



Velkommen til

Oskars gate 5E
3256 Larvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Oskars gate 5E
3256 Larvik

Bad og kjøkken fra 2023. Sjøutsikt fra takterrasse. Mulighet for garasjeplass. Sentrumsleilighet over to plan med heis.

Kim Leite Slinning presenterer Oskars gate 5E en leilighet i 3. etasje med takterrasse med sjøutsikt i toppetasjen. Kort om eiendommen:
- Leiligheten har blitt betydelig oppgradert fra 2023. Hvor det er nye overflater i alle rom, det er brukt fagfolk og det kan dokumenteres med kvitteringer.
- Romslig hovedbad med opplegg for vaskemaskin fra 2023. Flislagt med varmekabler.
- HTH kjøkken fra 2023 med godt med benkeplass og skapplass i stue med åpen kjøkkenløsning.
- Ett soverom har fått garderobeskap i 2025.
- Leiligheten ligger inne i fellesareal med næringsbygget.
- Leilighet over tre etasjer innvendig.
- Mulighet for garasjeplass.
- Kort avstand til butikker og spisesteder.

kontakt Kim Leite Slinning på 93 28 64 54 for visning. Vel møtt!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 400 000
Omkostninger*	kr	86 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	780
BRA/BRA-I		72/69 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1990
Etasje		3
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kim B Leite Slinning
Eiendomsmegler MNEF

932 86 454
kim.slinning@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 400 000**
Omkostninger*	kr	**86 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 486 090**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**780**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 85 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 86 090

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 780 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker bygningsforsikringvask i fellesarealer, brøyting, felles strøm i trappegang og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene utgjør kr 780,- pr. måned og faktureres kvartalsvis med kr 2 340,-.

Det er mulighet for leie av garasjeplass i bakgården for kr 2 864,- pr. kvartal.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 24.08.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er ingen fellesgjeld i sameiet pr i dag.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 17 201 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 17 201,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 17 926,-.

Registerbetegnelse
Gnr. 3020, bnr. 1215, snr. 7 i Larvik kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Kongegata 23 er et eierseksjonssameie knyttet til eiendommen gnr. 3020, bnr. 1215 i Larvik kommune. Sameiet har ikke vært organisert som et tradisjonelt sameie med formelle møter, men vedtekter er under utarbeidelse. Fra september 2026 administreres og faktureres felleskostnadene av Kongegata 23 AS ved Aketo.

Heisen i bygget ble modernisert i 2026. Det opplyses videre om at det vil bli etablert ny drift i bakeriet i bygningen.

Forretningsfører
Naver Eiendom AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 69 m2
BRA total: 69 m2

3. etasje
BRA-i: 33 m2.

4. etasje
BRA-i: 33 m2.

5. etasje
BRA-i: 3 m2.
TBA: 12 m2.

Bod:

BRA-e: 3 m2
BRA total: 3 m2

1. etasje
BRA-e: 3 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal

uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
3

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass eller garasje med boligen. Det er mulighet for leie av garasjeplass i bakgården for kr 2 864,- per kvartal, og parkering må da skje inne i garasjen da det ikke er tillatt å parkere foran garasjeportene. Det er ikke opplegg for elbillading; eventuell lader må bekostes på egen regning og kobles til egen strømmåler.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Kongegata 23.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 444 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 444 m² opplyst av Larvik kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Samtlige grenser er markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag, og eiendommen er opprinnelig etablert med analogt målebrev fra 1897. Tomten er bebygd med bygning med flere bruksenheter og har begrensede utvendige fellesarealer. Utearealene består i hovedsak av et opparbeidet og asfaltert gårdsrom med adkomst, felles parkeringsareal og felles garasje- og bodbygg.

Vedtekter/husordensregler
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets/borettslagets vedtekter. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med sameiets/borettslagets styre.

Sameiets forsikringsselskap
Gjensidige
Polisenummer felles forsikring 14291827

Sameiebrøk
78/1091

Byggeår
Ca. 1990

Innhold
Leilighet over tre plan som består av følgende rom:
3. etasje BRA-i: Vindfang og stue/kjøkken.
4. etasje BRA-i: Gang, to soverom og bad.
5. etasje BRA-i: Trapperom.

Takterrasse på 12 m² med adkomst fra trapperom i 5. etasje. Balkong utenfor soverom i 4. etasje. Leiligheten disponerer en sportsbod på ca. 3 m² i felles garasje-/bodbygg i bakgården.

Standard
Leiligheten går over tre plan i byggets 3., 4. og 5. etasje, og har en gjennomtenkt planløsning med egen takterrasse. Boligen ble oppgradert i 2023, blant annet med modernisert bad, fornyede rør- og elektroinstallasjoner, ny terrassedør og utbedret takterrasse, supplert med innvendige overflatearbeider i 2024.

Vindfang:
Rommet har parkett på gulvet og malte flater. Her er det oppbevaringsplass til sko og yttertøy, samt brann- og lydklassifisert entrédør.

Stue:
Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet og har parkett på gulvet, panelplater og malte flater. Rommet gir god plass til både sofagruppe og spisebord. Ved trappeløpet er det montert en dekorativ spilekledning. Oppvarmingen skjer med panelovner.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med glatte, lyse fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum i stål, induksjonstopp, stekeovn, integrert/tilkoblet kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem under oppvaskbenken.

Bad:
Badet i fjerde etasje ble oppgradert i 2023 og har flislagte gulv, flislagte vegger og malt platehimling. Rommet er utstyrt med servantinnredning, nedsenket dusjsone med dusjvegger, vegghengt toalett med innebygget TECE-sisterne samt opplegg for vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen og lagt gulvvarme i gulvet.

Soverom 1:
Rommet har parkett på gulvet og god plass til dobbeltseng og kommode. I 2023 ble det satt inn nytt rømningsvindu med utgang til en mindre balkong med tregulv og rekkverk som inngår som del av byggets rømningsvei.

Soverom 2:
Soverommet har parkett på gulv, panelte og malte veggflater samt skråhimling. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, med plass til seng, garderobe og skrivebord.

Takterrasse:
Fra trapperommet i femte etasje er det utgang via terrassedør til en takterrasse på ca. 12 m². Terrassen har trallverk av impregnerte terrassebord og tett rekkverk, og ble oppgradert i 2023 med nytt dekke, ny dør og ny taktekking under terrassekonstruksjonen.

Overflater:
Gulv: Hovedsakelig parkett. Fliser på bad.
Vegger: Kombinasjon av panelplater og malte glatte flater, spilekledning ved trappen, samt fliser på bad.
Himling: Hovedsakelig malte platehimlinger.

Lagring:
Leiligheten disponerer en sportsbod på ca. 3 m² i felles garasje-/bodbygg i bakgården, oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og innvendig trepanel. I tillegg er det kott under trappen hvor det også er plassert en 120 liters varmtvannsbereder fra 2023.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Taktekking hvor byggeåret legges til grunn som referanse har betydelig alder og redusert forventet gjenværende brukstid. Det ble ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning på tilgjengelige takflater. Ved takfoten på skråtaket over trapperommet er det registrert værslitt treverk med mangelfull overflatebehandling.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig - Ytterdører | Entrédøren subber mot karmen i øvre hjørne og har dermed ikke tilfredsstillende fri bevegelse ved åpning og lukking. For øvrig ble det ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning på dørene.

- Utvendig - Balkong ved rømningsvei | Balkongen fremstår med mangelfullt vedlikehold. Terrassebord og rekkverk har betydelig værslitasje, misfarging/begroing og slitt eller avflasset overflatebehandling. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at balkongen ikke kan benyttes som del av rømningsveien.

- Innvendig - Overflater - gulv | Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Gjelder 2 etasje soverom og gang

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Det er registrert enkelte sprekker/riss i skjøter i himlingsflater i 2. etasje. På veggflater, spesielt i gang, er det registrert ujevne og stedvis mangelfullt utførte sparkel-/overflatearbeider. Det er også enkelte mindre ujevne avslutninger ved spilekledning og tilstøtende konstruksjoner.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det ble registrert følgende høydeavvik: Stue: ca. 35 mm gjennom rommet og ca. 25 mm innenfor 2 meter. Soverom 1: ca. 13 mm innenfor 2 meter. Soverom 2: ca. 18 mm innenfor 2 meter. Størst avvik er registrert i stuen, hvor gulvet har skjevheter utover det som normalt forventes.

- 4. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger opplysninger og dokumentasjon knyttet til rehabiliteringen, men fremlagt dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig dokumentasjon av selve utførelsen av vanntett sjikt i henhold til dokumentasjonskravene som legges til grunn ved vurderingen. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

- 4. Etasje Bad - Ventilasjon | Den passive ventilen og den mekaniske avtrekksviften er plassert nær hverandre. Dette er en lite gunstig løsning, da viften kan trekke erstatningsluft direkte fra

den passive ventilen i stedet for å etablere god luftutskifting gjennom hele rommet. Spalten ved dørterskelen fremstår samtidig som liten og kan gi begrenset tilluft når døren er lukket.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- 4. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk takterrasse: Deler av rekkverket har målt høyde ca. 97 cm. Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på takterrasser som er 100cm.

- Trappeløp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral beliggenhet i Oskars gate i Larvik, plassert i et etablert bymiljø mellom Torget og Bøkeskogen. Beliggenheten kombinerer umiddelbar nærhet til byens urbane tilbud og sentrumsfunksjoner med fredelige rekreasjonsområder like ved. Fra eiendommen og takterrassen er det flott utsyn over bykjernen og mot Larviksfjorden, mens Bøkeskogens karakteristiske bøketrær reiser seg tett innpå i bakkant.

Hverdagen her er enkel og praktisk uten behov for bil. Dagligvarehandelen unnagjøres enkelt til fots, med både Coop Extra og Rema 1000 i gangavstand. I gatene rundt Torget og ved Bøkestredet finnes et variert utvalg av butikker, apotek, treningssentre som Spenst og Mudo, samt hyggelige kaféer og spisesteder. Nede ved vannkanten på Fritzøe Brygge og langs havnen finner du et maritimt miljø med uteservering og sjøutsikt, samt kulturopplevelser på Bølgen Kulturhus. For barnefamilier er hverdagslogistikken godt ivaretatt med Jegersborg barnehage og Mesterfjellet skole i gangavstand fra boligen.

Frilufts- og rekreasjonstilbudet i nærområdet er unikt. En kort gåtur opp gaten tar deg rett inn i Bøkeskogen, landets første offentlige park, som byr på fine turveier under trekronene, utsiktspunkter og servering ved Bøkekroa. Følger du veien ned mot fjorden, ligger Batteristranda og Farris Bad en kort spasertur unna for et bad eller velvære. Kollektivtilbudet er svært godt tilrettelagt med Larvik sentrumsterminal og Larvik stasjon en kort spasertur unna, der Vestfoldbanen gir direkte forbindelser mot Sandefjord, Drammen og Oslo. For reiser lenger ut er det rundt tjue minutters kjøretur til Sandefjord lufthavn Torp.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter hvor hovedkonstruksjonen består av mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskillene er utført som betongdekker. Taket over trappeløpet er utført som skråtak med innvendig skråhimling. Takflatene er tekket med glassert teglstein, mens tak over trapperom og under takterrasse har asfaltbasert taktekking.

Bod:
Boden er oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse (udatert) for påbygg/tilbygg (gjelder leilighet 1/seksjon 7), men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Balkongdør i andre etasje er endret til splitter nytt brannvindu. Det er ikke søkt om fasadeendring for brannvinduet i 2.etasje. Fasadeforandring er søknadspliktig til kommunen.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er følgende avvik fra godkjente tegninger til dagens bruk:
- I 2 bo-etasje er deler av areal avsatt til gang innlemmet som del av soverommene.
- Det er i 2 bo-etasje også flyttet på dør og endret til at man går gjennom et soverom for å komme inn i det andre. Det er også fjernet en balkong med utgang fra soverom og balkongdør er erstattet med vindu. Dette er å anse som fasadeforandring , og er søknadspliktig til kommunen.

Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent tiltakene nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke byggetegninger eller dokumentasjon på at sportsboden i det felles garasje-/bodbygget er byggemeldt.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Panelovner og gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav radonaktsomhet.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 (plan-ID 202402), ikrafttrådt 10.12.2025. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til sentrumsformål (nåværende), samt en mindre del til veg. I henhold til planens § 4-2 tillates forretninger, bevertning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og/eller boligbebyggelse, med krav om at det i første etasje skal etableres besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og/eller tjenesteyting.

Eiendommen inngår i bestemmelsesområde for bevaring BEV_7 Bøkelia. I henhold til planens § 9-2 skal nye tiltak innordnes områdets helhetlige preg, med bebyggelsesstruktur med bygninger vendt mot gatene og hager i bakkant. Det skal ikke fortettes i hagene, men mot gateløpene. Traséen til gamle Sørlandske hovedvei med brostein, høye murer og smijernsgelendre skal bevares. Sør for Nedre Bøkeliggate skal bygninger utformes i murpuss eller tegl, og nord for Nedre Bøkeligate i tre.

Eiendommen berøres av hensynssone H120_1 – Område for grunnvannsforsyning (sikring av injeksjonsområde for Farriskilden). For alle tiltak i grunnen innenfor restriksjonsområdet som kan påvirke grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk, grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis, jf. planens § 10-1 pkt. 2.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste

kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_1 (ras- og skredfare). I henhold til planens § 10-2 pkt. 2 kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Sikkerheten skal dokumenteres for alle planer og tiltak, jf. pbl § 28-1, krav i teknisk forskrift TEK17 kapittel 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

Eiendommen berøres av hensynssone H410_1 – Krav vedrørende infrastruktur (fjernvarme). Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Larvik by skal ny bygningsmasse større enn 1000 m² BRA og hovedombygging over 1000 m² BRA bygges ut med vannbåren varme og knyttes til fjernvarmeanlegget, jf. planens § 10-3.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Det er ingen registrerte reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Like nordøst for eiendommen, på gnr. 3020 bnr. 1219, viser reguleringsplankartet et regulert utbyggingsfelt BB1 avsatt til blokkbebyggelse med tillatt utnyttelsesgrad inntil 60 %-BYA og tilhørende uteoppholdsareal, noe som kan medføre fremtidig byggeaktivitet i nærområdet.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Verneklasse/sefrak
Eiendommen er registrert med enkeltminne og kulturminnelokalitet i Riksantikvarens database (Askeladden), og bebyggelsen er markert som kulturminne på kommunens eiendomskart.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 702 513 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 810 051 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Eier
Jan Terje Strandkås Haugen

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

3909/3020/1215/7:
16.04.1991 - Dokumentnr: 2531 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr: 3909 Gnr: 3020 Bnr: 1213
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 3909 Gnr: 3020 Bnr: 1215 Fnr: 0 Snr: 3

Erklæringen gir eier av gnr. 3020, bnr. 1213 vederlagsfri overkjørselsrett over gnr. 3020, bnr. 1215 fra Oscarsgate, mot deltakelse i vedlikeholdskostnadene. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra eier av gnr. 3020, bnr. 1213.

16.04.1991 - Dokumentnr: 2531 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr: 3909 Gnr: 3020 Bnr: 1213
Best. om rett til å benytte egnede rømningsveier over fellesarealer tilh. denne seksj.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 3909 Gnr: 3020 Bnr: 1215 Fnr: 0 Snr: 3

Erklæringen gir eier av gnr. 3020, bnr. 1213 vederlagsfri rett til å benytte egnede rømningsveier over fellesarealer på eiendommen gnr. 3020, bnr. 1215. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra eier av gnr. 3020, bnr. 1213.

18.04.1991 - Dokumentnr: 2574 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
SNR: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 10/30

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/1091

Tilleggsoppdeling hvor daværende seksjon 3 ble oppdelt i 6 seksjoner (snr. 3, 5, 6, 7, 8 og 9). Seksjon 7 ble opprettet som boligseksjon med sameiebrøk 78/1091. Sameiebrøkene for eiendommen ble fastsatt etter bruksenhetenes areal (totalt 1091/1091).

01.01.2018 - Dokumentnr: 206647 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 0709 Gnr: 3020 Bnr: 1215 Fnr: 0 Snr: 7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1293676 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 0712 Gnr: 3020 Bnr: 1215 Fnr: 0 Snr: 7

01.01.2024 - Dokumentnr: 758862 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 3805 Gnr: 3020 Bnr: 1215 Fnr: 0 Snr: 7

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,90% (forutsatt salgssum kr 3 400 000,-), kr 64 600
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Innhenting av kommunal informasjon - Larvik, kr 7 000
Markedspakke Larvik - inkludert drone, kr 25 000
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Overtagelseshonorar, kr 3 500
Rabatt godt kundeforhold, kr -4 000
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg boligsalgsrapport, kr 10 000
Totalt, kr 141 805,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse

med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Svae Ove Martin - Laagen bolig den 26.08.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

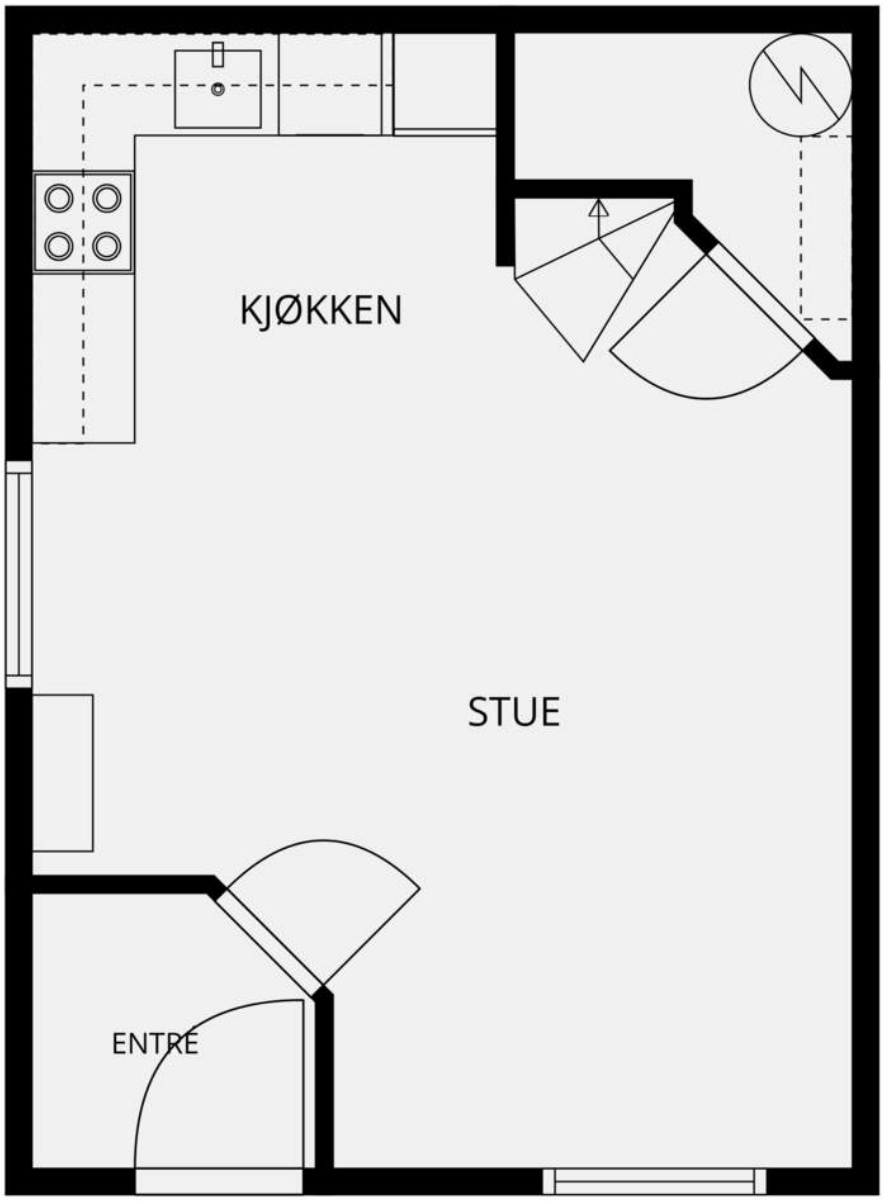
Ansvarlig megler
Kim B Leite Slinning
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 932 86 454
E-post: kim.slinning@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Larvik
Postboks 43
3285 LARVIK
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

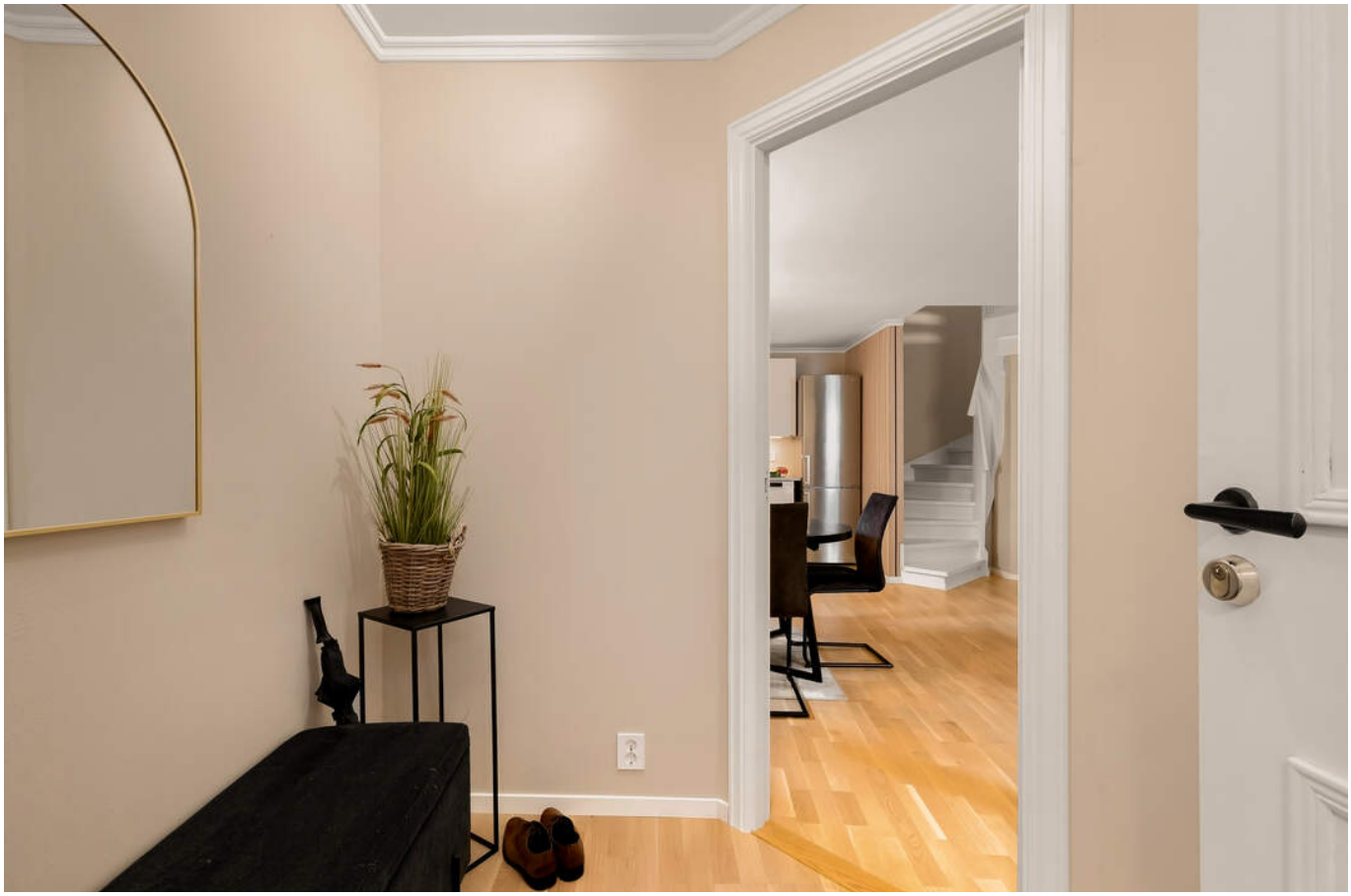


Selveierleilighet over tre plan med oppgradert standard, lys stue og heisadkomst i bygget.



PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Fra entréen er det åpen passasje rett inn til stuen og kjøkkenet.



Vindfanget gir et lyst velkomstmøte med plass til yttertøy og skooppbevaring.



Stuen og kjøkkenet danner et åpent oppholdsrom med parkett på gulvet og plass til både sofagruppe og spisebord.



Stuen har panelkledde vegger og oppvarming med panelovn.



Spiseplassen binder oppholdsrommet naturlig sammen med kjøkkenet og entréen.



Gjennomgående parkettgulv og malte platehimlinger gir et helhetlig uttrykk i etasjen.



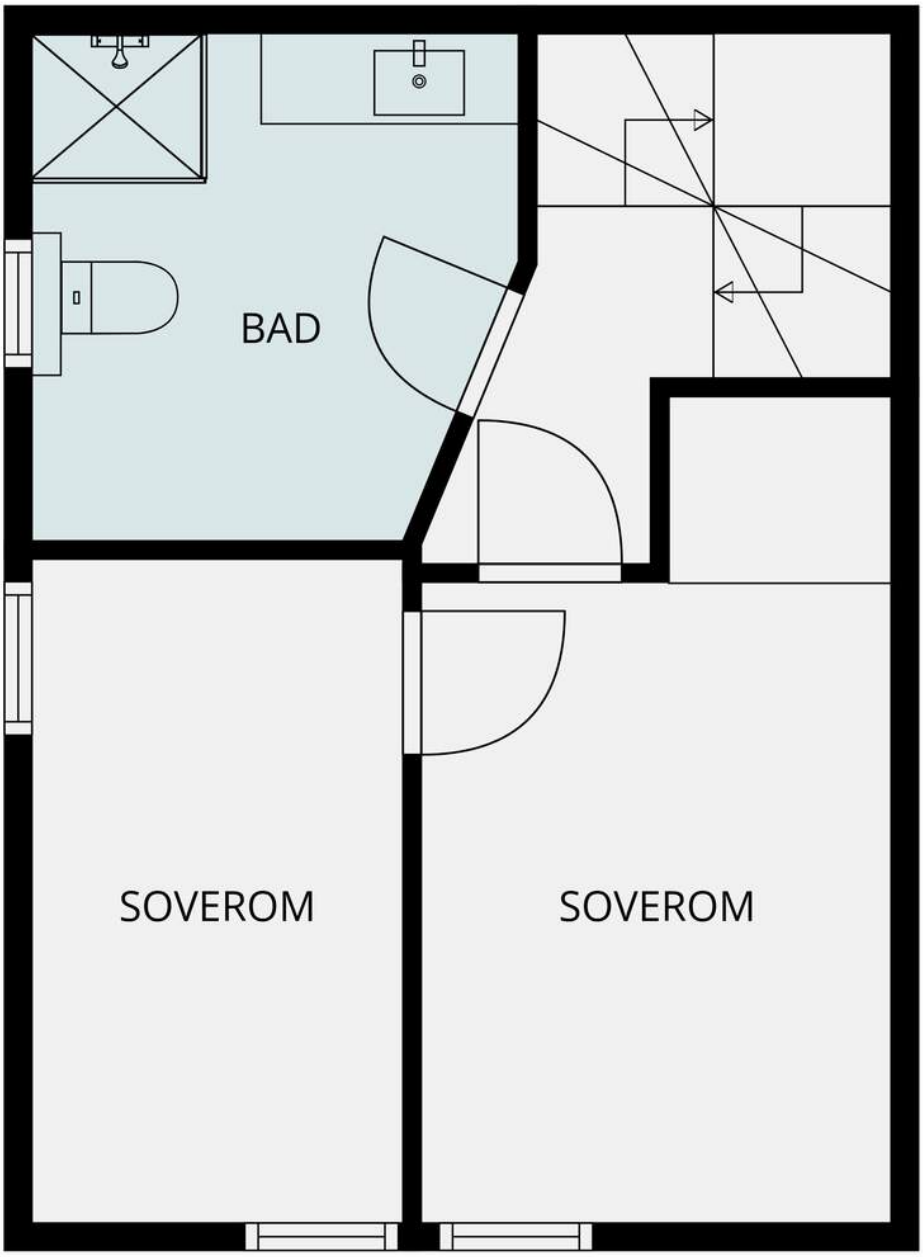
Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i stål og ventilator med avtrekk til det fri.



God skap- og benkeplass samt opplegg og plass for oppvaskmaskin og kombiskap.



Malt tretrapp med spilekledning fører opp til fjerde etasje.



PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Servantinnredning i trestruktur med skuffer, heldekkende servant og rundt speil med integrert belysning.



Badet ble oppgradert i 2023 med store fliser, gulvvarme og nedsenket dusjsone.



Soverommet har integrert skyvedørsgarderobe med speilfront og parkett på gulvet.



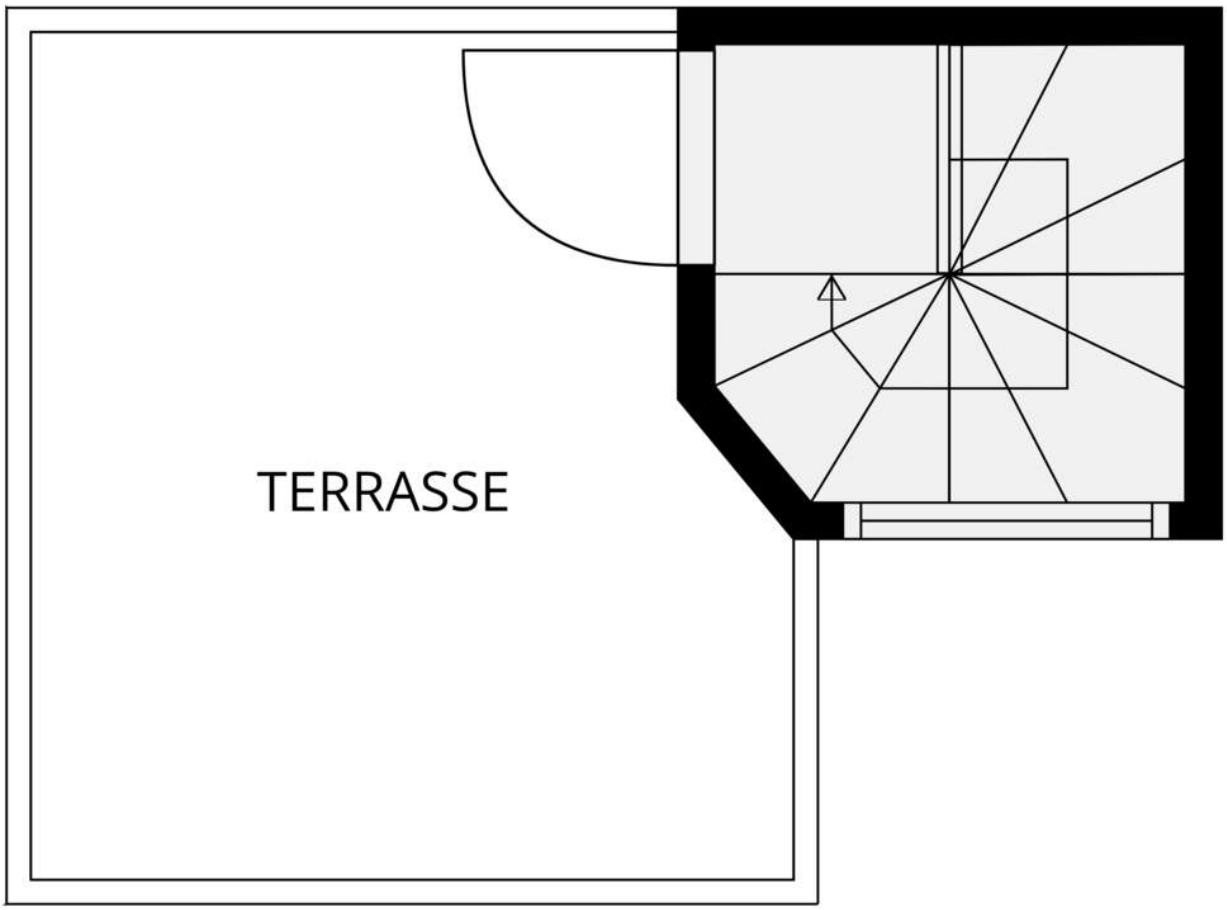
Rommet har panelkledde vegger og egner seg utmerket som kontor, barnerom eller gjesterom.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og kommode for oppbevaring.



Soverommet har vindu skiftet i 2023 med utgang til en mindre rømningsbalkong.

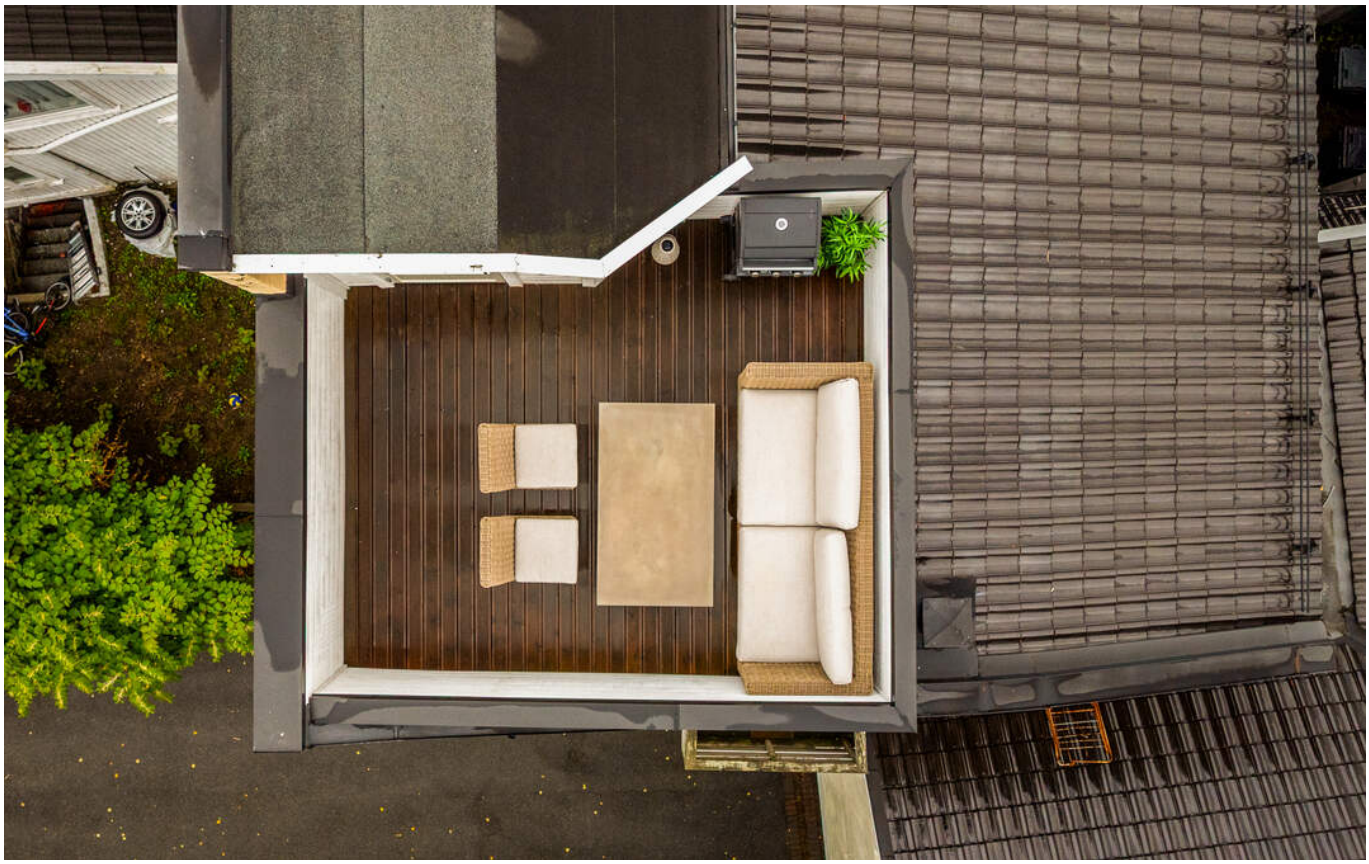


PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Takterrassen ble oppgradert i 2023 med nytt terrassegulv, tett rekkverk og ny tekking.



Takterrassen gir rikelig plass til både sofagruppe, bord og grill.



Ny terrassedør fra 2023 og ny utvendig kledning rundt døren gir direkte adkomst fra trapperommet.



Fra takterrassen er det fritt utsyn mot de grønnkledde åsene ved Bøkeskogen.



Felles inngangsparti og trappegang med heis som ble modernisert i 2026.



Heisadkomst i bygget gjør adkomsten til leiligheten enkel og bekvem.



Særpreget bygård med tårn og frodig fasadebeplantning midt i Larvik sentrum.



Eiendommen har overbygget innkjøring fra gaten til bakgården.



Skjermet bakgård med tilhørende parkeringsplass plassert foran boden.



Overbygget inngangsparti i bakgården med callinganlegg og heisadkomst innvendig.



Leiligheten disponerer en egen sportsbod i det frittstående garasje- og bodbygget.



Vidstrakt utsikt over byens tak mot Larviksfjorden og havnebassenget.



Flott utsyn mot fjorden og de omkringliggende åsene langs kysten.



Sentral beliggenhet i Larvik med kort vei til sjøen, Fritzøe Brygge og sentrumskjernen.



Eiendommen ligger i et etablert bymiljø med gangavstand til butikker, kaféer og servicetilbud.

OSKARS GATE 5E

Nabolaget Bøkeskogen - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Larvik sentrumsterminal Totalt 10 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	**9 min** 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**18 min**

SKOLER

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	**14 min** 1.2 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	**17 min** 1.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	**6 min** 2.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	**16 min** 16.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bøkkerfjellet, Larvik	**4 min**
Thon Senter Larvik	**5 min**

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

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 79/100

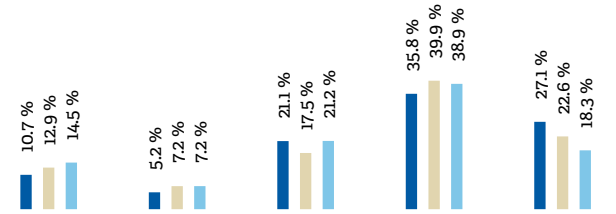
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Høflige 55/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Jegersborg barnehage (0-5 år) 36 barn	**5 min** 0.4 km
Villa-Kulla barnehage (1-5 år) 19 barn	**9 min** 0.7 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) 25 barn	**14 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Larvik PostNord	**4 min** 0.3 km
Rema 1000 Olavsgate Post i butikk	**6 min** 0.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 80/100

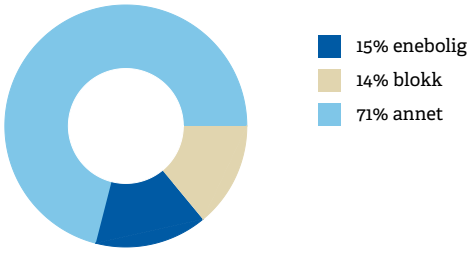
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 75/100

SPORT

Bergeløkka Balløkke Ballspill	**8 min** 0.5 km
Lovisenlund idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	**10 min** 0.9 km
Mudo Larvik	**1 min**
Spenst Larvik Sentrum	**7 min**

BOLIGMASSE

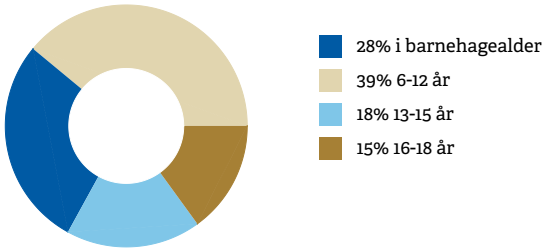


> «Uslåelig utsikt!»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

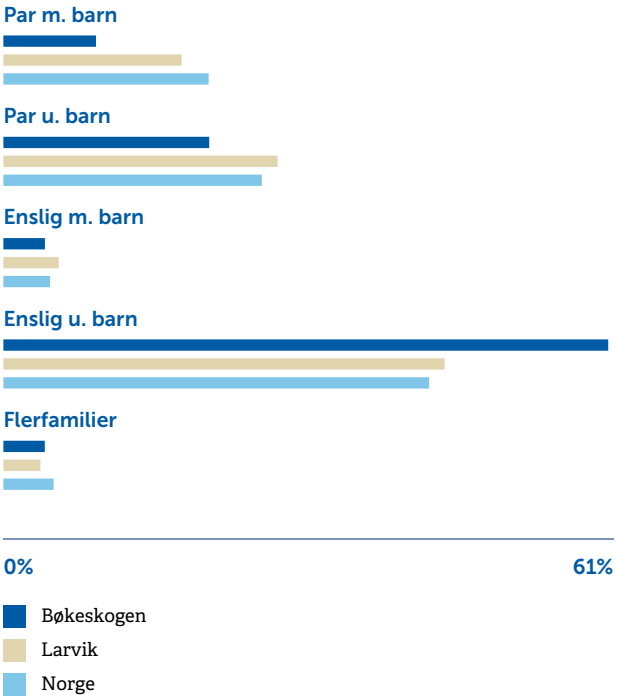
VARER/TJENESTER

Bøkestredet	**2 min**
Vitusapotek Svanen - Larvik	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

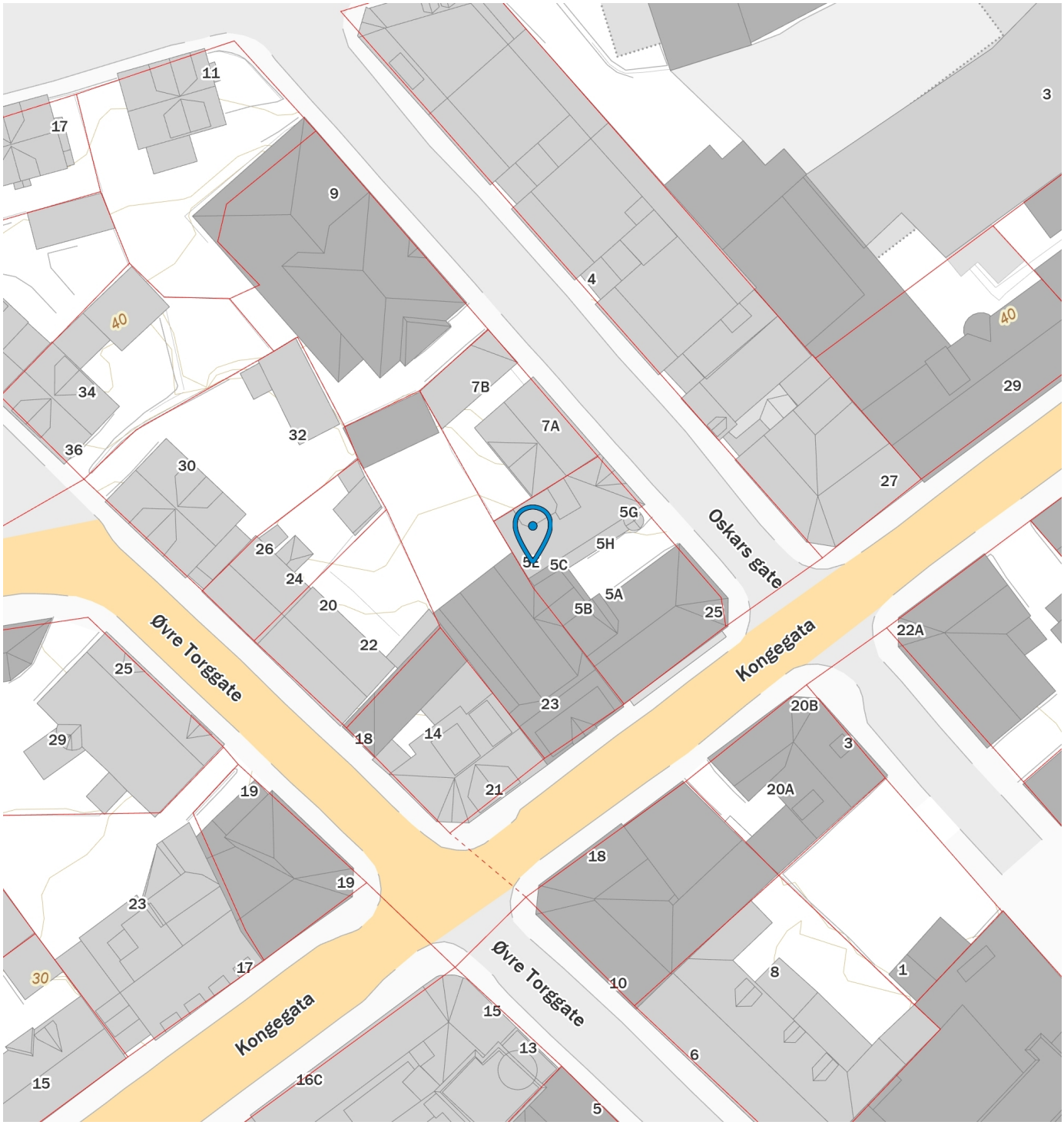


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Haugen, Jan Terje Strandkås
18.08.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Jan Terje Strandkås Haugen
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2025 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Oskars Gate 5E
3256 Larvik

3909-3020/1215/0/7

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Pec Elektro Sandefjord

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier gikk selskapet over og rehabiliterte hele det elektriske anlegget i leiligheten: Jording, tilknytningsskap hovedkurs, sikringsskap, el.opplegg-punkter, varmekabler bad. På badet innebærer dette: Varmekabler i gulv m/ tilhørende touchkontroll på vegg, fire spotter i tak, avtrekksvifte, belyst speil, uttak til vaskemaskin/tørketrommel.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Byggmester/Entreprenør Alf Larsen AS v/Georg Fjeldheim

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier: Spone gulv, etterisolere gulv, avrette sponplategulv klart for varmekabler ca. 6-8 mm., rupanel/ubeh kledning på alle vegger, gips på alle vegger klar for flislegging og montert kasse til vegghengt toalett.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rørlegger Senner AS v/daglig leder Jonas Himberg

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier: Nytt rør-i-rør-opplegg og avløp for bad og kjøkken samt ny VV-bereder (120L) og vannvakt/lekkasjesikring montert. Lagt opp til innbygningssisterne/toalett, servant, dusj, vaskemaskin, kjøkkenkran, kjøkkenkum, fordelerskap rør-i-rør, sanitærutstyr i sort matt. Utstyr som ble brukt: a-coll Azur takdusjpakke Ø300 1 stk. a-coll Azur I Eco servantbatt 1 stk. a-coll Azur Eco kj.batteri 1 stk. a-coll Imber II Black rett B90 2 stk. Laufen Pro N veggskål 1 stk. Laufen Pro Slim WC-sete SC 1 stk. TECEnow betjeningsplate, matt sort f/TECE sisterner.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Møller Håndverk AS v/Anders Møller

   Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier: Flislegging av bad i Oskars gate 5E, med tilhørende arbeid.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier: Utført arbeider med klargjøring av hele badet. Hele det gamle badet ble revet ned til stendere og isolasjon, klart for faglærte arbeidere til å bygge opp nytt bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Da det nye badet ble bygget opp, ble arbeid utført. Iht. takstrapport datert 05.08.2024 fikk posten "sluk, membran og tettesjikt" TG 0. Det fremgår at "plastsluk og synlig membran" lå i klem i sluk. Som kilde ble brukt fremlagt faktura. Arbeidet ble utført i 2023.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- **Ja**

Iht. egenerklæring fra tidligere eier:

Utført arbeider på tak. Daglig leder i Proffe Boligpartner AS, som utførte takjobb i 2023, beskrev dette slik:

"Vårt arbeid starter med å kontrollere om det er noe skade på den gamle sveisepappen. Når dette er gjennomført kan vi begynne med vårt hovedarbeid. Sveisepappen kommer i ruller. Dermed må vi helsveise denne da taket er flatt. Når vi ruller ut pappen brenner vi med en propanbrenner samtidig. Ved kanter og bjelker sveiser vi oss rundt disse, slik at dette blir tett. Når alt av arbeid er gjennomført, sjekker vi at alt er fulgt opp. Til slutt tar vi en kontroll på arbeidet vårt, og sjekket dette opp mot inngått kontrakt, før en siste kontroll sammen med kunde.

Generelt INFO Komplett nytt tak betyr:

Legging av Index Helastopol P3 med pluesterstamme SBS asfalt over den gamle sveisepappen
Legging nytt sveisepapp/mestertekk som sveises på.

Oppdragsbeskrivelse på jobben som skal utføres på huset:
Legging av nytt Mestertekk/sveisepapp. Totalt er det 20 kvm for alt materiell vi har regnet på dette og det gjelder kun terrasse (dette er infoen som er gitt for nytt tak).

Garanti for arbeidet som utført står i henhold til håndverkertjenesteloven (5 år). Alt av arbeid har blitt tatt bilde av disse ligger inne på boligmappa. Firmaet har også før og etter bilder av taket. Taket er lagt etter Plan og bygningsloven som er TEK17 som er dags TEK man skal følge".

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Proffe Boligpartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Iht. egenerklæring fra tidligere eier: Utført arbeider på tak. Daglig leder i Proffe Boligpartner AS, som utførte takjobb i 2023, beskrev dette slik: "Vårt arbeid starter med å kontrollere om det er noe skade på den gamle sveisepappen. Når dette er gjennomført kan vi begynne med vårt hovedarbeid. Sveisepappen kommer i ruller. Dermed må vi helsveise denne da taket er flatt. Når vi ruller ut pappen brenner vi med en propanbrenner samtidig. Ved kanter og bjelker sveiser vi oss rundt disse, slik at dette blir tett. Når alt av arbeid er gjennomført, sjekker vi at alt er fulgt opp. Til slutt tar vi en kontroll på arbeidet vårt, og sjekket dette opp mot inngått kontrakt, før en siste kontroll sammen med kunde. Generelt INFO Komplett nytt tak betyr: Legging av Index Helastopol P3 med pluesterstamme SBS asfalt over den gamle sveisepappen Legging nytt sveisepapp/mestertekk som sveises på. Oppdragsbeskrivelse på jobben som skal utføres på huset: Legging av nytt Mestertekk/sveisepapp. Totalt er det 20 kvm for alt materiell vi har regnet på dette og det gjelder kun terrasse (dette er infoen som er gitt for nytt tak). Garanti for arbeidet som utført står i henhold til håndverkertjenesteloven (5 år). Alt av arbeid har blitt tatt bilde av disse ligger inne på boligmappa. Firmaet har også før og etter bilder av taket. Taket er lagt etter Plan og bygningsloven som er TEK17 som er dags TEK man skal følge".

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Byggmester/Entreprenør Alf Larsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Iht. tidligere eiers egenerklæring: Takterrasse: Montering av ny terrassedør, ny kledning av yttervegg rundt denne. Alf Larsen engasjerte blikkenslager fra GUTTA PÅ TAKET AS (i Sandefjord) for å få til en vanntett, tilfredsstillende overgang fra rekkverk inn mot vegg. Det er også dette firmaet som har lagt på nye beslag på rekkverket på hele takterrassen. Soverom 2: Alf Larsen AS har også montert nytt, rømningssikkert vindu 85x120 cm. Vinduet er foret og belistet på innsiden. Utvendig er medtatt vindtett sperre (plate/duk) og sløyfer.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Naver Eiendom v/Helge Klyve

Beskrivelse av arbeidet: Iht. tidligere eiers egenerklæring: "Utbedringer på høy, ytre grå murvegg (mot hage /bakgård): Gårdeier Naver Eiendom engasjerte egen murer etter befaring av Helge Klyve og sønnen Magnus Von Klyve i månedsskifte juni/juli 2023. Arbeidet ble deretter utført 5. og 6. juli, og bestod i å tette/jevne sprekker og slitasje for å hindre at dette skulle utvikle seg videre både på yttersiden av rekkverk og den høyeste grå murveggen inn mot hage/bakgård."

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tømrer Mathias Eriksen og tidligere huseier Brage Kongsnes

Beskrivelse av arbeidet: Iht. tidligere eiers egenerklæring: "Rev ned gammel innvendig kledning på takterrasse, bygde bjelkelag til terrasse og kledde med terrassebord. Tetta rekkverket med vind-duk, kledde det med panel og grunna/malte det. Arbeidet utført av Tømrer Mathias Eriksen og huseier Brage Kongsnes og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023."

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: PEC ELEKTRO AS

Beskrivelse av arbeidet: Iht. tidligere eiers egenerklæring: "Montert ny utelampe på takterrasse og utekontakt /støpsel i yttervegg."

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Ja**

Iht. tidligere eiers egenerklæring:

"Ja: Det var lekkasje på bad, og på taket i det ene soverommet. Begge disse skadene kom fra takterrasse, dette ble sjekket av takstmann Vidar Numme og utbedret i henhold til hans anbefalinger av de andre fagfolkene som vi

engasjerte i denne jobben."

Disse arbeidene ble gjort i 2023/2024, iht. beskrivelsene i de tidligere punktene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Diverse
   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkter.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkter.

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Lekkasjer. Nytt bad bygget opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Diverse
Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkter om hva som er utført i 2023 mht. utbedring av vann/avløp og VV-bereder m.m., både bad og kjøkken.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor.

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Diverse

   Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelsene i tidligere punkter.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelser i tidligere punkter.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: PEC ELEKTRO AS

Beskrivelse av arbeidet: Iht. tidligere eiers egenerklæring: "NYTT ELEKTRISK ANLEGG: Pec Elektro Sandefjord har gått over og rehabilitert hele det elektriske anlegget i leiligheten. Det vil si jording, tilknytningsskap hovedkurs, sikringsskap, El. opplegg punkter, varmekabler bad, samt el-tilknytning VV-tank, alt av stikkontakter og uttak til belysning. Alt av belysning kan styres via appen PLEJD dersom man kobler seg til på bluetooth. På badet innebærer dette: Varmekabler i gulv med tilhørende touch kontroll på vegg, fire spotter montert i taket, avtrekksvifte, belyst speil, uttak til vaskemaskin/tørketrommel, bryterpanel til varmekabler, spotter og speil-belysning m.m. - dvs. alt el-arbeid. I tillegg har PEC ELEKTRO montert alt av belysning i hele leiligheten, utvendig og innvendig. Lampene er kjøpt på Lampehuset Larvik."

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Iht. tidligere eiers egenerklæring:

"Det er utarbeidet en takstrapport i forbindelse med salget av boligen. Det samme ble gjort da jeg kjøpte boligen tidlig 2023."

Ingen skaderapporter e.l. i min eiertid.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Møller Håndverk AS

Beskrivelse av arbeidet: Iht. tidligere eiers egenerklæring: "1. etasje, gipsa vegger, helsparkla veggen som går inn mot naboen, montert ny dør fra gang til kjøkken. 2. etasje, montert ny dør fra gang til soverom og sparkla /gipsa vegger, Lista begge soverommene."

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert en liten skyvedørsgarderobe på det ene soverommet i andre etasje. Utført av nåværende eier med bistand.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

9

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 3020, bnr. 1215, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 26.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22470-1294 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IH3354

Autorisert foretak: Lågen Bolig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ove Martin Svae

Lågen Bolig as

Norsk takst

D
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Lågen Bolig AS

Lågen Bolig AS tilbyr taksering og rådgivningstjenester med fokus på kvalitet, faglig presisjon og trygg gjennomføring. Selskapet er sertifisert for utarbeidelse av tilstandsrapporter, verdivurderinger samt bistand innen byggesak.

Med bakgrunn som byggmester og erfaring fra praktisk byggevirksomhet har vi et solid grunnlag for å vurdere boligers tekniske tilstand i tråd med gjeldende regelverk og god byggeskikk. Våre rapporter utarbeides med mål om å gi et korrekt, forståelig og beslutningsrelevant grunnlag for både selger og kjøper.

Vi legger vekt på tydelig kommunikasjon, grundige vurderinger og høy faglig standard i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae
Uavhengig Takstingeniør
oms@laagenbolig.no
908 75 381

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en eldre bygning med flere bruksenheter i Larvik sentrum og er fordelt over bygningens 3., 4. og 5. etasje. Hovedkonstruksjonen består av mur-/betongkonstruksjoner med etasjeskillere av betong. Over øvre trapperom er det skrå takkonstruksjon med asfaltbasert taktekking. Leiligheten har takterrasse med adkomst fra 4. etasje.

Romfordeling:
3. etasje: Vindfang og stue/kjøkken.
4. etasje: Gang, to soverom og bad.
5. etasje: Trapperom.

Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner og elektriske varmekabler på badet. Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig, supplert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Leiligheten er betydelig oppgradert de senere årene. Bad, tekniske installasjoner og flere bygningsdeler ble rehabilitert i 2023, og det ble utført ytterligere innvendige overflatearbeider i 2024. I 2023 ble blant annet vann- og avløpsinstallasjoner og elektrisk anlegg fornyet, terrassedør skiftet og takterrassen oppgradert. Det ble også utført arbeider med taktekking og tetting under og i tilknytning til takterrassen.

Leiligheten fremstår generelt med god standard og begrenset bruksslitasje etter oppgraderingene. Registrerte avvik gjelder hovedsakelig enkelte utførelses- og vedlikeholdsmessige forhold samt eldre bygningsdeler. Disse er nærmere beskrevet under de enkelte kontrollpunktene i rapporten.

Leiligheten disponerer en enkel sportsbod på ca. 3 m² i felles garasje-/bodbygg i bakgården, samt parkeringsplass foran boden. Sportsboden er kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Utvendige bygningsdeler er i hovedsak felles bygningsdeler. Fordelingen av vedlikeholdsansvaret er ikke endelig avklart, da vedtekter for eiendommen er under utarbeidelse. Registrerte forhold på utvendige bygningsdeler beskrives derfor som del av bygningens samlede tilstand.

Leiligheten har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet. Ett vindu på soverom ble ifølge tidligere eiers opplysninger skiftet i 2023 og utført som rømningsvindu. Entrédøren mot felles trapperom er brann- og lydklassifisert. Terrassedøren er utført i malt tre med 2-lags isolerglass og ble skiftet i 2023.

Leiligheten har takterrasse på ca. 12 m². Ifølge tidligere eiers opplysninger ble terrassen oppgradert i 2023 med nytt terrassegulv. Takflaten under takterrassen ble samme år rehabilitert med Mestertekk/sveisepapp. Arbeidene gjelder kun denne takflaten. Skråtaket over trapperommet har asfaltbasert taktekking av ukjent alder.

Over trappeløpet er det skråtak med asfaltbasert takbelegg og innvendig skråhimling. Takkonstruksjonen er lukket og uten tilgjengelig loftsrom.

Utenfor rømningsvinduet på soverom i 4. etasje er det en mindre balkong med tregulv og rekkverk. Balkongen inngår som del av rømningsveien, og det foreligger tinglyst rett til å benytte egnede rømningsveier over fellesarealer tilhørende seksjonen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, panelplater og malte glatte veggflater samt malte platehimlinger. Ved trappen er det montert spilekledning. Ifølge tidligere salgsopplysninger ble innvendige overflater oppgradert i 2023. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Etasjeskillene er utført som betongdekker. Det er foretatt stikkmålinger med laser for kontroll av planhet og høydeavvik i gulvene.

Leiligheten har malt innvendig tretrapp og formpressede innerdører, som generelt fremstår med normal bruksslitasje og funksjon.

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling vurderes derfor ikke som relevant.

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Eier opplyser i egenerklæringen at det heller ikke er kjent forekomst av skadedyr eller sjenerende insekter i boenheten eller fellesarealene.

VÅTROM Gå til side

Badet ligger i 4. etasje med tilkomst fra gang og ble totalrenovert i 2023. Rommet har flislagte gulv og vegger, malt platehimling, nedsenket dusjsone, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Badet vurderes med TEK17 som referansenivå.

Ifølge egenerklæringen ble arbeidene utført av flere fagforetak, og vann- og avløpsinstallasjoner, sluk og membran/tettesjikt ble fornyet i forbindelse med rehabiliteringen. Gulvet har fall mot sluk og nedsenket dusjsone. Det er plastsluk og synlig membran ved sluk og terskel.

Sanitærutstyret er fra 2023 og omfatter blant annet vegghengt toalett med innebygget TECE-sisterne. Badet har elektrisk avtrekksvifte i yttervegg, passiv ventil i himling og tilluft via spalte ved dør.

Det er registrert enkelte mindre utførelsesmessige avvik ved flis- og fugearbeider. Ventilasjonsløsningen har noe begrenset tilluft, og plasseringen av mekanisk og passivt avtrekk nær hverandre vurderes som lite gunstig.

Hulltaking for fuktmåling er ikke utført, da vanninstallasjonenes plassering og tilstøtende konstruksjoner ikke gir et egnet og representativt sted for hulltaking uten risiko for inngrep i områder med skjulte installasjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert/tilkoblet kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum i stål, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredning og tilgjengelige installasjoner ble visuelt kontrollert og fremstår generelt med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ført til det fri. Ventilatoren ble funksjonstestet ved befaringen og fungerte tilfredsstillende på kontrolltidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastledninger fra rehabiliteringen i 2023, med fordelere i fordelerskap på badet. Ved kjøkkenet er det enkelte synlige kobberrør og tilkoblingsledninger. Det er montert vannstoppsystem under kjøkkenbenken. Avløpsledningene er hovedsakelig utført med PP-plastrør og ligger i stor grad skjult i konstruksjonene.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og dørspalter. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og baderomsvifte.

Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter, plassert i kott under trappen og er fra 2023.

Det elektriske anlegget ble ifølge opplysninger totalt rehabilitert i 2023 av PEC Elektro Sandefjord. Sikringsskapet er plassert i vindfang og har automatsikringer, merkede kurser og hovedsikring på 63 A. Badet har elektriske varmekabler og downlights.

Leiligheten har optisk røykvarsler og 6 kg ABC-pulverapparat som brannslokningsutstyr.

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

Bod

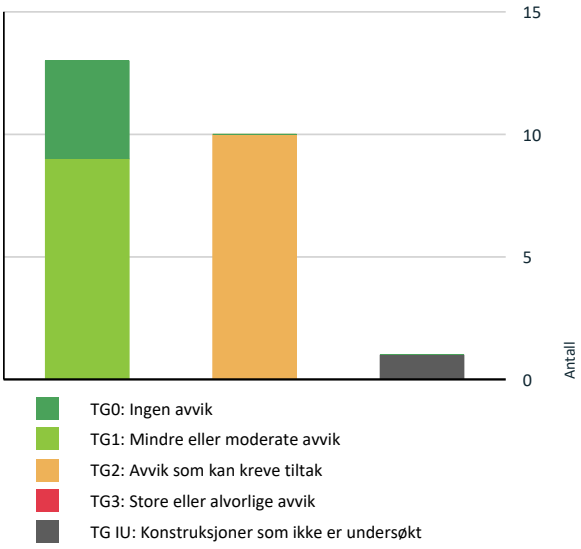
• Det foreligger ikke tegninger

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten går over 3., 4. og 5. etasje i en bygning med flere bruksenheter. Vurderingen omfatter primært bygningsdeler og installasjoner som naturlig tilhører leiligheten.
Utvendige og felles bygningsdeler er vurdert i den grad de har direkte tilknytning til leiligheten. Det foreligger ikke ferdige vedtekter som entydig avklarer fordelingen av vedlikeholdsansvaret mellom den enkelte eier og fellesskapet.
Leiligheten og flere tilhørende bygningsdeler ble vesentlig oppgradert i 2023. Opplysninger om utførte arbeider bygger på fremlagt dokumentasjon, egenerklæring og tidligere salgsopplysninger.
Taktekkingen under takterrassen og deler av takkonstruksjonen er skjult av overliggende konstruksjoner og har begrenset mulighet for visuell kontroll.
Det er ikke foretatt hulltaking ved badet, da plassering av vanninstallasjoner og tilstøtende konstruksjoner ikke gir et egnet og representativt kontrollpunkt uten risiko for inngrep i skjulte installasjoner.
Det foreligger tinglyst rett til å benytte egnede rømningsveier over fellesarealer tilhørende seksjonen. Dette er lagt til grunn ved vurderingen av rømningsløsningen fra soverom i 4. etasje.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking hvor byggeåret legges til grunn som referanse har betydelig alder og redusert forventet gjenværende brukstid. Det ble ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning på tilgjengelige takflater. Ved takfoten på skråtaket over trapperommet er det registrert værslitt treverk med mangelfull overflatebehandling.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Entrédøren subber mot karmen i øvre hjørne og har dermed ikke tilfredsstillende fri bevegelse ved åpning og lukking. For øvrig ble det ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning på dørene.

Utvendig > Balkonge ved rømningsvei Gå til side

Balkongen fremstår med mangelfullt vedlikehold. Terrassebord og rekkverk har betydelig værslitasje, misfarging/begroing og slitt eller avflasset overflatebehandling. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at balkongen ikke kan benyttes som del av rømningsveien.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Gjelder 2 etasje soverom og gang

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er registrert enkelte sprekker/riss i skjøter i himlingsflater i 2. etasje. På veggflater, spesielt i gang, er det registrert ujevne og stedvis mangelfullt utførte sparkel-/overflatearbeider. Det er også enkelte mindre ujevne avslutninger ved spilekledning og tilstøtende konstruksjoner.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger opplysninger og dokumentasjon knyttet til rehabiliteringen, men fremlagt dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig dokumentasjon av selve utførelsen av vanntett sjikt i henhold til dokumentasjonskravene som legges til grunn ved vurderingen
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Ventilasjon Gå til side

Den passive ventilen og den mekaniske avtrekksviften er plassert nær hverandre. Dette er en lite gunstig løsning, da viften kan trekke erstatningsluft direkte fra den passive ventilen i stedet for å etablere god luftutskifting gjennom hele rommet. Spalten ved dørterskelen fremstår samtidig som liten og kan gi begrenset tilluft når døren er lukket.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Deler av rekkverket har målt høyde ca. 97 cm. Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på takterrasser som er 100cm. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Boligens energimerking

D
ENERGIMERKE

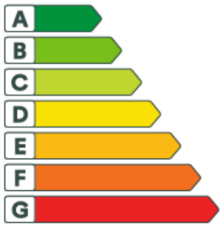
Beskrivelse

Leiligheten skal selges Fritidboligen skal selges

Energimerke

A B C D E F G

Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har takflater med ulike tekkematerialer. Takflater er tekket med glassert teglstein. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om senere utskifting av denne tekkingen, og byggeåret legges derfor til grunn som referanse for alder.

Taket over leilighetens øvre trapperom er et separat skråtak tekket med asfaltbasert takbelegg. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på tidspunkt for utskifting av denne tekkingen.

Takflaten under takterrassen har asfaltbasert taktekking. Ifølge tidligere eiers opplysninger ble kun denne takflaten rehabilitert i 2023 av Proffe Boligpartner AS med Mestertekk/sveisepapp over eksisterende tekking. Taktekkingen ligger skjult under terrassekonstruksjonen og har begrenset tilgjengelighet for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Taktekking hvor byggeåret legges til grunn som referanse har betydelig alder og redusert forventet gjenværende brukstid. Det ble ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning på tilgjengelige takflater. Ved takfoten på skråtaket over trapperommet er det registrert værslitt treverk med mangelfull overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• På eldre taktekking må det påregnes økt behov for kontroll og vedlikehold, og utskifting må forventes når tilstand og funksjon tilsier dette. Værutsatt treverk ved takfoten bør vedlikeholdes og overflatebehandles. Taktekking, beslag og overganger bør kontrolleres regelmessig.

Det er i egenerklæringen opplyst om tidligere lekkasje fra takterrassen, hvor vanninntrengning skal ha medført skade på badet og i himling/tak ved ett soverom. Forholdene skal ha blitt undersøkt av takstmann og utbedret i forbindelse med arbeidene som ble utført i 2023/2024. Det ble ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje ved befaringen.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Tilstandsrapport



Taktekking over trapperom.



Bilde fra Boligmappa av tekking terrasse

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket over trappeløpet er utført som skråtak med innvendig skråhimling. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke tilgjengelig loftsrom for inspeksjon. Utvendig er taket tekket med asfaltbasert takbelegg. Takkonstruksjonens oppbygning, isolering og lufting er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.



Skråtak i trapperommet til takterrassen

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet. Det er i tillegg et nyere vindu på soverom, som ifølge opplysninger fra tidligere eier ble skiftet i 2023 og utført som rømningsvindu, ca. 85 x 120 cm. Vinduene ble funksjonsprøvd på tilgjengelige steder. Det ble ikke registrert synlig punktering av isolerglass ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Tilstandsrapport





Rømningsvindu til balkong

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør mot felles trapperom samt malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass mot takterrasse. Ifølge tidligere eiers opplysninger ble terrassedøren skiftet i 2023 av Byggmester/Entreprenør Alf Larsen AS. I forbindelse med arbeidene ble det også utført ny utvendig kledning rundt døren og arbeider med beslag/tetting ved takterrassen. Entrédørens alder er ikke dokumentert.

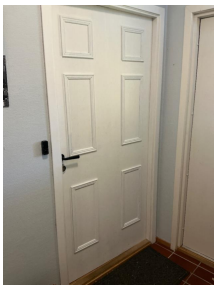
Vurdering av avvik:

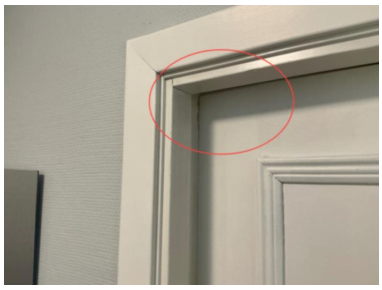
• Entrédøren subber mot karmen i øvre hjørne og har dermed ikke tilfredsstillende fri bevegelse ved åpning og lukking. For øvrig ble det ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning på dørene.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• Subbing mot karm kan medføre økt slitasje på dørblad og karm og kan over tid påvirke dørens lukke- og tetthetsfunksjon. Entrédøren bør justeres slik at den åpner og lukker fritt. Det er særlig viktig at en brannklassifisert dør har tilfredsstillende lukke- og funksjonsegenskaper. Øvrige dører følges opp med normalt vedlikehold.





TG 1 Takterrasse

Beskrivelse

Leiligheten har takterrasse på ca. 12 m², med adkomst fra trapperom i 4. etasje. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med trallverk av impregnerte terrassebord og tett rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm, mens rekkverket på nordsiden har høyde ca. 113 cm.

Ifølge tidligere eiers opplysninger ble terrassen bygget/oppgradert i 2023 med nytt gulv med terrassebord samt vindtetting, kledning og overflatebehandling av rekkverket. Det ble samtidig utført arbeider med taktekkingen under terrassegulvet, hvor det er opplyst at det ble lagt Mestertekk/sveisepapp i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Deler av rekkverket har målt høyde ca. 97 cm. Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på takterrasser som er 100cm.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





TG 2 Balkonge ved rømningsvei

Beskrivelse

Utenfor rømningsvinduet på soverom i 4. etasje er det etablert en mindre balkong med tregulv og rekkverk. Balkongen inngår som del av rømningsveien fra rommet, med videre rømning over tilstøtende bygnings-/fellesarealer.

Det foreligger tinglyst bestemmelse, dok.nr. 2531 datert 16.04.1991, om rett til å benytte egnede rømningsveier over fellesarealer tilhørende seksjonen. Rømningsløsningen vurderes på denne bakgrunn som etablert med nødvendig rettighet for videre rømning.

Vurdering av avvik:

• Balkongen fremstår med mangelfullt vedlikehold. Terrassebord og rekkverk har betydelig værslitasje, misfarging/begroing og slitt eller avflasset overflatebehandling. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at balkongen ikke kan benyttes som del av rømningsveien.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfullt vedlikehold vil over tid kunne medføre økt fuktopptak, oppsprekking og råteskader i trekonstruksjonene. Balkongen bør rengjøres og overflatebehandles, og treverk bør kontrolleres nærmere for begynnende råteskader. Rømningsveien må til enhver tid holdes tilgjengelig og fri for hindringer.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er i hovedsak belagt med parkett. Ifølge tidligere salgsopplysninger ble innvendige overflater oppgradert i 2023. Gulvoverflatene fremstår generelt med begrenset bruksslitasje sett i forhold til oppgitt alder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Gjelder 2 etasje soverom og gang

Konsekvens/tiltak

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Tilstandsrapport





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har en kombinasjon av panelplater og malte glatte flater. Ved trappen er det montert spilekledning. Himlingene består hovedsakelig av malte plateflater. Ifølge tidligere salgsopplysninger ble innvendige overflater oppgradert i 2023. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte sprekker/riss i skjøter i himlingsflater i 2. etasje. På veggflater, spesielt i gang, er det registrert ujevne og stedvis mangelfullt utførte sparkel-/overflatearbeider. Det er også enkelte mindre ujevne avslutninger ved spilekledning og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Avvikene vurderes i hovedsak som estetiske og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning. Riss kan utvikle seg videre som følge av normale bevegelser i underliggende konstruksjoner og plateskjøter. For å oppnå tilfredsstillende overflatefinish bør riss og ujevne sparkelarbeider utbedres med nødvendig skjøtebehandling, sparkling, sliping og ny overflatebehandling.









Ujevn spilevegg

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som betongdekker. Fremlagt snitttegning viser betongbasert etasjeskille, angitt som A-60-konstruksjon. Det ble gjennomført stikkmålinger med laser for kontroll av planhet og høydeavvik i gulvene.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det ble registrert følgende høydeavvik:

Stue: ca. 35 mm gjennom rommet og ca. 25 mm innenfor 2 meter.
Soverom 1: ca. 13 mm innenfor 2 meter.
Soverom 2: ca. 18 mm innenfor 2 meter.

Størst avvik er registrert i stuen, hvor gulvet har skjevheter utover det som normalt forventes.

Skjevhetene kan være merkbare ved bruk og kan gi utfordringer ved legging av nye gulv, plassering av innredning og møbler. Årsaken til avvikene er ikke nærmere undersøkt. Dersom plane gulvflater ønskes, må gulvene rettes/avrettes. Før større utbedringer anbefales det å undersøke oppbyggingen nærmere for å avklare hvor i konstruksjonen høydeavvikene ligger.

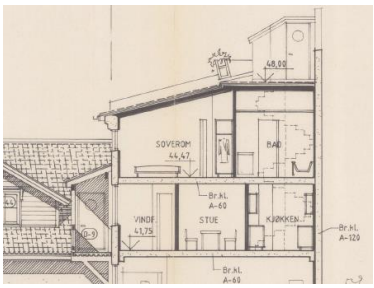




Avvik 35 mm gjennom rommet i stuen



Avvik 18 mm innenfor 2 m i soverom 2



Snitttegning viser betongskille. A60 konstruksjon

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trappr er en malt tretrappr. Trappene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

Vurdering av avvik:

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

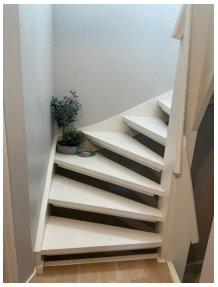
Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Trapp fra 4 til 5 etg

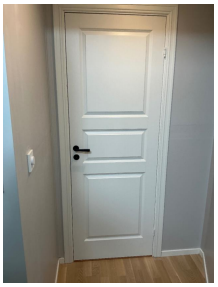


Trapp fra 3 til 4 etg

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører. Dørene fremstår i normalt god stand ut fra alder og bruk.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Eier opplyser i egenerklæringen at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller sjenerende insekter i egen boenhet eller i sameiets/fellesarealene.

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ligger i 4. etasje med tilkomst fra gang og er totalrenovert i 2023. Rommet har flislagte gulv og vegger, nedsenket dusjsone med dusjvegger, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Det er elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk. Badet vurderes med TEK17 som referansenivå. Ifølge egenerklæringen er arbeidene utført av flere fagforetak, og det foreligger opplysninger om fornyelse av blant annet rør-i-rør, avløp, sluk og membran/tettesjikt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Tilstandsrapport





ETASJE 4 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er opplyst totalrenovert i 2023. Det foreligger fakturaer og opplysninger om utførende foretak for deler av arbeidene. I egenerklæringen er det opplyst at membran/tettesjikt og sluk ble fornyet i forbindelse med rehabiliteringen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger opplysninger og dokumentasjon knyttet til rehabiliteringen, men fremlagt dokumentasjon gir ikke tilstrekkelig dokumentasjon av selve utførelsen av vanntett sjikt i henhold til dokumentasjonskravene som legges til grunn ved vurderingen

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende ytilstrekkelig dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Årsak til TG 2 er manglede fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt.

ETASJE 4 > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt plateoverflate. Overflatene er fra rehabiliteringen i 2023.
Det er registrert mindre ujevnheter og sprang mellom enkelte veggfliser samt noe varierende fuge- og overflatefinish. Det er også enkelte mindre ujevne avslutninger mot himling og rundt gjennomføringer.
Forholdene vurderes hovedsakelig som mindre estetiske og utførelsesmessige avvik uten vesentlig betydning for funksjonen. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Lokal utbedring kan utføres dersom bedre overflatefinish ønskes.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Tilstandsrapport





Ujevne veggfliser



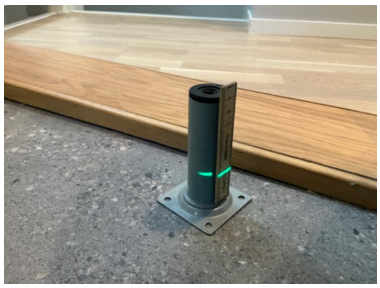
ETASJE 4 > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrig gulv. Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk. Nedsenkingen til dusjsonen er målt til ca. 8 mm, og i dusjsonen er det målt fall på ca. 1:50 mot sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring





ETASJE 4 > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm. Oppkant med membran ved dør terskel cirka 20 mm

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

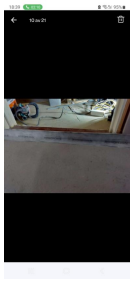
Tilstandsrapport



Membrand til topp terskel



Sluk i dusjnisjen



Dokumentasjons vanntett sjikt ved dør

ETASJE 4 > BAD

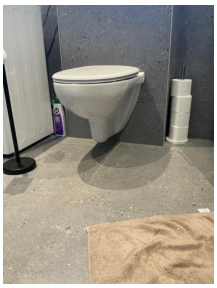
TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjvegger/dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Sanitærinstallasjonene er fra 2023 og fremstår med normal bruksslitasje. Det er opplyst at det er benyttet TECE-system for innbyggingssisterne.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring





ETASJE 4 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg. Det er i tillegg en passiv oppdriftsventil i himlingen. Tilluft til rommet skjer via spalte ved dørterskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

• Den passive ventilen og den mekaniske avtrekksviften er plassert nær hverandre. Dette er en lite gunstig løsning, da viften kan trekke erstatningsluft direkte fra den passive ventilen i stedet for å etablere god luftutskifting gjennom hele rommet. Spalten ved dørterskelen fremstår samtidig som liten og kan gi begrenset tilluft når døren er lukket.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull luftgjennomstrømning kan medføre redusert uttørking av våtrommet og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Ventilasjonsløsningen bør vurderes nærmere. Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilluft ved døren og avklare funksjonen til den passive ventilen slik at denne ikke reduserer effekten av det mekaniske avtrekket.





ETASJE 4 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Vanninstallasjonene er i hovedsak plassert mot yttervegg. Det foreligger derfor ikke et egnet eller representativt sted for hulltaking fra tilstøtende rom uten å gjøre inngrep i konstruksjoner hvor vanninstallasjoner kan være ført.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum i stål, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder og fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Eier har i etterkant av befaringen opplyst at avløpet fra kjøkkenvasken rant dårlig unna. Forholdet er senere utbedret av Stokke Rørhandel AS. Det er montert Durgo-lufteventil og utført tilpasninger av avløpsinstallasjonen. Utført arbeid er dokumentert med faktura datert 25.09.2026.

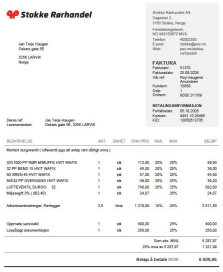
Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Tilstandsrapport





Stokke Rørhandel

Jan Terje Haugen
Oskars gate 5E

3256 LARVIK
Norge

Stokke Rørhandel AS
Tegelveien 2
3160 Stokke, Norge

Kontaktinformasjon:
Telefon: 33333333
E-post: stokke@post.no
Web: www.stokke-rorhandel.no

FAKTURA
Fakturanr: 31272
Fakturadato: 20.08.2026
Vår ref: Roy Haugene
Deres ref: Jan Terje Haugen
Kundenr: 10050
Dato: 20.08.2026
Ordrenr: 80000 211 959

BETALINGSINFORMASJON
Betalingsfrist: 03.09.2026
Kontonr: 3451 12 33445
KID: 1005031 0735

Deres ref: Jan Terje Haugen
Leveringsadresse: Oskars gate 5E, 3256 LARVIK

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Montert dyrgrønnli (luftevent) (oga at aralay rent dårligt uma.)						
320 5503 PP RØR MM-PPS HVIT 90X15	1	stk	112.00	20%	25%	89.60
32 PP 90/92 15 HVIT 90X15	1	stk	45.00	20%	25%	36.00
50 GREIN 45 HVIT 90X15	1	stk	87.50	20%	25%	69.95
110 PP 90/92 15 HVIT 90X15	1	stk	87.50	20%	25%	69.95
LUFTEVENTIL FLEXI - 12	1	stk	749.00	25%	25%	562.00
Miljøavgift 3% (802.40)	1	stk	24.07		25%	24.07
Arbeidsoverbrenninger. Rørlegger	3,5	time	1 210.00	10%	25%	3 811.50
Oppmøte servicebil	1	stk	400.00		25%	400.00
Layoljagt dokumentasjon	1	stk	250.00		25%	250.00
					Sum eks. MVA	6 287.07
					25% mva av 6 287.07	1 721.93
					Beløp å betale NOK	8 009,00

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri. Ventilatoren ble funksjonstestet under befaringen og virket tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Vannledningene er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastledninger fra rehabiliteringen i 2023. Fordelere er plassert i fordelerskap på badet. Ved kjøkkeninnredningen er det registrert synlige kobberrør og øvrige tilkoblingsledninger. Det er montert lekkasjesikring/vannstoppsystem under kjøkkenbenken.

Det er i egenerklæringen opplyst om tidligere lekkasjeforhold. Forholdene skal være utbedret i forbindelse med rehabiliteringen i 2023, hvor vann- og avløpsinstallasjonene for bad og kjøkken ble fornyet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

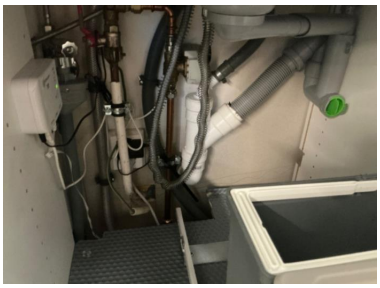
Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført med plastrør. Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen er visuelt kontrollert.

Eier opplyste i etterkant av befaringen at avløpet fra kjøkkenvasken rant dårlig unna. Forholdet er senere undersøkt og utbedret av Stokke Rørhandel AS. Det er montert Durgo-lufteventil og utført tilpasninger av avløpsinstallasjonen ved kjøkkenvasken. Arbeidet er dokumentert med faktura datert 25.09.2026



Kjøkkenbenk

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon i henhold til byggeår. Luftutskifting skjer ved naturlig trekk som følge av trykk- og temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft.

Tilluft skjer via ventiler i yttervegger og/eller vinduer samt gjennom dørspalter. Avtrekk skjer via ventiler i våtrom og kjøkken. I tillegg er det mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og baderomsvifte.

Ventilasjonsløsningen fremstår som enkel og funksjonell ved befaring.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert i kott under trappen. Berederen er fra rehabiliteringen i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



Elektrisk anlegg

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

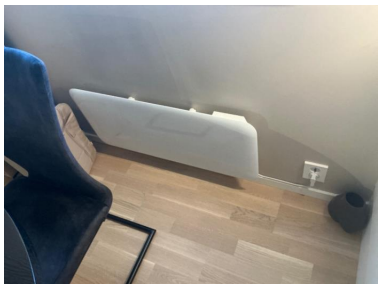
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble ifølge opplysninger totalt rehabilitert i 2023. Sikringsskapet er plassert i vindfang og har automatsikringer, merkede kurser og hovedsikring på 63 A. Det er elektriske varmekabler og downlights på badet. Det foreligger opplysninger om at PEC Elektro Sandefjord utførte rehabilitering av det elektriske anlegget i 2023





Panelovner i stuen

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med én optisk røykvarsler montert i himling. Det er også montert ett 6 kg pulverapparat (ABC) som brannslokningsutstyr





2022

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Deler av rekkverket har målt høyde ca. 97 cm. Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på takterrasser som er 100cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

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

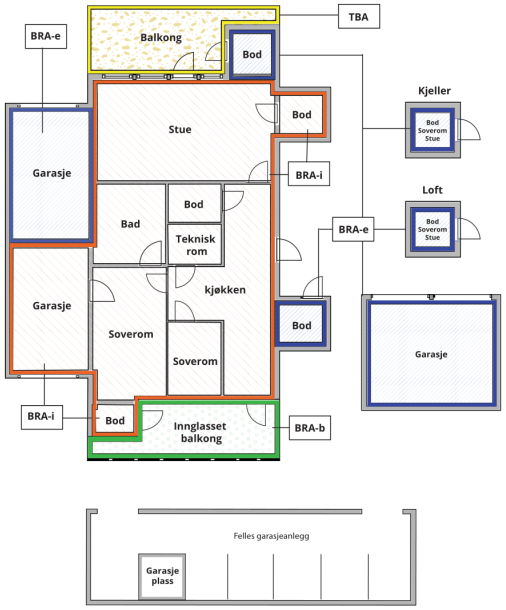
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 3	33			33	
Etasje 4	33			33	
Etasje 5	3			3	12
SUM	**69**				**12**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Stue/kjøkken, vindfang		
Etasje 4	Gang, soverom, soverom 2, bad		
Etasje 5	Trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 2,8 m2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Ove Martin Svae	Takstingeniør
	Jan Terje Strandkås Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	1215		7	445 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eie)	Ikke relevant

Adresse
Oskars gate 5E

Hjemmelshaver
Haugen Jan Terje Strandkås

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Larvik, i Oskars gate med kort gangavstand til Larvik sentrum og byens servicetilbud. Det er nærhet til dagligvareforretninger, butikker, serveringssteder, offentlig kommunikasjon og øvrige sentrumsfunksjoner. Larvik sentrumsterminal ligger i kort gangavstand, og Larvik jernbanestasjon ligger om lag 500 meter unna.
Det er også kort vei til Bøkeskogen, som byr på tur- og rekreasjonsmuligheter. Oskars gate ligger mellom sentrumsområdet ved Torget og Øvre Bøkeligate/Bøkeskogen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Larvik by 2025–2037, plan-ID 202402, vedtatt 10.12.2025. Eiendommen er i hovedsak avsatt til sentrumsformål og ligger innenfor sentrumssone.

Eiendommen omfattes videre av hensynssone BEV_7 Bøkelia, med hensyn til bevaring av bygning og annet kulturmiljø. Den ligger også innenfor hensynssoner for ras- og skredfare (H310_1), grunnvannsforsyning (H120_1) og område med krav knyttet til fjernvarme.

Det foreligger ingen gjeldende detalj-/områdereguleringsplan for eiendommen, og kommunens planrapport opplyser at det heller ikke er reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har et tomteareal på ca. 445 m² og ligger i et etablert sentrumsområde i Larvik. Tomten er bebygd med bygning med flere bruksenheter og har begrensede utvendige fellesarealer.
Tomten ligger innenfor sentrumssone og er i hovedsak avsatt til sentrumsformål. Deler av eiendommen omfattes av hensynssone BEV_7 Bøkelia for bevaring av bygning og kulturmiljø. Eiendommen ligger også innenfor hensynssoner for ras- og skredfare og grunnvannsforsyning.
Parkeringsplass foran boden.

Servitutter

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen:

Dok.nr. 2531, tinglyst 16.04.1991 – bestemmelse om adkomstrett.
Rettighetshaver er gnr. 3020, bnr. 1213. Bestemmelsen gjelder denne registerenheten med flere og er overført fra gnr. 3020, bnr. 1215, snr. 3.

Det er videre tinglyst bestemmelse om rett til å benytte egnede rømningsveier over fellesarealer tilhørende seksjonen. Bestemmelsen gjelder denne registerenheten med flere og er også overført fra gnr. 3020, bnr. 1215, snr. 3.

Servituttene regulerer blant annet adkomst og bruk av fellesarealer som rømningsvei. Rettighetene bør ses i sammenheng med godkjente rømningsforhold for leiligheten.

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Leiligheten disponerer en enkel sportsbod på ca. 3 m², plassert i felles garasje-/bodbygg. Boden er oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og enkel tredør. Innvendig er boden kledd med trepanel og benyttes til lagring.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.09.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.09.2026		Gjennomgått		Ja
Arealoversikt	02.09.2026		Fremvist		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Oskars gate 5E , 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1215
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Andre bilder





enova

Energiattest



Adresse **Oskars gate 5E, 3256 LARVIK**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343567**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **163033143**
Gårdsnummer **3020**	Bruksnummer **1215**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **194,46**

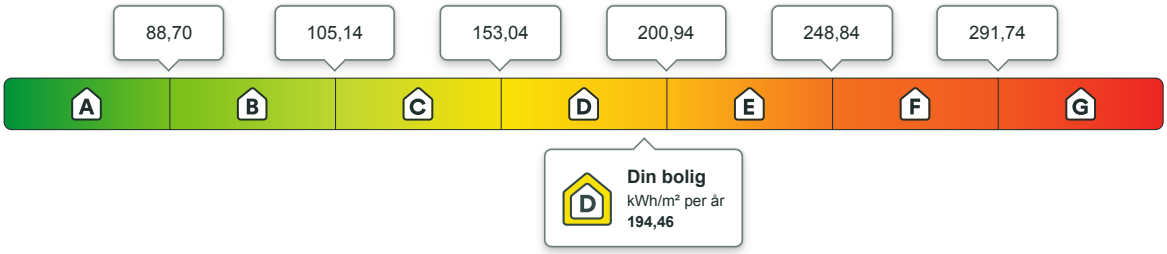
Oskars gate 5E, 3256 LARVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 594,86	**197,03**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Oskars gate 5E, 3256 LARVIK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Oskars gate 5E, 3256 LARVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

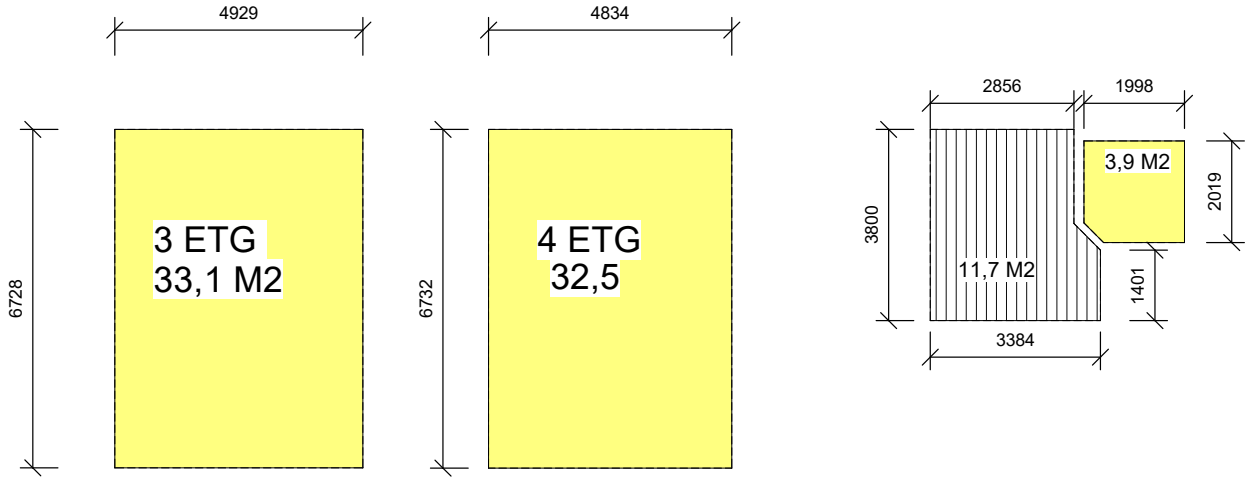
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Oskars gate 5E



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1

Megleropplysninger vedrørende Oskars gate 5E - gnr. 3020, bnr. 1215, snr. 7 (Ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Vi viser til ovennevnte eiendom og gir følgende opplysninger:

Navn på eier(e):

Jan Terje Strandkås Haugen			
Informasjon om eiendommen			
Sameiets org.nr. og navn:	Kongegata 23 / Det er ikke et tradisjonelt sameie, men vedtekten er under utarbeidelse.		
Forsikringsselskap:	GJENSIDIGE	Polisenr.:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv	
Har sameiet fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, hva består pålegget i?			
Foreligger det rapporter som omhandler bygningsmassen?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, fremkommer det anbefalinger som vil medføre økning i gjelden og felleskostnadene?		☐ Ja ☐ Nei	
Parkering og garasje			
Følger det parkeringsplass med boligen?	☐ Ja ☒ Nei	Parkeringsplassens nummer:	
Følger det garasje med boligen?	☐ Ja ☒ Nei	Garasjens nummer:	
Annen relevant informasjon om parkeringsforhold, herunder parkeringsdekning, venteliste, gjesteparkering, fordeling av parkeringsplasser, evt. kostnader etc. Mulig med leie av garasjeplass. Det må da parkeres i garasje. Det er ikke tillat å parkere foran garasjeport pga plassbegrensning			
Er det mulig med el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Kostnader og annen relevant informasjon om el-bil lading	Leie av garasje kr 2864,- pr kvartal. Ikke opplegg for EL-billading. Må eventuelt installeres på egen regning, samt kobles til egen måler

Kun parkering i bakgårdens garasje ved leie av plass

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Larvik
Telefon 33 13 87 13
E-post larvik@em1sornorge.no

Besøksadresse
Fritzøe brygge 1
3285 Larvik

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1

Veggdyr/skadedyr og hussoppforsikring			
Er det avdekket veggdyr/skadedyr i sameiets boligmasse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvilke skadedyr?	
Er det igangsatt sanering?	☐ Ja ☐ Nei	Hva består saneringen i?	

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

Godkjennelse/forkjøpsrett/utleie			
Er det forkjøpsrett i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvor mange dagers forkjøpsrett praktiseres?	
Hvordan skal forkjøpsretten avklares?			
Er utleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for utleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

Lån og andel fellesgjeld					
Lagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Type rente (flytende/fast)	Terminbeløp:
1					
2					
Seksjonens andel av fellesgjelden:				Kr.	
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? Kr 2340,- pr kvartal				

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Larvik
Telefon 33 13 87 13
E-post larvik@em1sornorge.no

Besøksadresse
Fritzøe brygge 1
3285 Larvik

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1

Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. ~~mnd~~ kvartal.	Kr. 2340	Er det noen restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr.
Forfallsdato:	I hvert kvartal	Fellesutgiftene inkluderer: vask i fellesareal, Brøyting, forsikring og felles strøm i trappegang		
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:				
Avregner forretningsfører fellesutgiftene?			☐ Ja ☐ Nei	
Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring?			☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, beskriv				
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr.	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv:		Beløp pr. mnd kr.
Besørger sameiet velavgift eller lignende avgifter?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.		

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Larvik
Telefon 33 13 87 13
E-post larvik@em1sornorge.no

Besøksadresse
Fritzøe brygge 1
3285 Larvik

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter	kr:	Seksjonens renteutgifter	kr:
Følger det med en andel formue til seksjonen ?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, andel formue pr. 31.12 (siste ligning)	

Gebyr			
Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:
Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer	Beskrivelse:	kr.	Kontonummer for betaling:

For Naver Eiendom AS

Sted, dato: Hamar 24.08.2026

Signatur: Magnus Ron Klyve

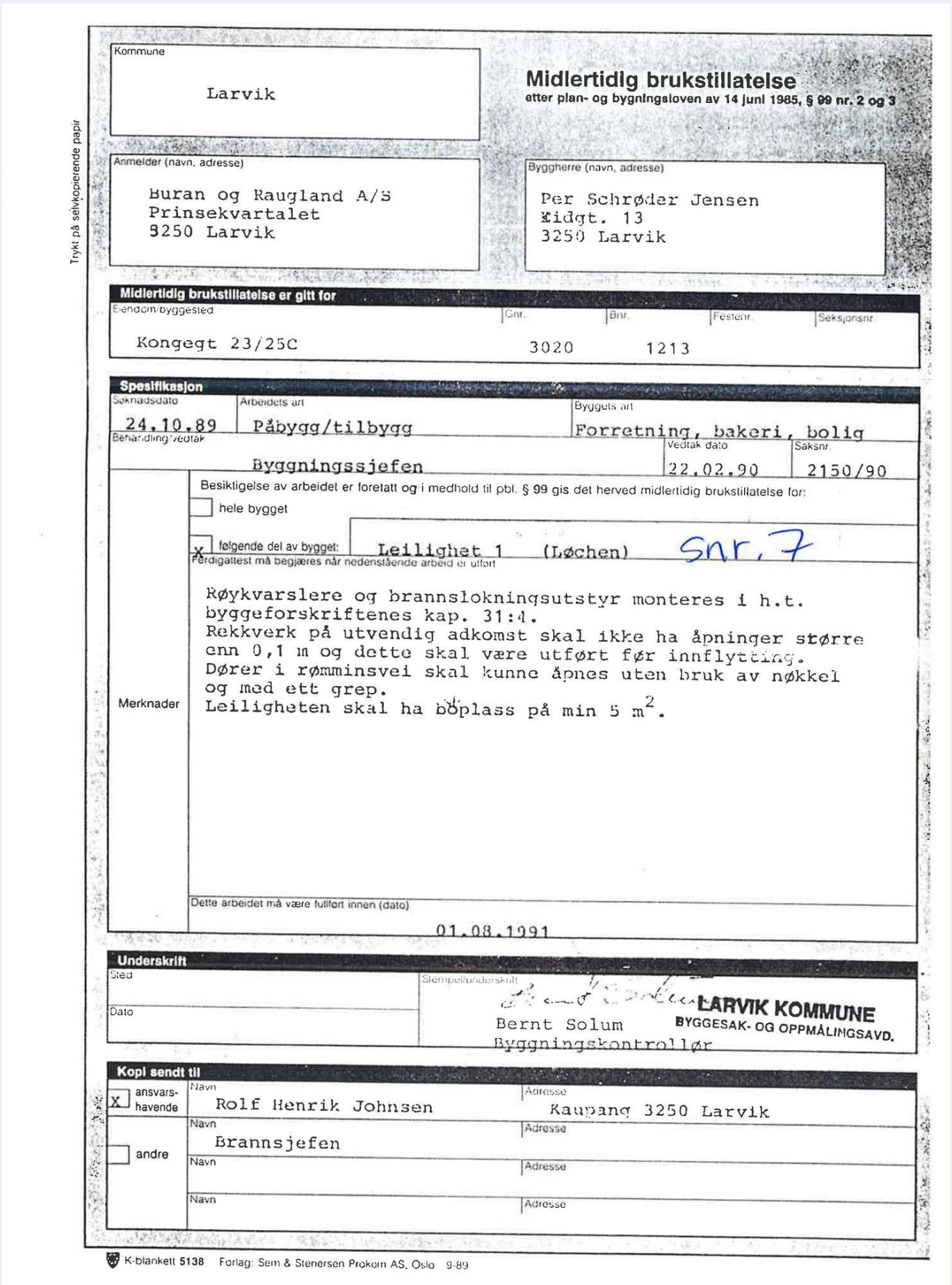
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Larvik
Telefon 33 13 87 13
E-post larvik@em1sornorge.no

Besøksadresse
Fritzøe brygge 1
3285 Larvik

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Tryki på selvkopierende papir

Kommune: Larvik

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse):
Buran og Raugland A/S
Prinsekvartalet
3250 Larvik

Byggherre (navn, adresse):
Per Schrøder Jensen
Kidgt. 13
3250 Larvik

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kongegt 23/25C	3020	1213		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
24.10.89	Påbygg/tilbygg	Forretning, bakeri, bolig

Behandling/vedtak: Byggningssjefen — Vedtak dato: 22.02.90 — Saksnr.: 2150/90

Besikligelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Leilighet 1 (Løchen) Snr. 7

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader:
Røykvarslere og brannslokningsutstyr monteres i h.t. byggeforskriftenes kap. 31:4.
Rekkverk på utvendig adkomst skal ikke ha åpninger større enn 0,1 m og dette skal være utført før innflytting.
Dører i rømminsvei skal kunne åpnes uten bruk av nøkkel og med ett grep.
Leiligheten skal ha boplass på min 5 m^2.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato): 01.08.1991

Underskrift

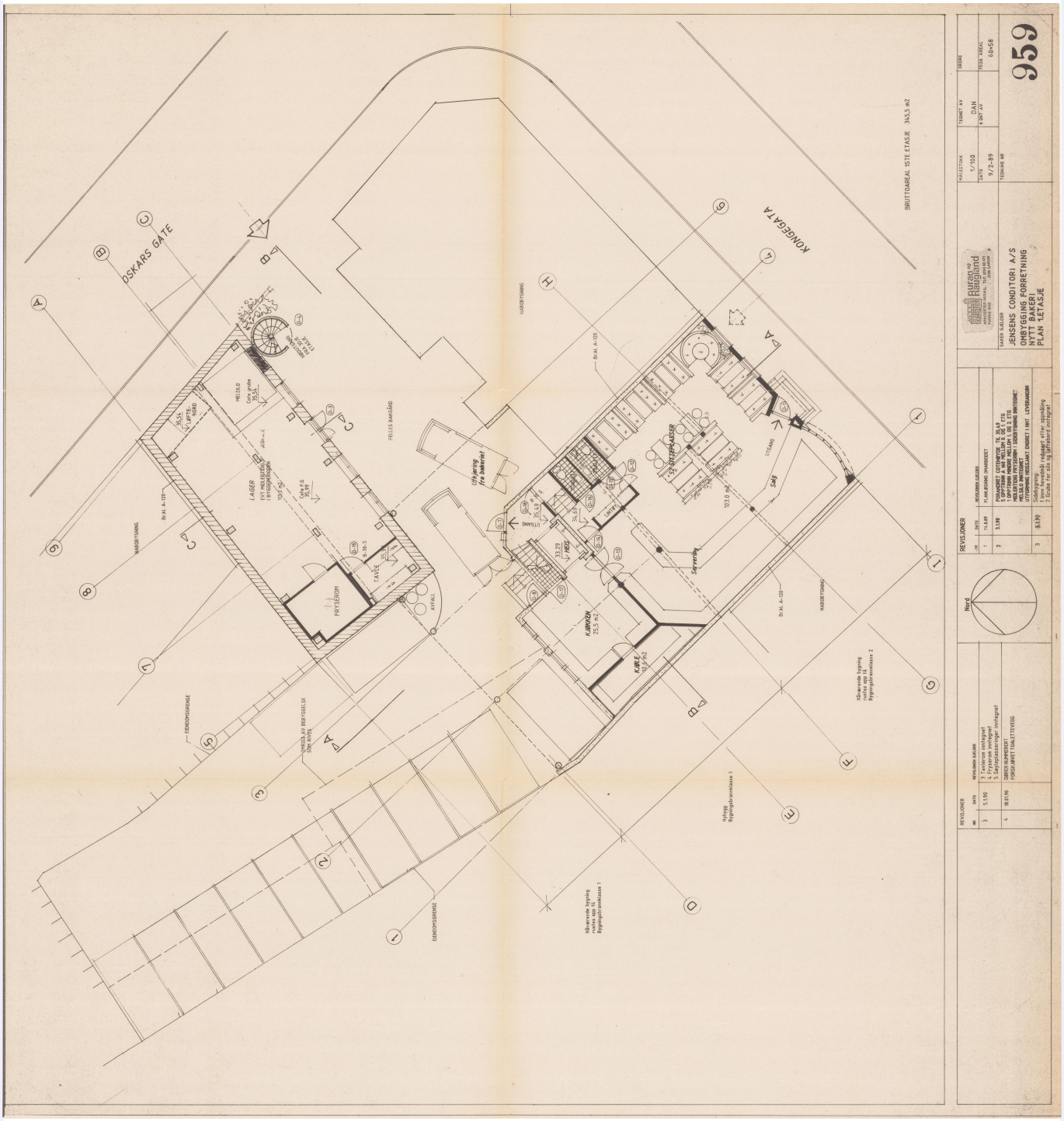
Sted:
Dato:
Stempel/underskrift: LARVIK KOMMUNE BYGGESAK- OG OPPMÅLINGSAVD.
Bernt Solum
Byggningskontrollør

Kopi sendt til

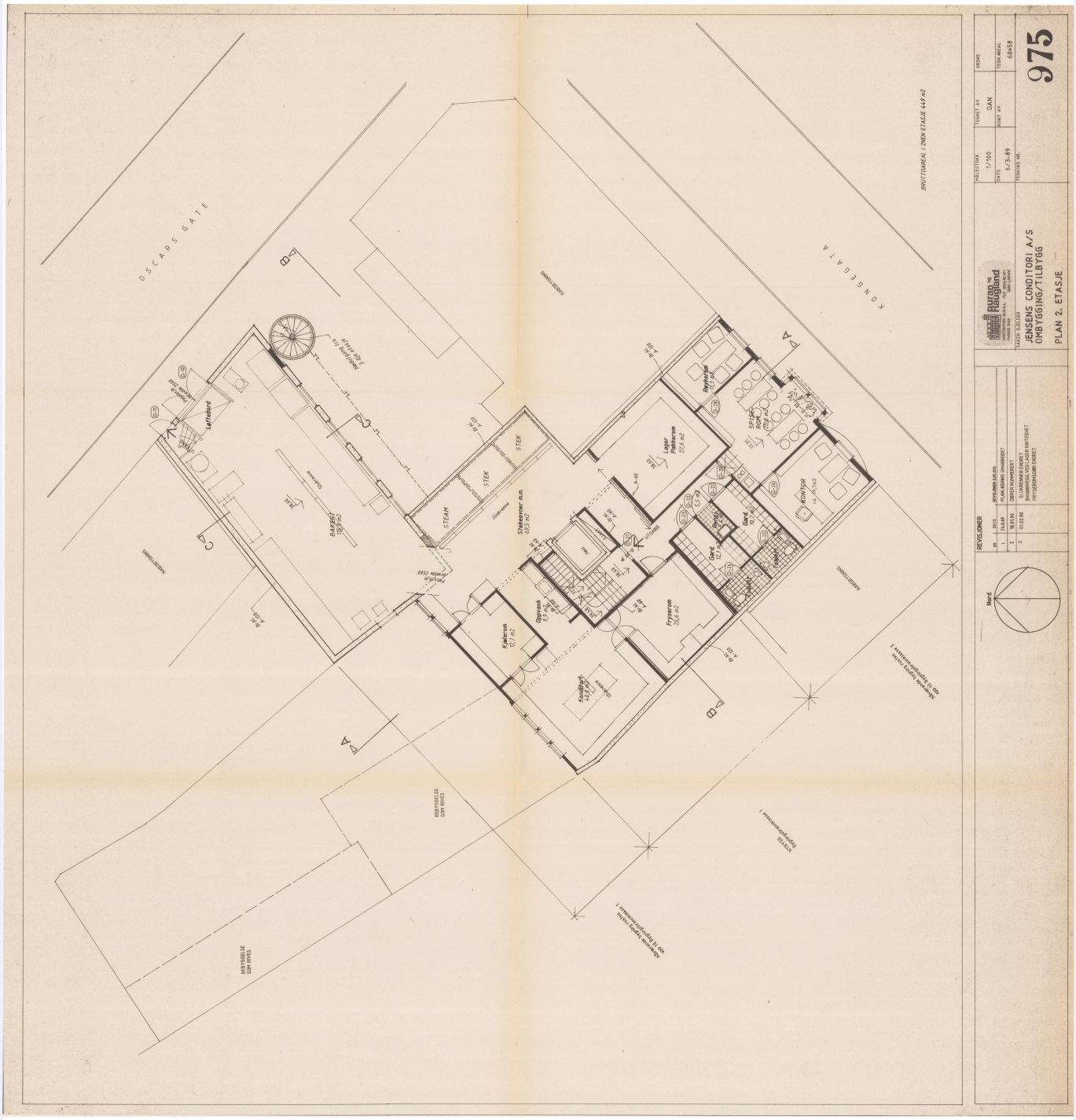
	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Rolf Henrik Johnsen	Kaupang 3250 Larvik
☐ andre	Brannsjefen	

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

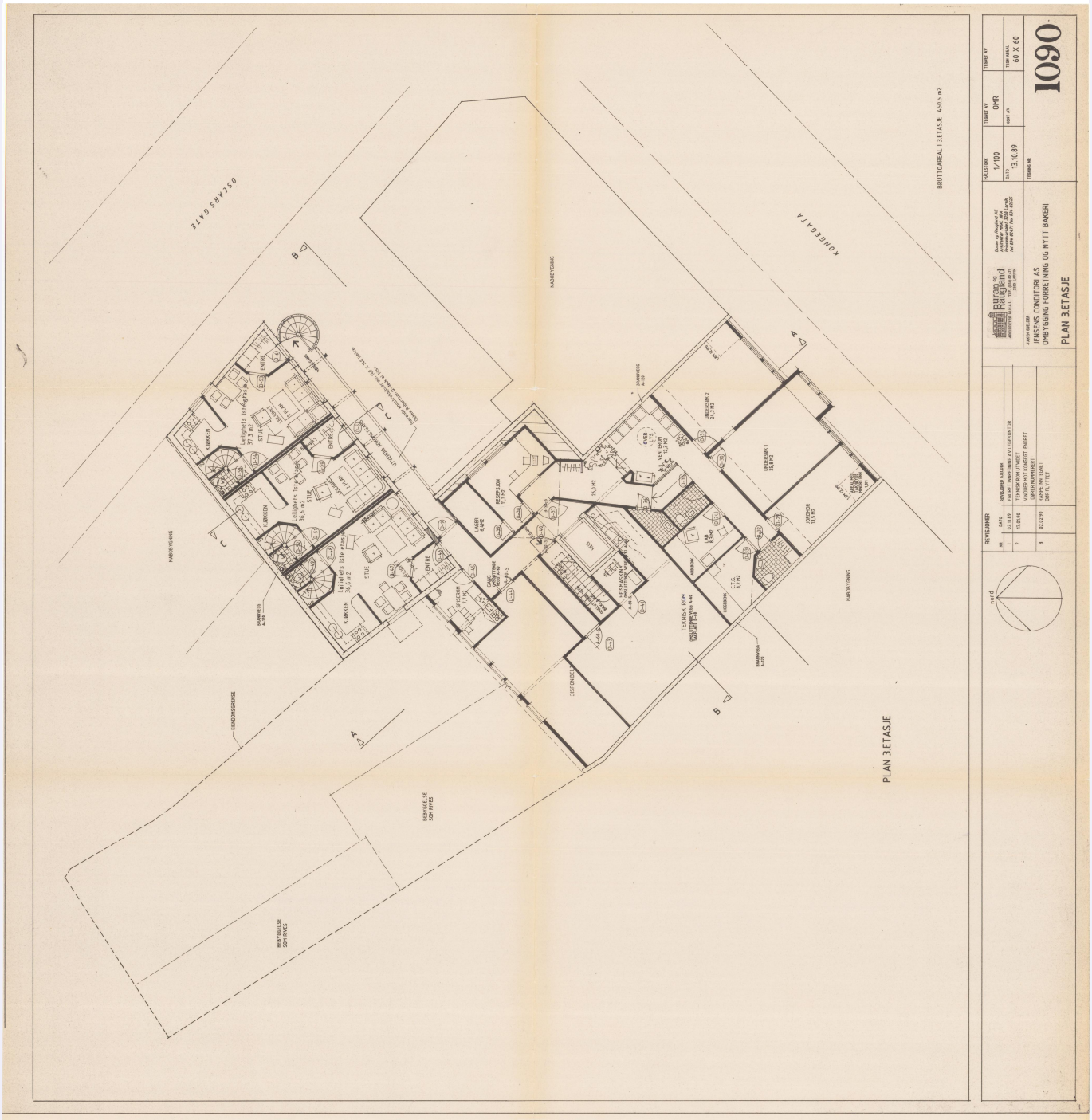
Vedlegg: Kommunalinformasjon



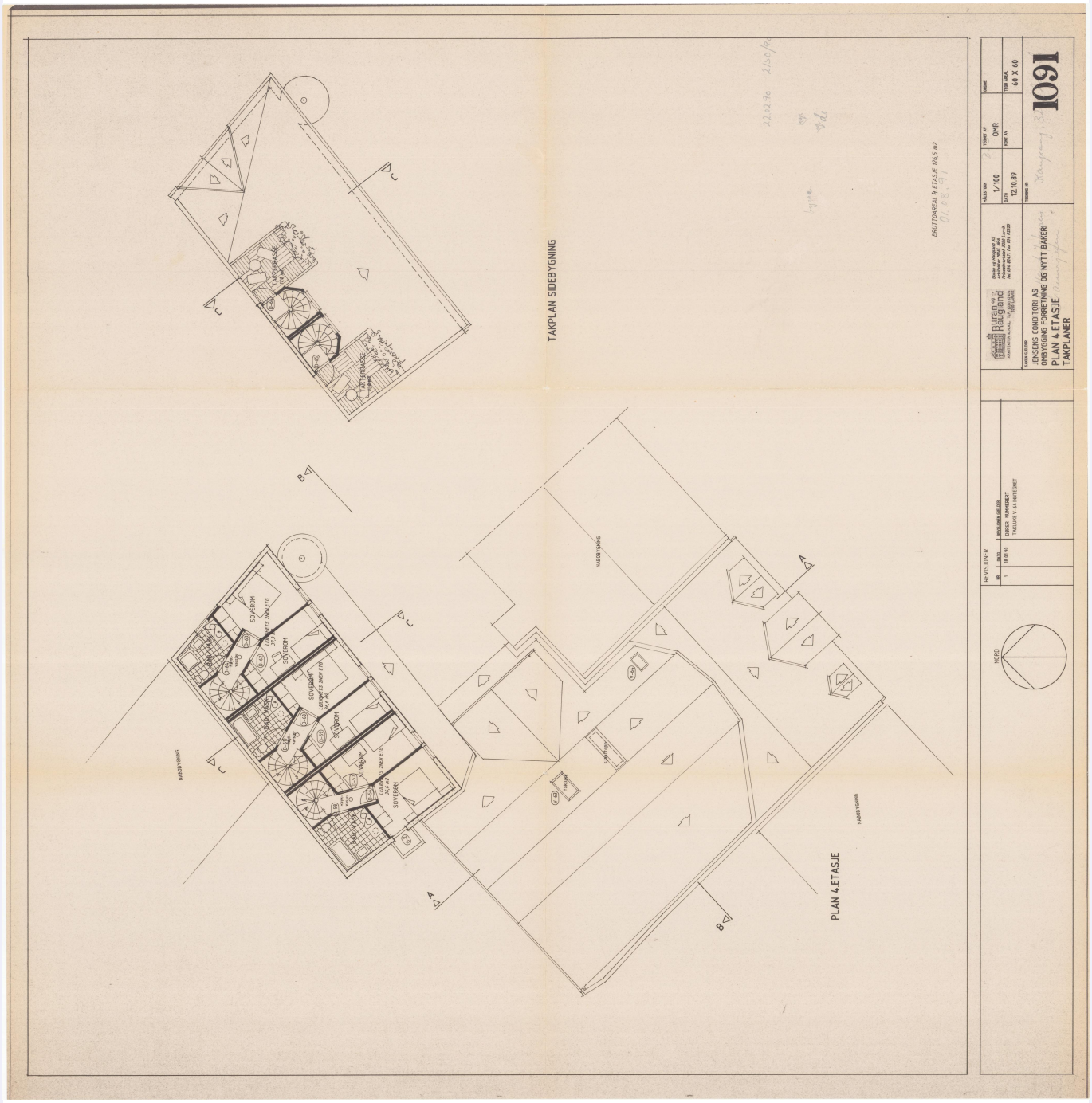
Vedlegg: Kommunalinformasjon



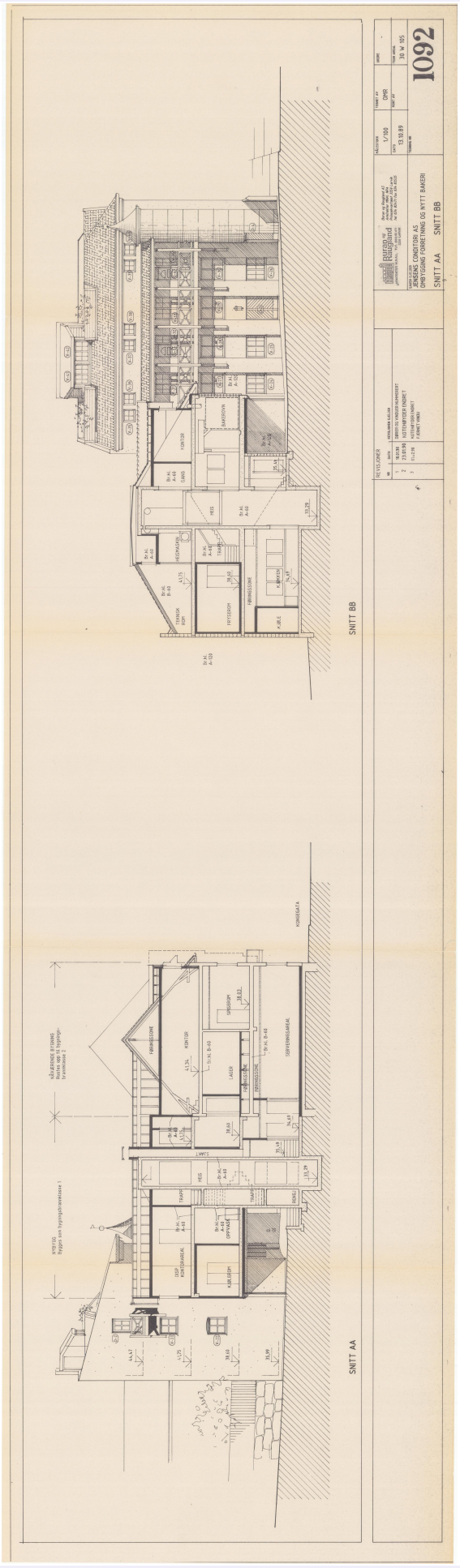
Vedlegg: Kommunalinformasjon



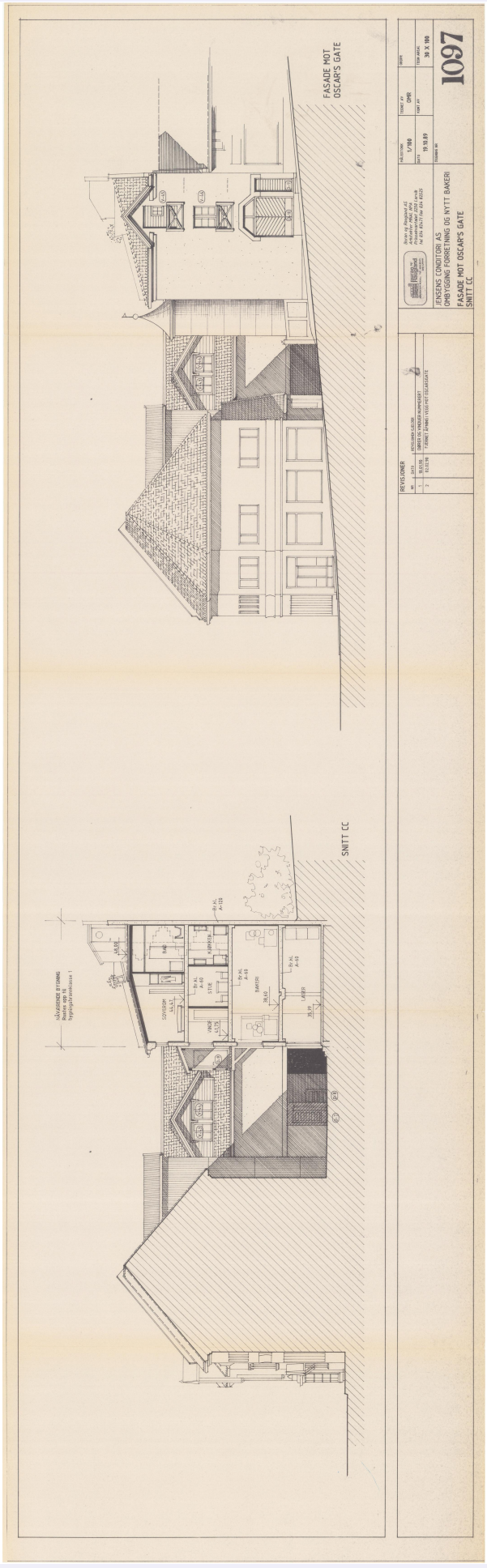
Vedlegg: Kommunalinformasjon



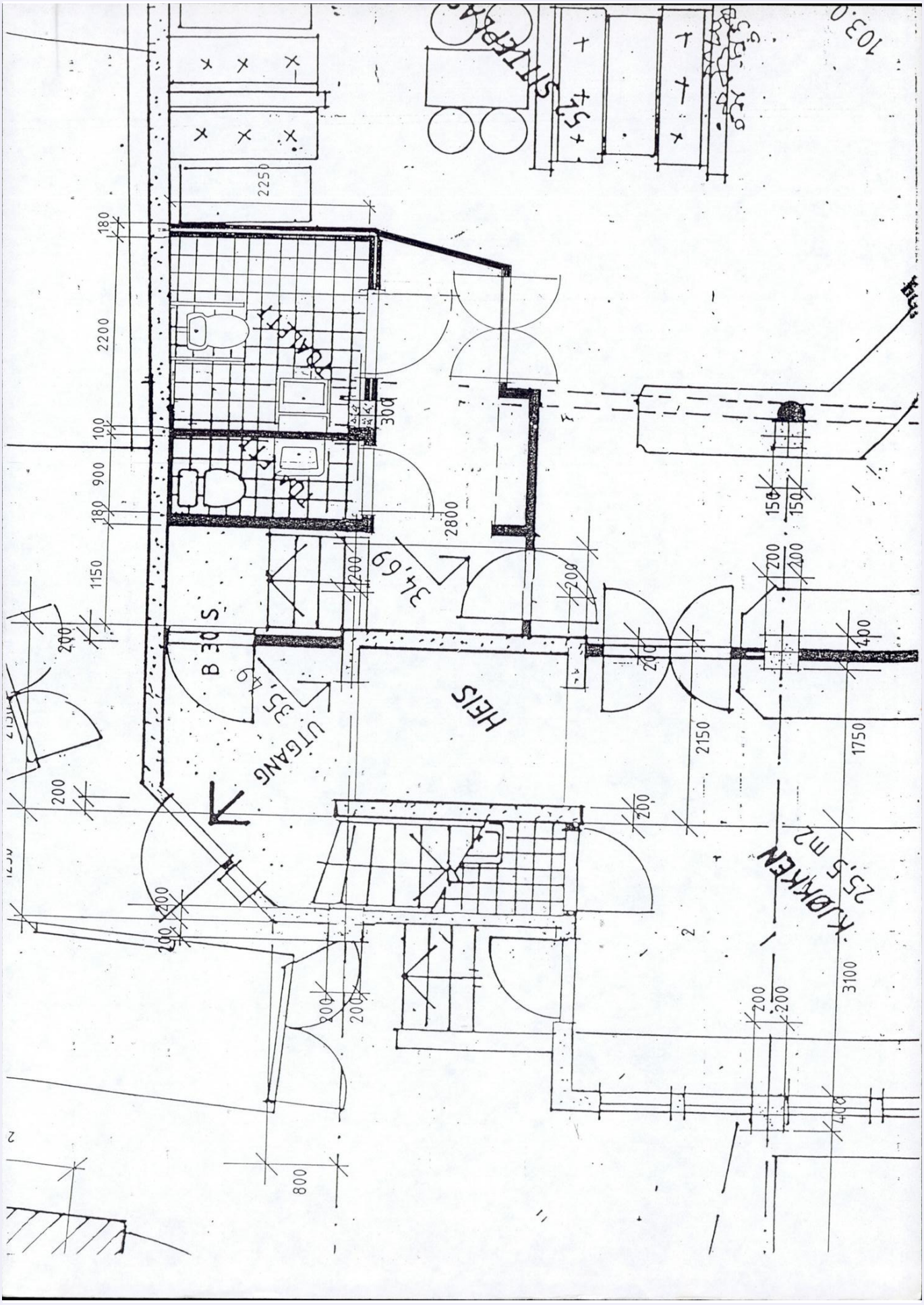
Vedlegg: Kommunalinformasjon



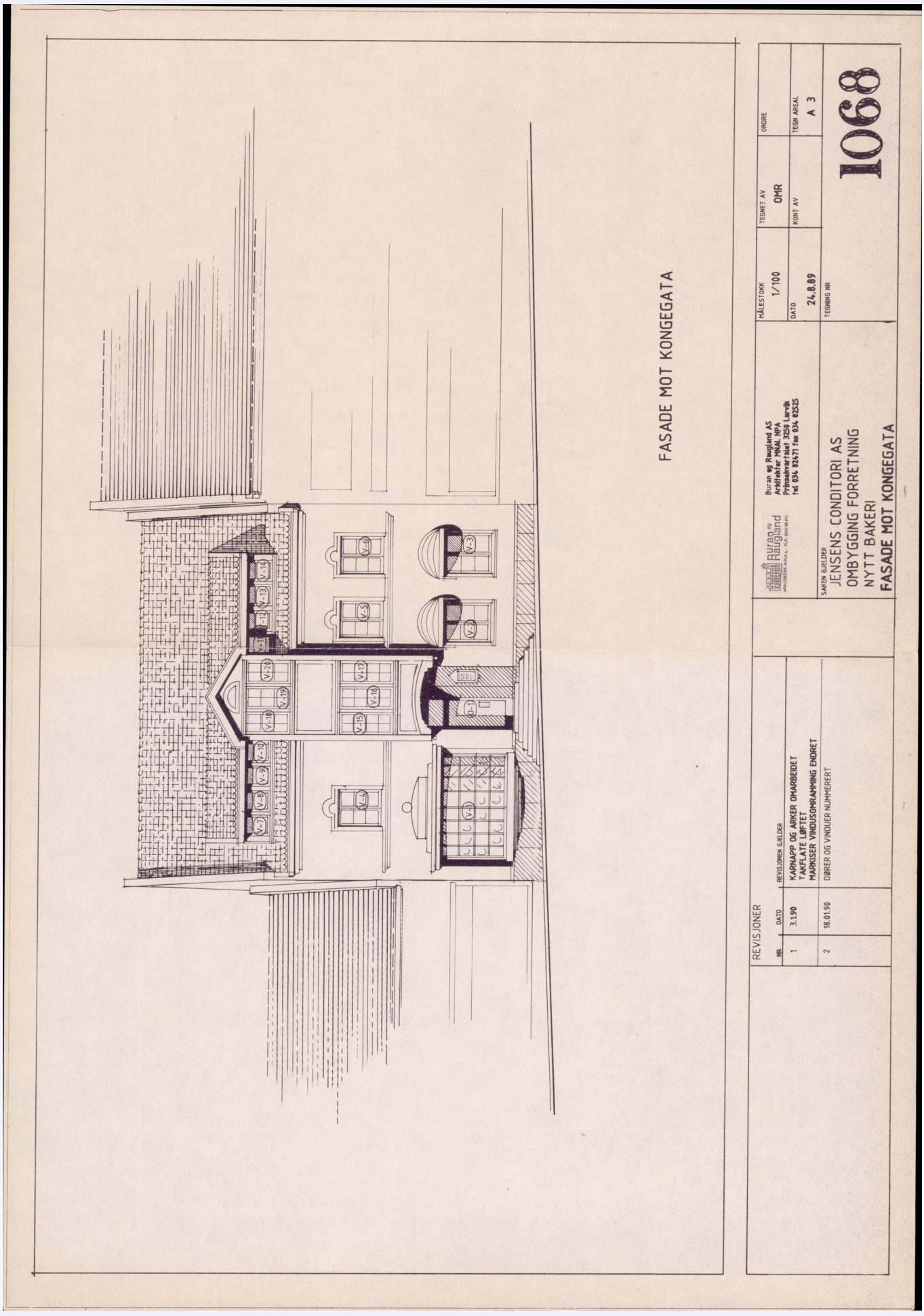
Vedlegg: Kommunalinformasjon



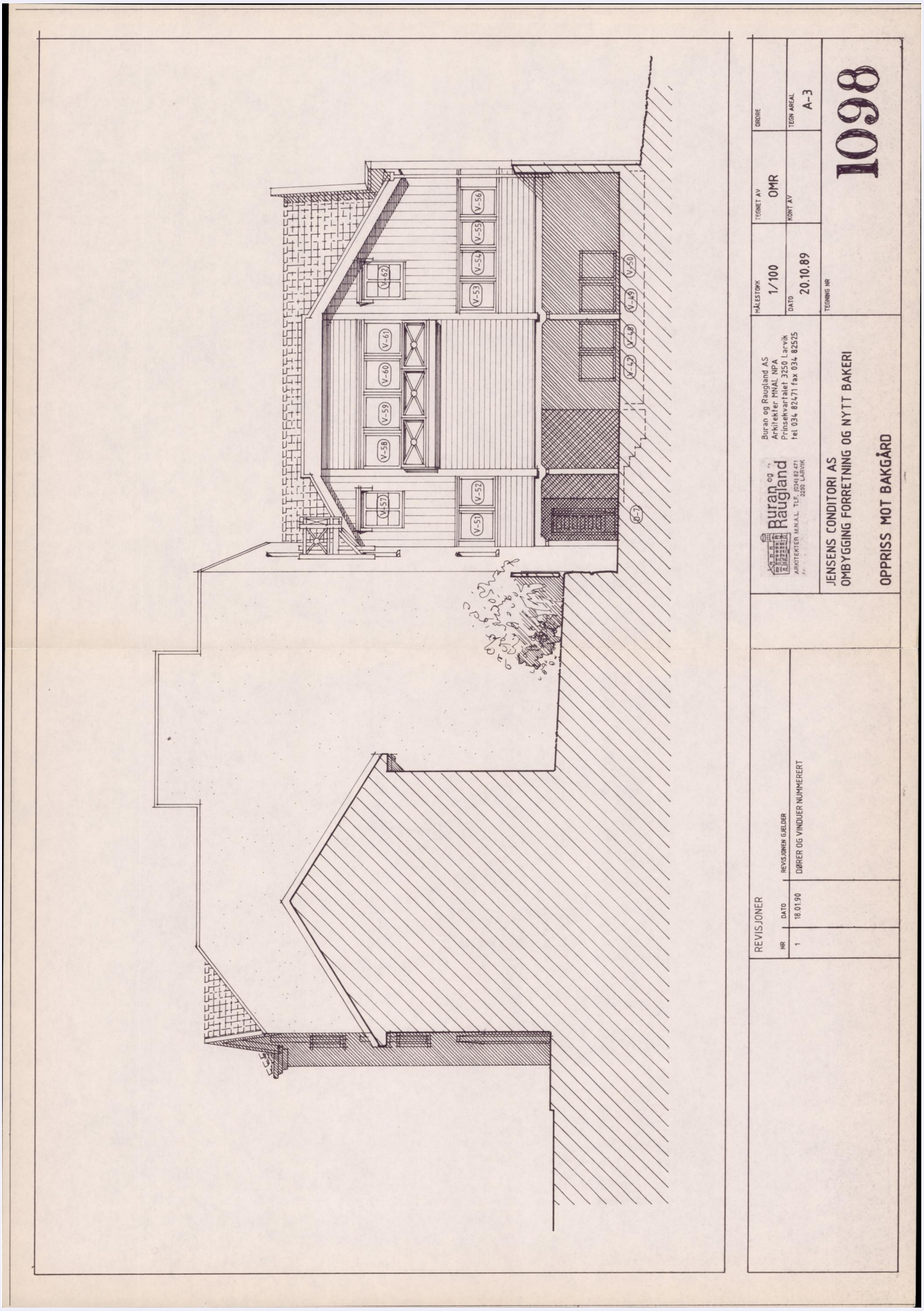
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Returneres til:

REGISTRERT
18 APR. 1991
SORENSKRIVEREN
I LARVIK
DAGBOKNR.: 2574 + 2576

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TILLEGGSOPPDELING - endring av oppdeling tgl. 30.12.88, dbnr. 10139

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.
0709	LARVIK	3020	1215	1,2,3,4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn		Ideell andel [3]
010245 [redacted]	Bjerck, Grethe	Snr. 1,2 og 4	½
280645 [redacted]	Bjerck, Truls	" 1,2 og 4	½
5710777	Jensen Eiendom A/S	" 3	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	250	11			21			31			41			51		
2	N	155	12			22			32			42			52		
3	N	105	13			23			33			43			53		
4	N	177	14			24			34			44			54		
5	N	147	15			25			35			45			55		
6	N	27	16			26									56		
7	B	78	17			27									57		
8	B	78	18			28									58		
9	B	74	19			29									59		
10			20			30									60		

Sum tellere: 1091 = nevner: 1091

Doknr: 2574 Tinglyst: 18.04.1991 Emb. 030
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Riktig kopi bekreftes
THORE CATO STENTUN
Statsautorisert eiendomsmegler

4. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Tilleggsoppdelingen gjelder snr. 3 med opprettelse av ytterligere 5 bruksenheter (snr. 5-9) idet nåværende seksjon 3 oppdeles i 6 seksjoner (snr. 3,5,6,7,8 og 9).

Sameiebrøkene for samtlige seksjoner endres fra bruks-enhetenes innbyrdes verdi til seksjonenes areal.

Det skjer ikke noen forrykning av verdirelasjonene.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[x] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[x] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [X] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Larvik, 12.4.91	Grethe Bjerck Truls Bjerck Per Schrøder Jensen Eiendom A/S

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 1



Riktig kopi bekreftes
TINGRETTEN STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

Gnr. 3020, bnr. 1215
Kongegata 25, Larvik kommune

Situasjonsplan

Vedlegg: Kommunalinformasjon

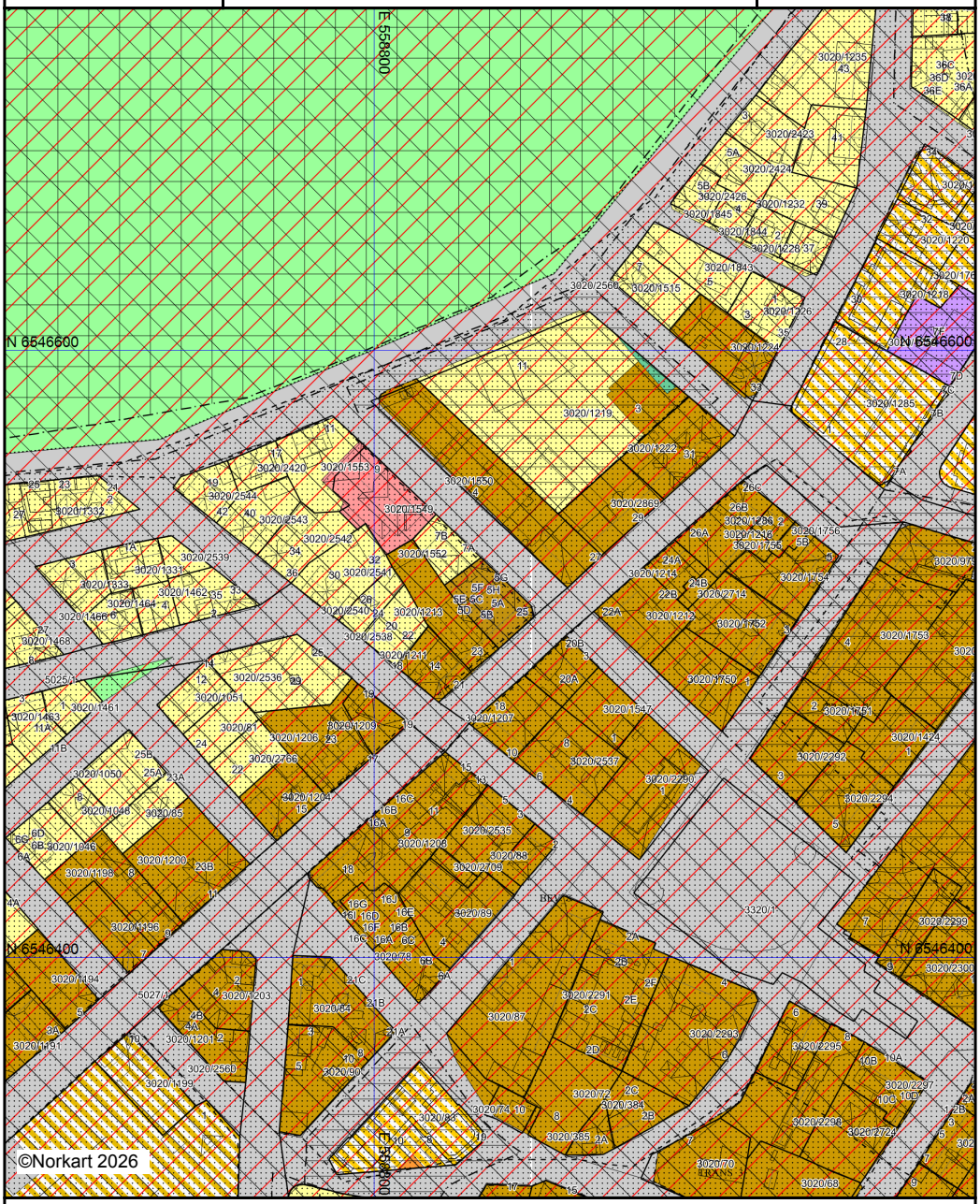
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/1215/0/7
Adresse: Oskars gate 5E
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:2000

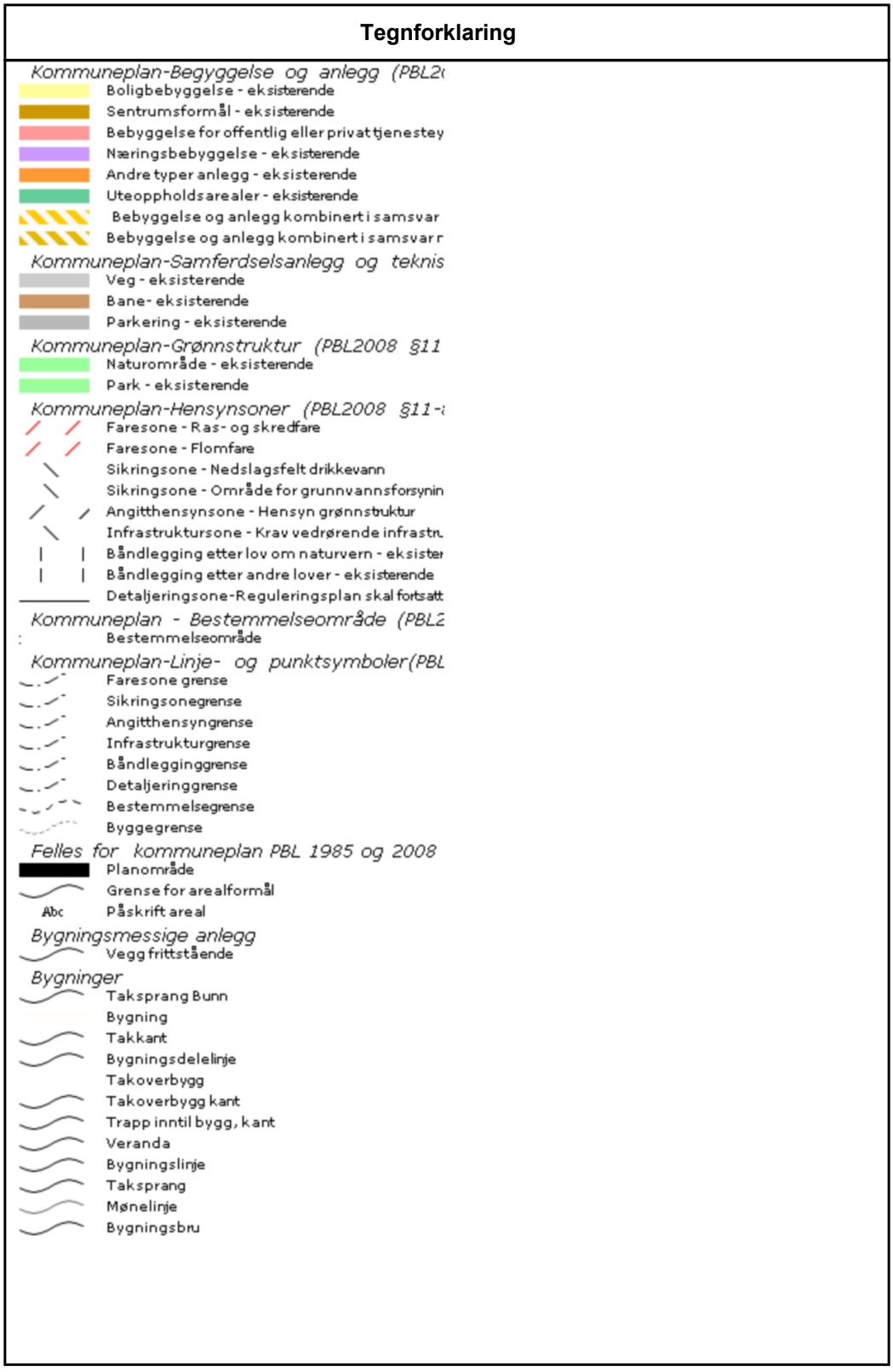
N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

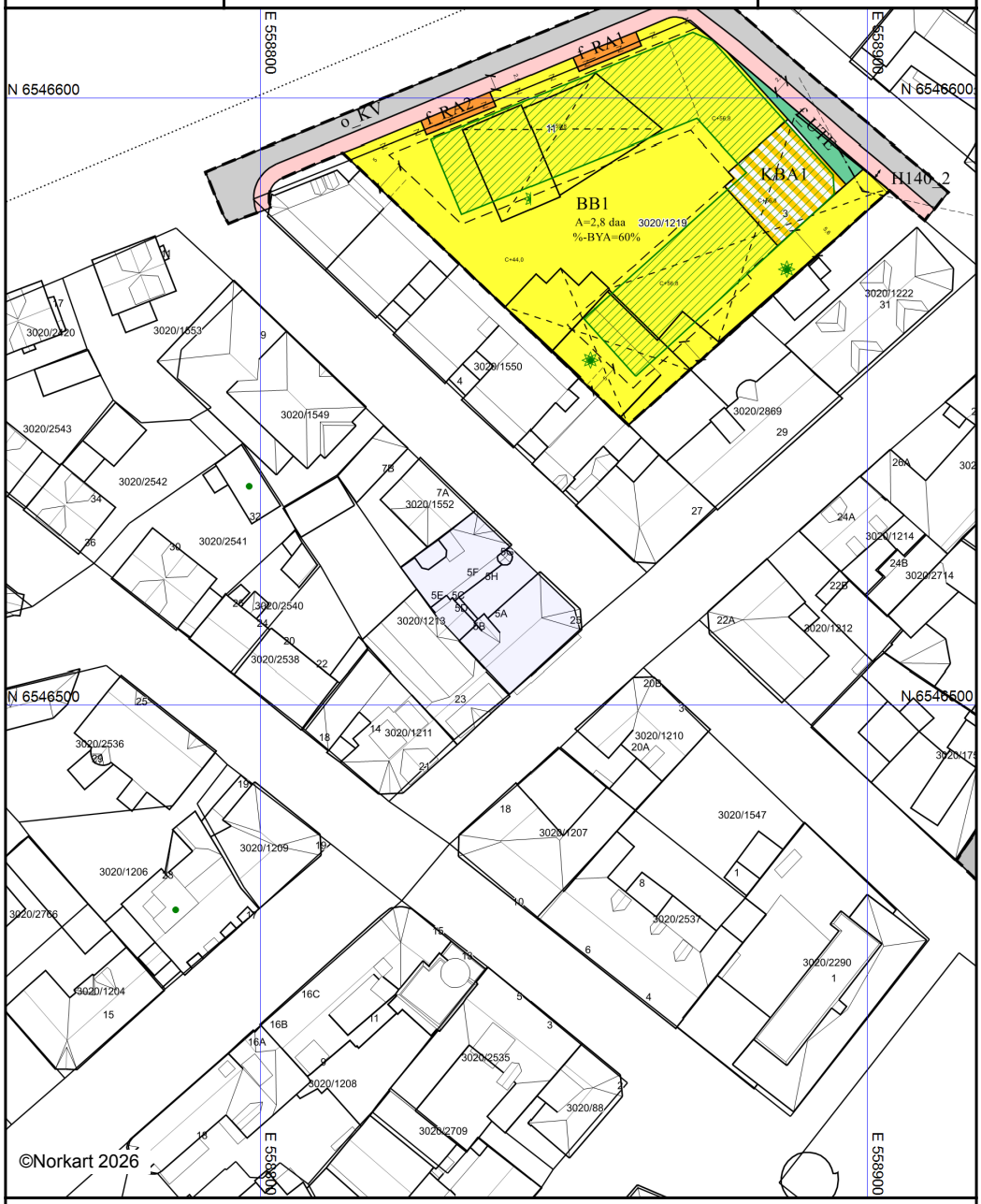
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/1215/0/7
Adresse: Oskars gate 5E
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

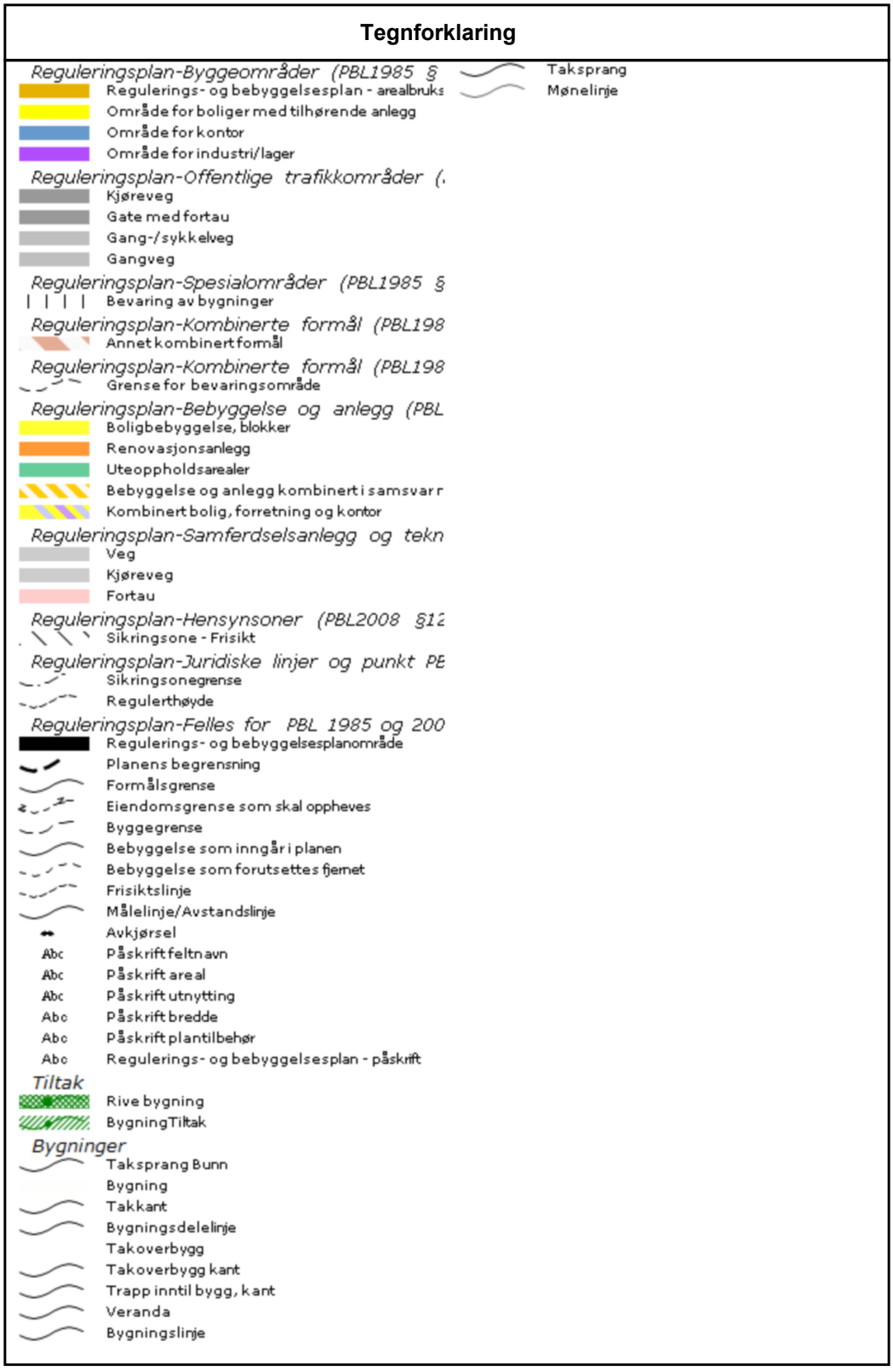
N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2866260105 / Kim B Leite Slinning, tlf. 93286454
Oskars gate 5E, 3256 Larvik
Gnr. 3020, bnr. 1215, snr. 7 i Larvik kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

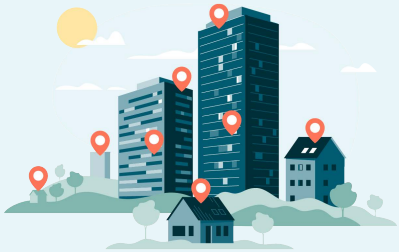
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2866260105
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.09.2026

Kim B Leite Slinning
Eiendomsmegler MNEF

932 86 454
kim.slinning@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Larvik
Postboks 43, 3285 LARVIK

eiendomsmegler1.no