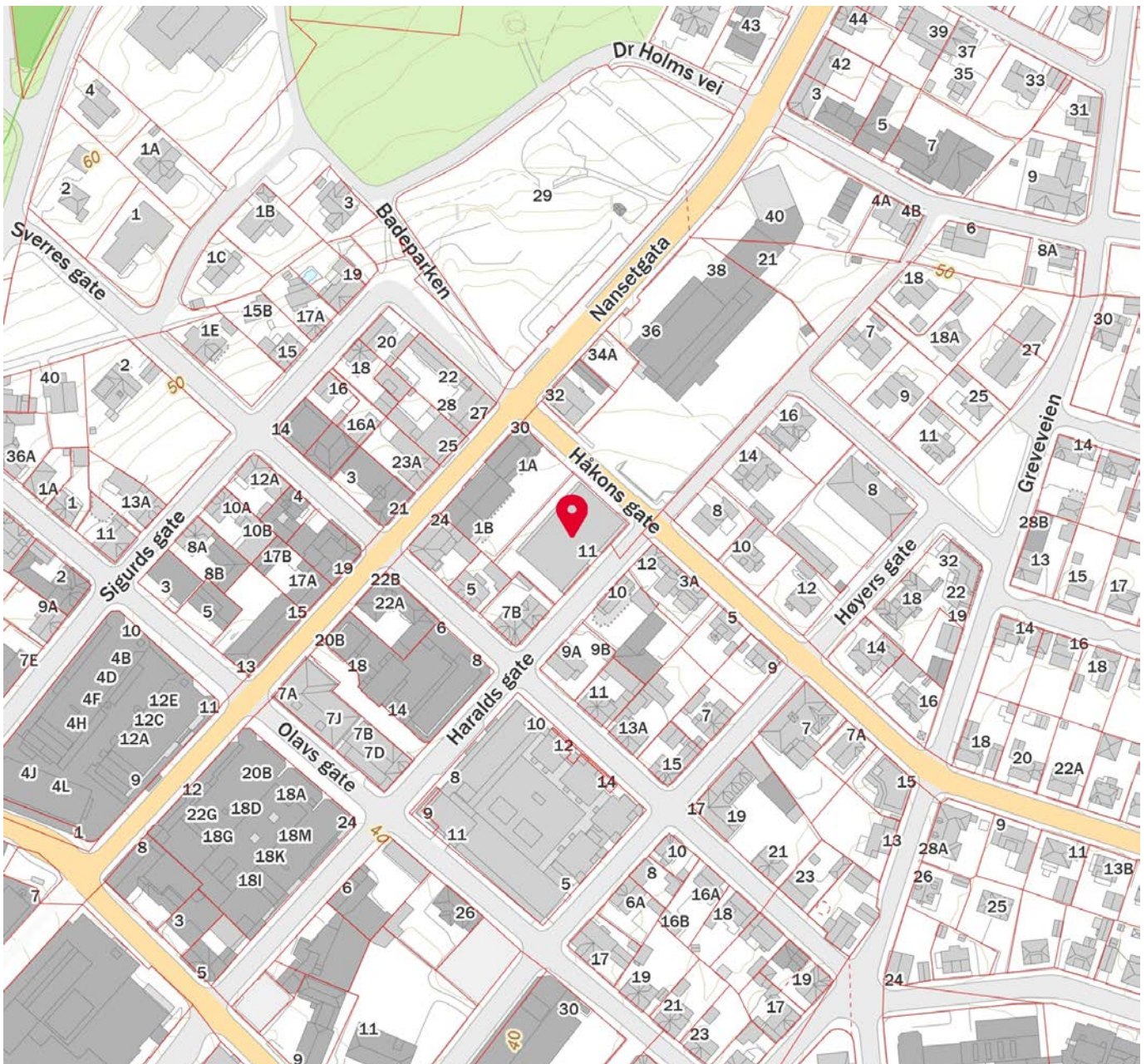
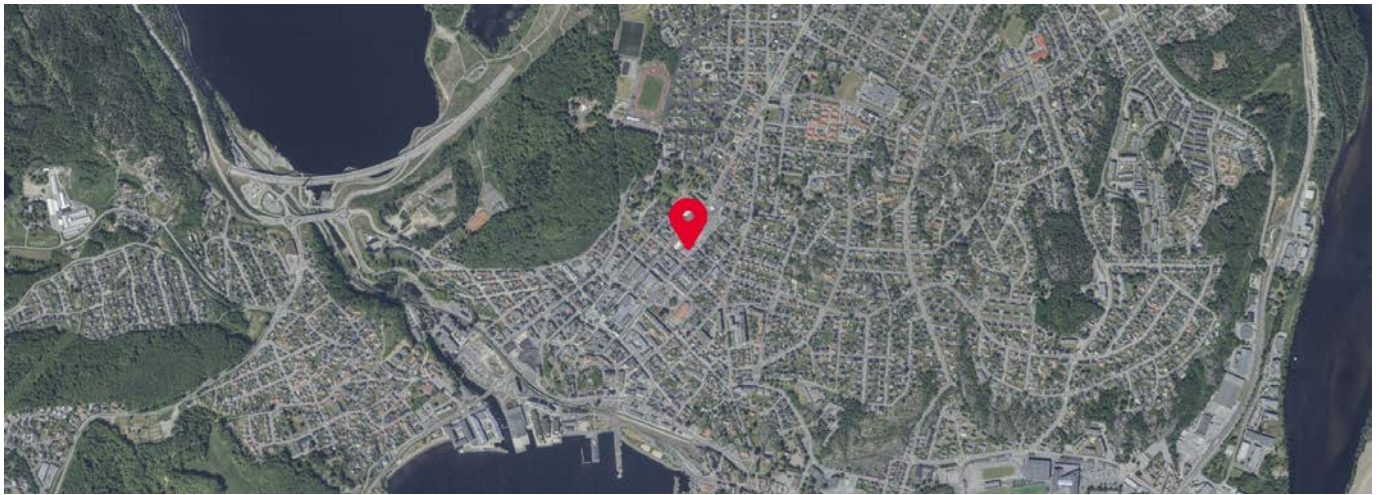
0%

65%

Larvik sentrum
 Larvik
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Larvik får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig. Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Hilde
473 76 437



Kamilla
482 93 628



Martin
913 42 167



Mette
918 22 416



Ole Morten
971 47 855



Sindre
926 27 693



Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Haralds gate 11
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre