

Prinsegata 33D

SENTRUM



Prisantydning: **kr 2 650 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no

Prinsegata 33D

Hovedetasje (gulvareal)



Planskissene er ikke målbare
Avvik kan forekomme

Lys og romslig selveierleilighet (90 kvm BRA-i) med sentral og attraktiv beliggenhet| Solrik balkong | Felles parkering

OMRÅDE
SENTRUM

ADRESSE
Prinsegata 33D, 3256 LARVIK

Prisantydning
kr 2 650 000,-

Omkostninger: **kr 77 150,-**
Totalpris: **kr 2 727 150,-**
Kommunale avgifter: **kr 17 569,- per år**
Eiendomskatt: **kr 123,-**
Fellesutgifter: **kr 3 195,-**

BRA-i: 90 m²

BRA Total: 90 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1985
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 3
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1016 m²



Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler

905 69 991
stian.dahlen@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Sandefjord
Jernbanealleen 27, 3210 Sandefjord
46 95 30 03
sormegleren.no

PRINSEGATA 33D

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 1608, seksjonsnummer 6 i Larvik kommune.

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA totalt: 90 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m² Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, gang og bod.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Deler av etg med skråtak som er utenfor høyde 1.9m + 60cm er medtatt som areal med lav himlings høyde.

Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Eiendommen lar seg ikke måle nøyaktig med vanlige metoder, på grunn av utforming og planløsning innenfor toleranse krav 2% med bruk av lasermåler mm. Vi opplyser herved at areal målinger er usikre og trolig ikke innenfor toleranse krav på 2% og at det anbefales å bruke eksternt firma som bruker sikrere metoder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1016 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt. Stort sett asfaltert. Usjenert bakgård.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Larvik sentrum, med kort avstand til alt man trenger i en travel hverdag.

Innenfor gangavstand har man Amfi Larvik, et kjøpesenter med 30 butikker. Det er også kort vei til matbutikker som Extra, MENY og Rema 1000.

Dersom man skulle ønske å ta toget til en annen by for shopping eller urbane opplevelser, er dette fort gjort.

Med to minutters gange fra leiligheten er man på Larvik stasjon, som har faste avganger. Man kan også benytte seg av Larviks egne tilbud som ligger i umiddelbar nærhet, som Farris Bad, Bølgen Kulturhus (med blant annet kino), Indre havn og Batteristranda badestrand. Hele området i Indre havn fremstår som et eneste stort parkområde. Her kan man bare nyte folkelivet eller slappe av på en av de mange benkene mens man kjenner den gode parkfølelsen komme mens man nyter synet av horisontlinjen. Ellers kan man ta seg en rusletur langs strandpromenaden som man blant annet kan følge fra Farris Bad og til Tollerodden på

Torstrand. Det er også et godt utvalg av restauranter og take away-restauranter i nærheten.

Larvik er et godt sted å leve. Byen og områdene rundt har mange kvaliteter uansett hvor gammel man er, hvor man er i livet og hva man interesserer seg for. Stikkordene for Larviks mange valgmuligheter kan oppsummeres med fjord, by og liv,

Adkomst

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med SØRMEGLEREN ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Eirik H. Brynhildsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygg i murstein og betong konstruksjon, utvendig pusset fasade. Pulttak i betongkonstruksjon med tekking av shingel/takpapp. Det antas et vegger og tak er uisolert.

- UTVENDIG -

Det er loftsluke med trapp opp til kryptloft uten gulv. Loftet er normalt sameiets ansvar men beskrives da det er i særlig nær tilknytning til leiligheten. Det ble utført fuktmåling uten å påvise unormale forhold. Flere malte trevinduer med 2 og 3-lags glass skiftet 2023. Rømningsvinduer mot brannbalkong i brannsikkert glass. B30 branndør med 35db lyddemping i tre mot oppgang. Vestvendt balkong på ca 8m². Balkongen har dekke av terrassebord.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, gang og bod.

Standard

Stue med laminatgulv og malte overflater. Plass til både sofa- og spisegruppe. Vestvendt balkong på ca 8m². Balkongen har dekke av terrassebord.

Kjøkken med laminatgulv og malte overflater. Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

2 soverom med laminatgulv og malte overflater.

Baderom med belegg på gulvet, malt miljø tapet på veggene og malt himling. Innredet med dusjkabinett, servantskap, toalett og opplegg til badekar. Naturlig ventilasjon.

Vaskerom med belegg på gulvet, malt miljø tapet på veggene og malt himling. Innredet med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Bod med plass til oppbevaring.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Eirik H. Brynhildsen den 13.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca 8m². Balkongen har dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er påvist vannskade tak i enheten under. Det har vært lekkasje fra balkong på denne enheten. Dette kan skyldes utettheter i membran, for lav oppkant på membran eller at avløpet fra balkong har gått tett. Inspeksjonsluke til avløp lot seg ikke åpne og det er tilsynelatende avleiringer som kan tyde på tett avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Inspeksjonsluke for avløp må frigjøres og avløp må renses. Det kan anbefales å montere varmekabel i avløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt dekke som etasjeskiller. Ukjent om dette er støpt på trebjelkelag e.l. Dekket har høydeforskjeller og er ujevnt.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 55mm høydeforskjell på gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Høydeavvik i etasjeskiller er vanlig for eldre bygg og har oftest ingen konstruksjonsmessige konsekvenser.

Opgitt kostnadsestimat gjelder kun for å

kartlegge omfang om ny eier ønsker å utbedre høydeforskjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG2:

Utvendig > Vinduer - Eldre vinduer

Det er noen malte trevinduer med 2 lags glass og 2 takvinduer med kuppel i bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Glasslister bør skiftes/males på noen 2-lags vinduer. Takvinduer på flate tak er en risikokonstruksjon med hensyn på fuktinntrenging. Vinduene har tegn til

tidligere fuktproblematikk men virker å være tette per i dag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig > Dører - balkongskyvedør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Glass lister er sprukne og en har noe råte. Det er avflasset maling og noe høyt fuktnivå i nedre karm. Det er vann og kondens innvendig i punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

glasslist med råde må skiftes. Døren må skrapes/males utvendig

Innvendig > Innvendige dører

Malte glatte innerdører, det er endel merker/sår på dører med omramming og noen dørvidere er løse.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv . Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist og ca 13mm oppkant. Belegget er kuttet rundt dørlister og gjør dermed at oppkanten kun er ca 3mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fallforhold tilfredsstillende antakelig krav på oppføringstidspunktet og våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Belegg er klemt i klemring.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, skap med servant, WC og det er plass til badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Servantskap bør slipes og males eller byttes.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk og tilluft over dør. Det anbefales å montere elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det anbefales å endre tilluftsløsning til spalte under dør

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Loft > Vaskerom > Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk og tilluft over dør. Det anbefales å montere elektrisk vifte.

LOFT > VASKEROM

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det anbefales å endre tilluftsløsning til spalte under dør

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak ført opp til luftepipe over tak. Noen av kanalene for ventilasjon er ødelagt og må byttes. Løsningen

vurderes å fungere for avtrekksluft men ikke for tilluft. Det antas mulig å installere balansert anlegg på loftet

eller kanalvifter hvor en besørger avtrekk og en besørger tilluft, men dette bør undersøkes nærmere. Det er ventil på vegg i stue (for tilluft)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen av kanalene for ventilasjon er ødelagt og må byttes. Løsningen vurderes å fungere for avtrekksluft men ikke for tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og eventuell utbedring.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

198 liters varmtvannstank fra 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Plastdeksel på varmtvannstanken er ødelagt

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Elektrisk kobling bør sikres med nytt deksel

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er loftsluke med trapp opp til kryploft uten gulv. Loftet er normalt sameiets ansvar men beskrives da det er i særlig nær tilknytning til leiligheten. Det ble utført fuktmåling uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Overflater

Gulv: laminat og vinylbelegg. Vegger: malte plater. Himling: malte plater.

Overflater er hovedsakelig i god stand men har stedvis noe sår/merker. Blemmer i tapet og merker etter skruer på vegg, laminat har stedvis reist seg i skjøter.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Loft > Vaskerom > Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist og ca 13mm oppkant. Belegget er kuttet rundt dørlister og gjør dermed at oppkanten kun er ca 3mm.

LOFT > VASKEROM

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fallforhold tilfredsstillende antakelig krav på oppføringstidspunktet og våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Loft > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Belegg er klemt i klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken med hvite glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har komfyr og oppvaskmaskin.

Det er plass for kjøleskap. Ventilator med avkast

ut. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skadene vurderes å være av kosmetisk art og er malt over. Kjøkkenet kan fungere som det er.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannledninger i kobber

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv. Koblingsskap i gang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Boligen selges umøblert og kun integrerte hvitevarer medfølger dersom annet ikke blir avtalt.

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste og annen informasjon over løsøre og tilbehør som skal

medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har ikke bebodd eiendommen, og har derfor ikke kunnskap om dette. Det er foreløpig budsjettert, men ikke fastsatt innhold.

Parkering

Vedtakter 3-1 (7) Sameiet har til sammen 10 biloppstillingsplasser på sameiets fellesareal. Plassene disponeres av seksjonseierne i fellesskap og samtlige seksjoner har lik rett til bruk av biloppstillingsplassene. Styret kan imidlertid fastsette regler knyttet til bruk av plassene, herunder beslutte at plassene kan leies ut til seksjonseiere etter søknad.

Ellers parkering etter områdets gjeldene regler.

Forsikringsselskap

Ly forsikring

Polisenummer

291953

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

Murbygningen i nåværende Prinsegata 33, er en stor murgård i 2 og 1/2 etasje med saltak, som ble oppført av Jarlsberg og Laurvigs Amtstidende i to etapper: første del i 1885 og siste i 1918/1919. Jarlsberg og Laurvigs Amtstidende ble opprettet i 1834 som Larviks og fylkets første dagsavis. I 1884 flytter avisa med alle sine avdelinger inn i sin nye murgård nederst i Prinsegata, som ble utvidet til nåværende størrelse i 1918. Høyreavisa "Amsa" gikk inn ved krigsutbruddet i april 1940. I murgården bakenfor, Prinsegata 33, har det blant annet vært trikotasjefabrikk, Harald Christensens trikotasjefabrikk, etter at Amtstidende gikk inn i 1940. I dag er bygningen matrikkelført som boligbygning. Huset har vernestatus "Bygg med antikvarisk verdi"

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

Boligen er en del av et boligsameie. 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.

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv. Ellers elektrisk oppvarming.

- TEKNISKE INSTALLASJONER -

Vannledninger i kobber. Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak ført opp til luftepipe over tak. Noen av kanalene for

ventilasjon er ødelagt og må byttes. Løsningen vurderes å fungere for avtrekksluft men ikke for tilluft. Det antas mulig å installere balansert anlegg på loftet eller kanalvifter hvor en besørger avtrekk og en besørger tilluft, men dette bør undersøkes nærmere. Det er ventil på vegg i stue (for tilluft).

Sentral oppvarming med gulvvarme. Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

198 liters varmtvannstank fra 2004. Koblingsskap i gang.

Åpent og skjult elektrisk anlegg oppgradert/innstalert fortløpende. Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på stikkontakter eller brytere på befaringdagen. Det er kun foretatt visuell befaring av anlegget. Anlegget er ikke ytterligere vurdert da dette er utenfor takstmannens fagområde. Ingen kjente pålegg.

Leiligheten har brannvarsler og brannslukker som er yngre enn 10 år. Det er rømning via felles oppgang og via brannbalkong.

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen, og har derfor ikke kjennskap til strømforbruket.

Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strømkostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 17 569

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2023

* Avløp: 2 418,22 kr

* Renovasjon: 2 323,28 kr

* Vann: 1 550,30 kr

Sum: 6 291,80 kr

Eiendomsskatt

Kr 123

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Kommunestyret i Larvik har ifm behandlingen av sak 176/22 "Strategidokument 2023-2026", vedtatt å innføre eiendomsskatt i Larvik kommune.

For eiendomsskatteåret 2023 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf.eiendomsskatteleva § 3 første ledd bokstav g.

Eiendomsskatt skal betales av den som er registrert som eier av eiendommen. Skatten betales uavhengig av om det er leilighet eller enebolig. Dersom du leier bolig er det eieren som betaler skatten.

Eiendomsskatten er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn.

Eiendomsskattelova fastsetter at formuesgrunnlaget skal reduseres med 30% før skatt skrives ut. Kommunestyret i Larvik har i tillegg fastsatt et bunnfradrag på 750 000 kr. I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) 4 ganger i året.

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN

Eierbrøk

96/1269

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader fakturerer månedlig, og inkluderer bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, honorar til styre og revisor, samt kabel-TV og internett.

Felleskostnadene har følgende fordeling:

Felleskostnader: Kr. 2 695,-

TV/internett: Kr. 500,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmeidler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 195

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har pt ingen fellesgjeld.

SAMEIET

Sameienavn

Prinsegata 33

Organisasjonsnummer

933454398

Om sameiet

- Prinsegata 33 -

Sameiets navn er Prinsegata 33 Larvik. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.09.2021.

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3020, bnr. 1608 i Larvik kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Brøken er lik areal for boligseksjonene og 1,5 ganger areal for næringsseksjonene.

I forbindelse med salgsprosessen av leilighetene i Prinsens gate, er det kommet frem at dagens planløsning ikke stemmer med originale byggetegninger i flere seksjoner. Dette gjelder dog ikke for denne seksjonen. Seksjoneringen av sameiet ble tinglyst før dette ble oppdaget. I den forbindelse er sameiet i dialog om det er behov for en reseksjonering av sameiet. Dersom det vil bli gjennomført en reseksjonering av sameiet, kan sameiebrøken for denne seksjonen endres. En konsekvens av reseksjonering kan bli endring/økning knyttet til seksjonens felleskostnader. P.t er det ikke bestemt om dette skal gjennomføres. Konferer megler for mer informasjon.

Regnskap/budsjett

Se vedlagt regnskap / budsjett i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, budsjett, og protokoll fra siste årsmøte må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

LABO - Larvik Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/1608/6:

18.05.1949 - Dokumentnr: 1215 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:1608

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2021 - Dokumentnr: 1159910 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 96/1269

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av ukjent. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Eiendom uten etableringsdato og senere analogt målebrev: Eiendommen er ikke opprettet med

skylddelingsforretning, eller annen oppmålingsforretning og har ingen etableringsdato. Eiendommen er senere oppmålt med analogt målebrev. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

Takstmanns kommentar:

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

Kommentar:

Lovlighet

Tegning viser adkomst sjakt fra naboleilighet, men dette er kontrollert og stemmer ikke.

Krav for rom til varig opphold:

Det er målt ca 235 cm takhøyde i stue og ca 215cm på bad.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201811

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser KDP Larvik by rev. 4.pdf>

Delarealer Delareal 1 016 m

BestemmelseOmrådenavnBEV_3 Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet

KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 1 016 m

BestemmelseOmrådenavnSentrumssone

KPBestemmelseHjemmel byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 016 m

ArealbrukSentrumsformål,Nåværende

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjon.

Kommentar odelsrett

Det er ingen odel.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 650 000

Totalpris

Kr 2 727 150

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250,00 (Dokumentavgift)
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

67 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

77 150,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 717 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 727 150,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/75240049. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til kr 35.000 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 6.950,-, digital markeds pakke kr 26.000,- og visninger kr 2.000,- pr stk.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 87 450,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Falchoner Bolig AS

Oppdragsansvarlig

Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler
stian.dahlen@sormegleren.no
Tlf: 905 69 991

Ansvarlig megler

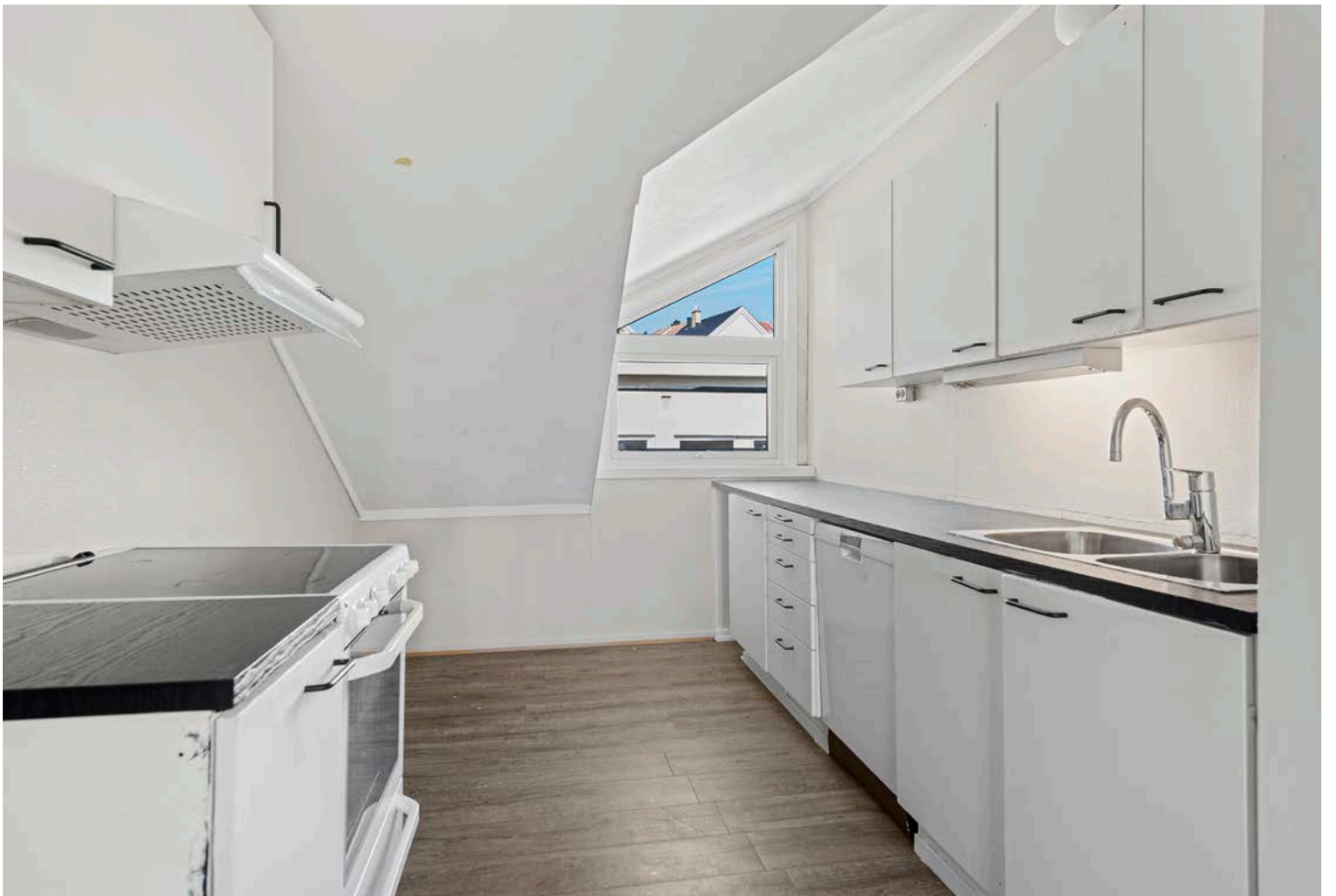
Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler
stian.dahlen@sormegleren.no
Tlf: 905 69 991

Sørmegleren AS, avd. Sandefjord, Jernbanealleen 27
3210 Sandefjord
Tlf: 469 53 003
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

28.08.2024















Nabolagsprofil

Prinsegata 33D - Nabolaget Herregården/Øvre Jegersborg - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

🚉 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Larvik stasjon Buss, tog	2 min 🚶 0.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	20 min 🚗
🚗 Prinsegata Totalt 10 ulike linjer	0 km

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 517 elever, 35 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 84 elever, 6 klasser	20 min 🚶 1.4 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 635 elever, 30 klasser	6 min 🚗 2.9 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	5 min 🚗 2.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	25 min 🚶 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Prinsegata Parkeringshus, Larvik	3 min 🚶
🚗 Bøkkerfjellet, Larvik	7 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

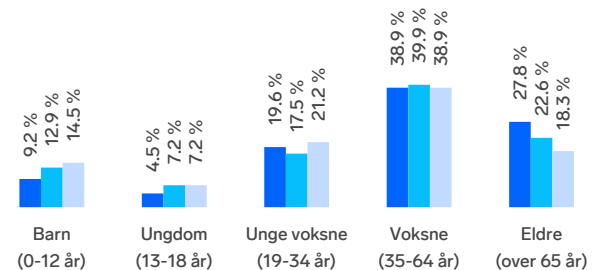
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herregården/Øvre Jegersbo...	828	464
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 🚶 0.4 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) 27 barn	11 min 🚶 0.8 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 25 barn	15 min 🚶 1.1 km

Dagligvare


Meny Larvik Sentrum	7 min 🚶
Coop Extra Larvik PostNord	6 min 🚶 0.5 km




Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 81/100

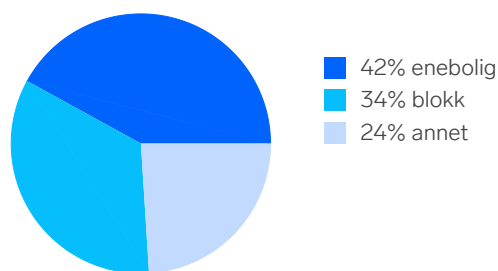
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 80/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 80/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Mesterfjellet U-skole Ballbane | 7 min  |
| Ballspill | 0.5 km |
|  Farrishallen flerbrukshall | 8 min  |
| Aktivitetshall | 0.6 km |
|  Spent Larvik Sentrum | 7 min  |
|  Mudo Larvik | 8 min  |

Boligmasse







«Dette nabolaget er topp, med søte naboer.»

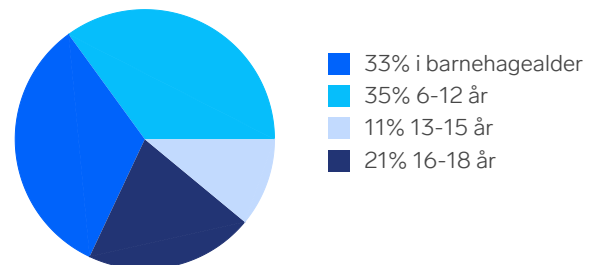
Sitat fra en lokalkjent



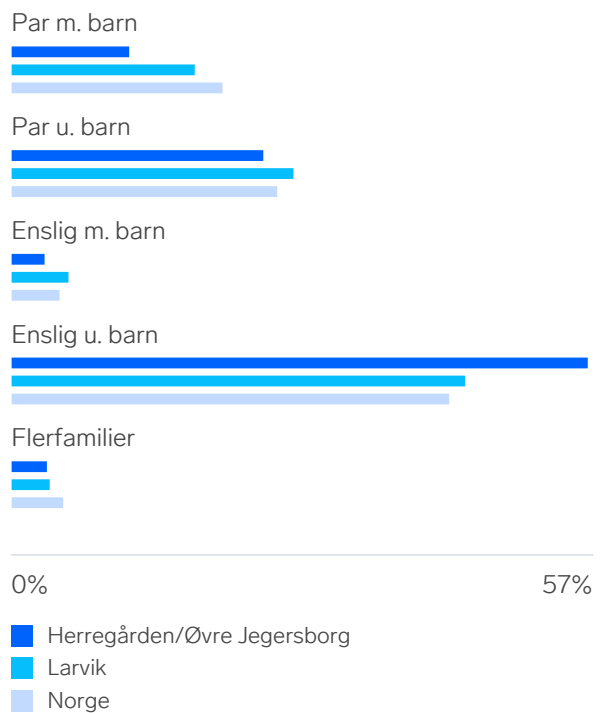
Varer/Tjenester

- | | |
|---|---|
|  AMFI Larvik | 6 min  |
|  Apotek 1 Ørnen Larvik | 4 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

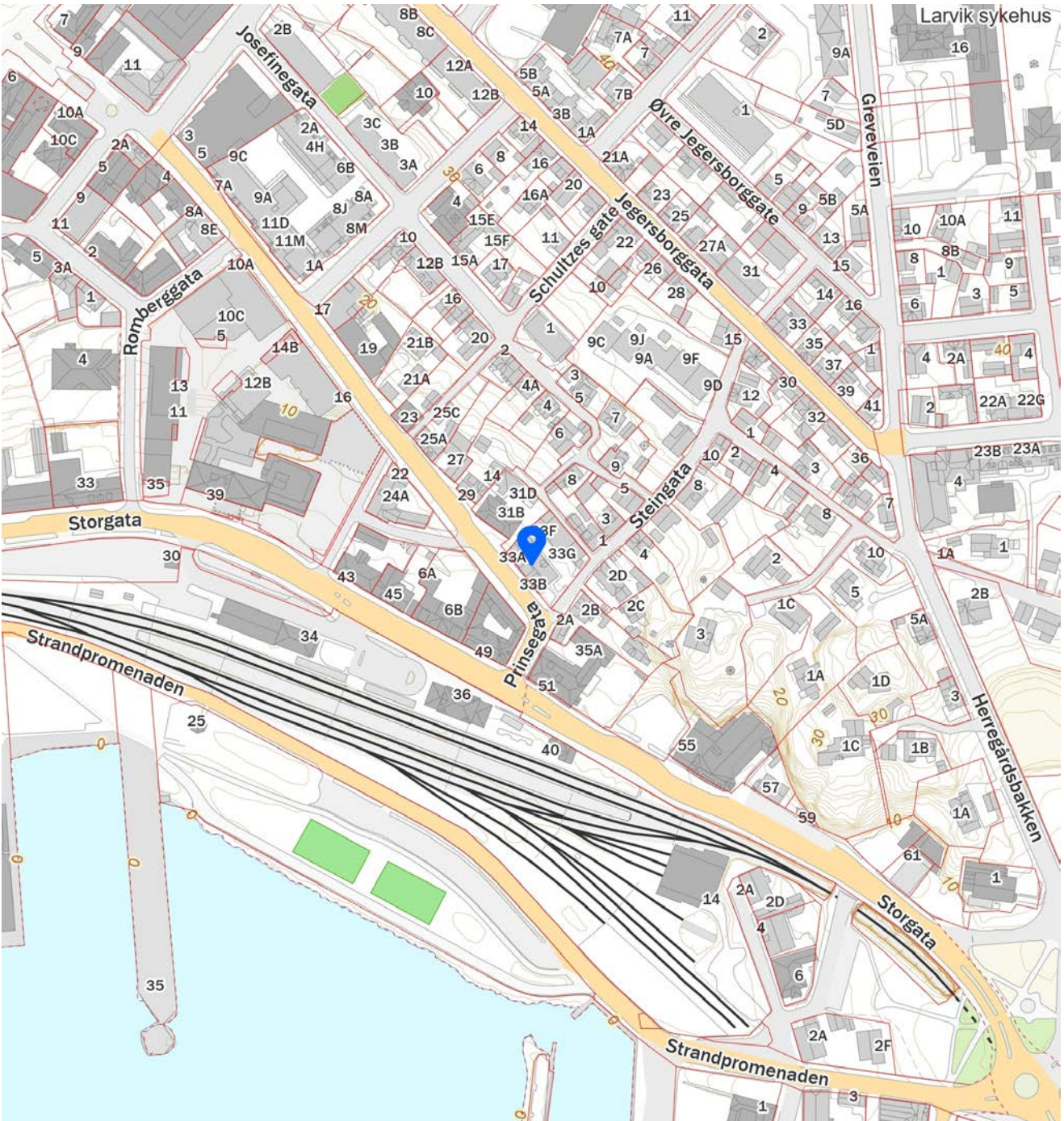
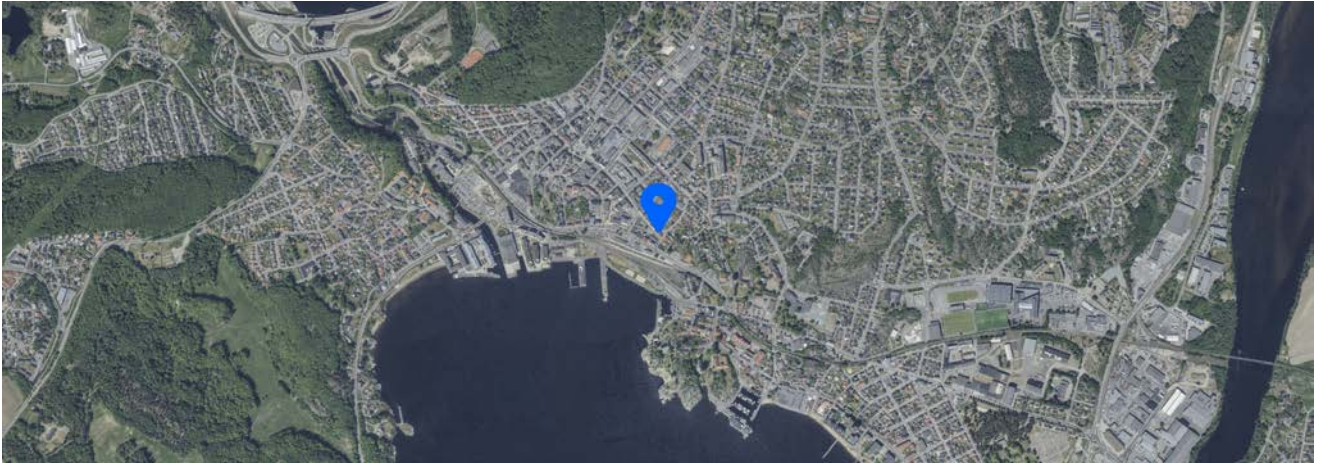


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport

🏠 Leilighet 3 etg
📍 Prinsegata 33 D, 3256 LARVIK
📖 LARVIK kommune
gnr. 3020, bnr. 1608, snr. 6

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



Befaringsdato: 13.06.2024

Rapportdato: 18.06.2024

Oppdragsnr.: 21415-1021

Referansenummer: NA1717

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik H. Brynhildsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen
Uavhengig Takstingeniør
eirik@staverntaksering.no
476 22 733

Medansvarlig

Rune Larsen
rune@staverntaksering.no
994 09 100



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Klassisk murgård bygget i to trinn. Ifølge tilgjengelig informasjon er første trinn fra 1885 og siste trinn fra 1919. De to øverste etasjene ble ombygget til boliger. Dette ble omsøkt på slutten av 1980 tallet, og boligen antas å være fra denne tiden.

Boligen fremstår i god stand, men det gis TG2/3 for endel bygningsdeler pga alder og forventning om fremtidig vedlikeholdsbehov.

Boligen har 2 soverom, kjøkken, bad, vaskerom og stue med utgang til balkong med god utsikt.

Man kan merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er i perioden 1997 til i dag gradvis utarbeidet strengere forskriftskrav til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom.

Leilighet 3 etg - Byggeår: 1885

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er loftsluke med trapp opp til kryploft uten gulv. Loftet er normalt sameiets ansvar men beskrives da det er i særlig nær tilknytning til leiligheten. Det ble utført fuktmåling uten å påvise unormale forhold.

Flere malte trevinduer med 2 og 3-lags glass skiftet 2023. Rømningsvinduer mot brannbalkong i brannsikkert glass.

B30 branddør med 35db lyddemping i tre mot oppgang.

Vestvendt balkong på ca 8m². Balkongen har dekke av terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: laminat og vinylbelegg. Vegger: malte plater. Himling: malte plater. Overflater er hovedsakelig i god stand men har stedvis noe sår/merker. Blemmer i tapet og merker etter skruer på vegg, laminat har stedvis reist seg i skjøter.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Det er støpt dekke som etasjeskiller. Ukjent om dette er støpt på trebjelkelag e.l. Dekket har høydeforskjeller og er ujevnt.

Leiligheten ligger minimum 3.etasjer over bakkenivå. Radonmålinger er derfor ikke relevant. Det er pipe i leiligheten, men denne er ikke i bruk og sett fra loft virker denne å være brukt som luftepipe.

Malte glatte innerdører, det er endel merker/sår på dører med omramming og noen dørvidere er løse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eldre vaskerom med belegg på gulv og malt miljøtapet på vegg. Det er fall mot sluk.

Rommet er innredet med dusjkabinett, skap med servant, WC og det er plass til badekar.

Gulvbelegg ligger ned i sluk. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via ventil, tilluft over døren.

Rommet er innredet med dusjkabinett, skap med servant, WC og det er plass til badekar.

Vaskerom

Eldre vaskerom med belegg på gulv og malt miljøtapet på vegg. Det er fall mot sluk.

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Gulvbelegg ligger ned i sluk. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via ventil, tilluft over døren.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet med hvite glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har komfyr og oppvaskmaskin. Det er plass for kjøleskap.

Ventilator med avkast ut. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eldre ventilator med ukjent restlevetid. Fleksirør for avkast er ufagmessig montert og bør byttes.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger i kobber

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak ført opp til luftepipe over tak. Noen av kanalene for ventilasjon er ødelagt og må byttes. Løsningen vurderes å fungere for avtrekksluft men ikke for tilluft. Det antas mulig å installere balansert anlegg på loftet eller kanalvifter hvor en besørger avtrekk og en besørger tilluft, men dette bør undersøkes nærmere. Det er ventil på vegg i stue (for tilluft)

Sentral oppvarming med gulvvarme. Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

198 liters varmtvannstank fra 2004

Vannbåren varme i gulv. Koblingsskap i gang.

Åpent og skjult elektrisk anlegg oppgradert/innstalert fortløpende.

Sikringssskap med automatsikringer. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på stikkontakter eller brytere på befaringsdagen. Det er kun foretatt visuell befaring av anlegget.

Anlegget er ikke ytterligere vurdert da dette er utenfor takstmannens fagområde. Ingen kjente pålegg.

Leiligheten har brannvarsler og brannslukker som er yngre enn 10 år. Det er rømning via felles oppgang og via brannbalkong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

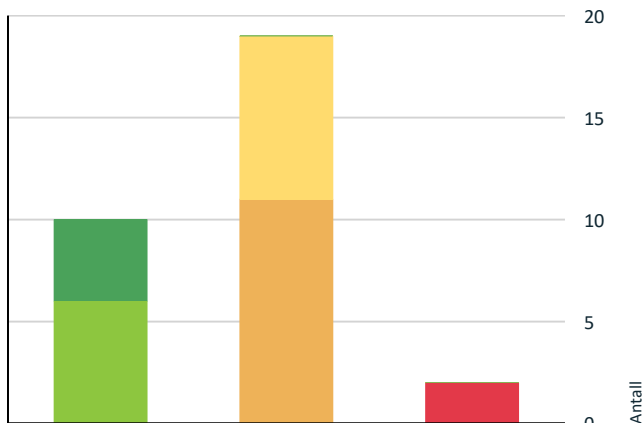
Leilighet 3 etg

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

Tegning viser adkomst sjakt fra naboileilighet, men dette er kontrollert og stemmer ikke.

Sammendrag av boligens tilstand

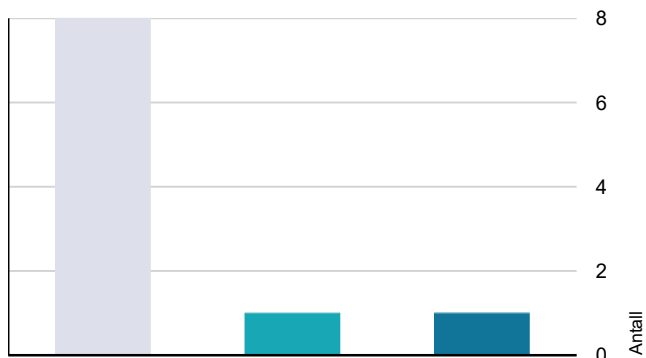
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger har ikke bebodd eiendommen og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Opplysninger om oppgraderinger og bygningsdeler er antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.

Det er ikke flyttet på tyngre gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befaringdato. Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 3 etg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - Eldre vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - balkongskyvedør [Gå til side](#)

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

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

TE 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET 3 ETG



Byggeår
1885

Kommentar
Usikkert byggeår, første del antatt
1885

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

Vedlikehold
Leiligheten er generelt i god stand men har bruksslitasje og naturlig elde.

UTVENDIG

IG2 Takkonstruksjon/Loft

Det er loftsluke med trapp opp til kryp loft uten gulv. Loftet er normalt sameiets ansvar men beskrives da det er i særlig nær tilknytning til leiligheten. Det ble utført fuktmåling uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Vinduer

Flere malte trevinduer med 2 og 3-lags glass skiftet 2023. Rømningsvinduer mot brannbalkong i brannsikkert glass.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



📍 TG 2 Vinduer - Eldre vinduer

Det er noen malte trevinduer med 2 lags glass og 2 takvinduer med kuppel i bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Glasslister bør skiftes/males på noen 2-lags vinduer. Takvinduer på flate tak er en risikokonstruksjon med hensyn på fuktinntrenging. Vinduene har tegn til tidligere fuktproblematikk men virker å være tette per i dag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



TE1 Dører

B30 branddør med 35db lydemping i tre mot oppgang.



TE2 Dører - balkongskyvedør

Balkongskyvedør i tre med 2 lags glass.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Glass lister er sprukne og en har noe råte. Det er avflasket maling og noe høyt fuktnivå i nedre karm. Det er vann og kondens innvendig i punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

glasslist med råte må skiftes. Døren må skrapes/males utvendig

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca 8m². Balkongen har dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er påvist vannskade tak i enheten under. Det har vært lekkasje fra balkong på denne enheten. Dette kan skyldes utettheter i membran, for lav oppkant på membran eller at avløpet fra balkong har gått tett. Inspeksjonsluke til avløp lot seg ikke åpne og det er tilsynelatende avleiringer som kan tyde på tett avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Inspeksjonsluke for avløp må frigjøres og avløp må renses. Det kan anbefales å montere varmekabel i avløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: laminat og vinylbelegg. Vegger: malte plater. Himling: malte plater.

Overflater er hovedsakelig i god stand men har stedvis noe sår/merker. Blemmer i tapet og merker etter skruer på vegg, laminat har stedvis reist seg i skjøter.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt dekke som etasjeskiller. Ukjent om dette er støpt på trebjelkelag e.l. Dekket har høydeforskjeller og er ujevnt.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 55mm høydeforskjell på gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Høydeavvik i etasjeskiller er vanlig for eldre bygg og har oftest ingen konstruksjonsmessige konsekvenser. Oppgitt kostnadsestimat gjelder kun for å kartlegge omfang om ny eier ønsker å utbedre høydeforskjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3.etasjer over bakkenivå. Radonmålinger er derfor ikke relevant.

Pipe og ildsted

Det er pipe i leiligheten, men denne er ikke i bruk og sett fra loft virker denne å være brukt som luftpipe.

TG 2 Innvendige dører

Malte glatte innerdører, det er endel merker/sår på dører med omramming og noen dørvridere er løse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Eldre vaskerom med belegg på gulv og malt miljøtapet på vegg. Det er fall mot sluk.

Rommet er innredet med dusjkabinett, skap med servant, WC og det er plass til badekar.

Gulvbelegg ligger ned i sluk. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via ventil, tilluft over døren.



LOFT > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegg og i tak, overflater er i god stand. Det er noen sprekker som bør fuges. Det forutsettes at det er brukt egnet våtroms maling på vegg og tak.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv . Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist og ca 13mm oppkant. Belegget er kuttet rundt dørlister og gjør dermed at oppkanten kun er ca 3mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fallforhold tilfredsstillende antakelig krav på oppføringstidspunktet og våtrommet fungerer med dette avviket.



LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Belegg er klemt i klemring.

Vurdering av avvik:

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



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, skap med servant, WC og det er plass til badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Servantskap bør slipes og males eller byttes.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk og tilluft over dør. Det anbefales å montere elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det anbefales å endre tilluftsløsning til spalte under dør

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.



LOFT > VASKEROM

Generell

Eldre vaskerom med belegg på gulv og malt miljøtapet på vegg. Det er fall mot sluk.

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Gulvbelegg ligger ned i sluk. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via ventil, tilluft over døren.

Tilstandsrapport



LOFT > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegg og i tak, overflater er i god stand. Det forutsettes at det er brukt egnet våtroms maling på vegg og tak.

LOFT > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist og ca 13mm oppkant. Belegget er kuttet rundt dørlister og gjør dermed at oppkanten kun er ca 3mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fallforhold tilfredsstillende antakelig krav på oppføringstidspunktet og våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFT > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Belegg er klemt i klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



LOFT > VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

LOFT > VASKEROM

TE 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk og tilluft over dør. Det anbefales å montere elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det anbefales å endre tilluftsløsning til spalte under dør

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > VASKEROM

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.



KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet med hvite glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har komfyr og oppvaskmaskin. Det er plass for kjøleskap. Ventilator med avkast ut. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skadene vurderes å være av kosmetisk art og er malt over. Kjøkkenet kan fungere som det er.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFT > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eldre ventilator med ukjent restlevetid. Fleksirør for avkast er ufagmessig montert og bør byttes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Vannledninger i kobber

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Avløpsrør

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak ført opp til luftepipe over tak. Noen av kanalene for ventilasjon er ødelagt og må byttes. Løsningen vurderes å fungere for avtrekksluft men ikke for tilluft. Det antas mulig å installere balansert anlegg på loftet eller kanalvifter hvor en besørger avtrekk og en besørger tilluft, men dette bør undersøkes nærmere. Det er ventil på vegg i stue (for tilluft)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen av kanalene for ventilasjon er ødelagt og må byttes. Løsningen vurderes å fungere for avtrekksluft men ikke for tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og eventuell utbedring.



Varmesentral

Sentral oppvarming med gulvvarme. Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TE 2 Varmtvannstank

198 liters varmtvannstank fra 2004

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Plastdeksel på varmtvannstanken er ødelagt

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Elektrisk kobling bør sikres med nytt deksel

Tilstandsrapport



IG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv. Koblingskap i gang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

IG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Åpent og skjult elektrisk anlegg oppgradert/innstalert fortløpende.

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på stikkontakter eller brytere på befaringsdagen. Det er kun foretatt visuell befaring av anlegget.

Anlegget er ikke ytterligere vurdert da dette er utenfor takstmannens fagområde. Ingen kjente pålegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt. Gjennomgang av godkjent virksomhet anbefales på pga alder og manglende dokumentasjon.



TE 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannvarsler og brannslukker som er yngre enn 10 år. Det er rømning via felles oppgang og via brannbalkong.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



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.



Carpport 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet 3 etg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	90			90	8	3	93
SUM	90				8	3	93
SUM BRA	90						

Romfordeling

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

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Det er sjakt innenfor vaskerom som i dag er seksjonert som del av naboenhet, men dette kan endres av boligselskapet og påvirke boligens areal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Det er ikke målt bodarealer men det kan antas at det vil tilordnes bod 3-5m² i felles kjeller.

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Deler av etg med skråtak som er utenfor høyde 1.9m + 60cm er medtatt som areal med lav himlings høyde.

Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Eiendommen lar seg ikke måle nøyaktig med vanlige metoder, på grunn av utforming og planløsning innenfor toleranse krav 2% med bruk av lasermåler mm. Vi opplyser herved at areal målinger er usikre og trolig ikke innenfor toleranse krav på 2% og at det anbefales å bruke eksternt firma som bruker sikrere metoder. Om rekvirent allikevel velger å bruke våre målinger uten å kvalitet sikre arealmålinger ifølge våre anbefalinger med ekstern leverandør, fraskriver vi oss ethvert ansvar for riktigheten av målingene. I slike tilfeller anbefaler vi bruk av Romly as med 3D laserskanning. 3D skanning bestilles på hei@romly.no og betales av rekvirent/huseier direkte.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning viser adkomst sjakt fra naboleilighet, men dette er kontrollert og stemmer ikke.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Vedlikeholdsarbeid og utskifting av flere vinduer.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er målt ca 235 cm takhøyde i stue og ca 215cm på bad

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet 3 etg	88	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2024	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	1608		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Prinsegata 33 D

Hjemmelshaver

Falchner Bolig AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært sentral beliggenhet i Larvik sentrum. Kort vei til Tollerodden, strandpromenaden med uterestauranter, bade- og stupetårn, småbåthavn, Fritzøe brygge, kulturhuset Bølgen og Farris bad.

Adkomstvei

Fra Larvik: Kjør mot sørøst på Jegersborggata mot Haralds gate. Sving til høyre ved 1. kryssende gate ut på Haralds gate. Sving til venstre og inn på Prinsegata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig

Om tomten

Opparbeidet tomt. Stort sett asfaltert. Usjenert bakgård.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

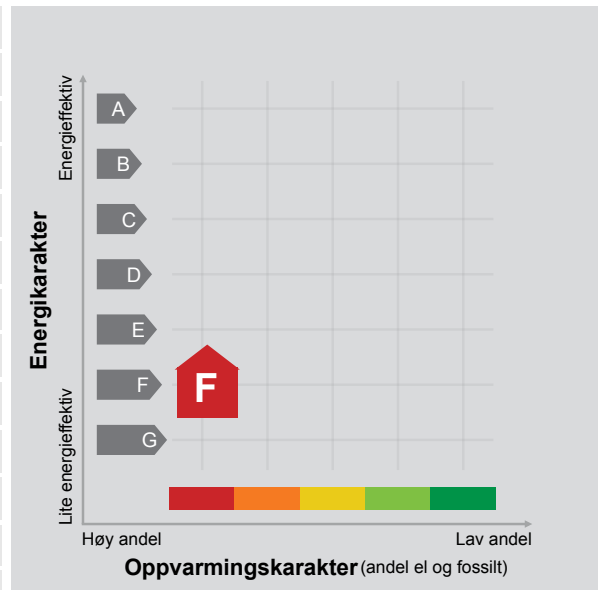
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NA1717>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Prinsegata 33D
Postnummer	3256
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	1608
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163030330
Bruksenhetsnummer	L0102
Merkenummer	bd7bdfbf-487d-496b-a918-2c7dfee58e55
Dato	18.06.2024
Innmeldt av	EIRIK HAMRE BRYNHILDSSEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen

- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til innetemperaturen)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Værløst og godt loft

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

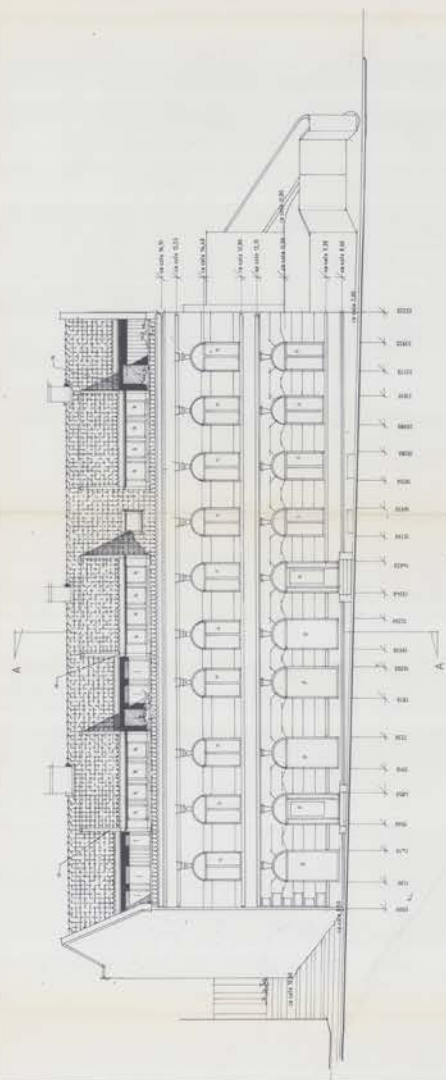
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

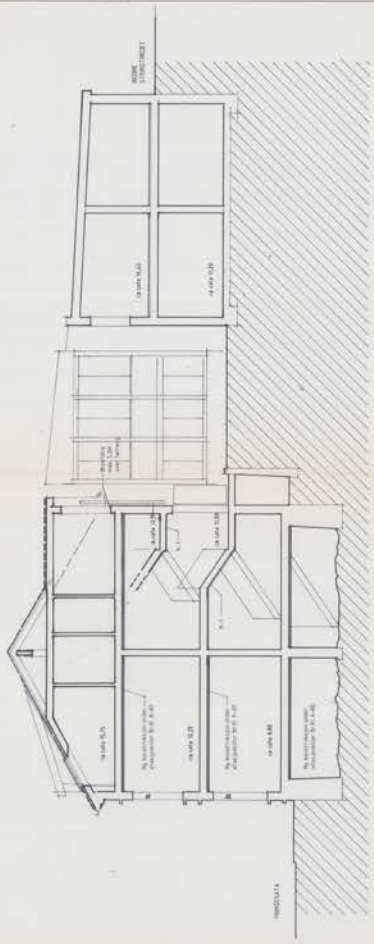
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.



FASADE MOT PRINSEGATA



SNITT AA

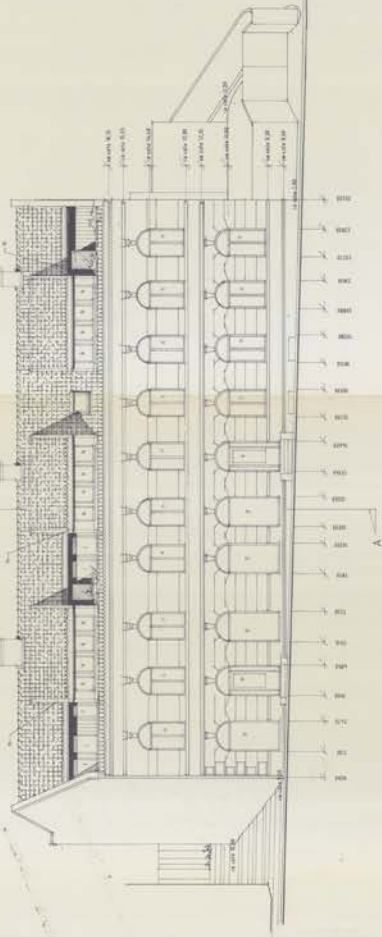
Nr.	Partiell nr.	Partiell	Nr.	Partiell nr.	Partiell	Antal	Partiell nr.	Partiell	Antal
1	1.1.1	1	1	1.1.1	1	1	1.1.1	1	1
2	1.1.2	2	2	1.1.2	2	2	1.1.2	2	2
3	1.1.3	3	3	1.1.3	3	3	1.1.3	3	3
4	1.1.4	4	4	1.1.4	4	4	1.1.4	4	4

REVISJONER		REVISJONER		REVISJONER		REVISJONER	
Nr.	Dato	Nr.	Dato	Nr.	Dato	Nr.	Dato
1	15.11.18	1	15.11.18	1	15.11.18	1	15.11.18
2	15.11.18	2	15.11.18	2	15.11.18	2	15.11.18

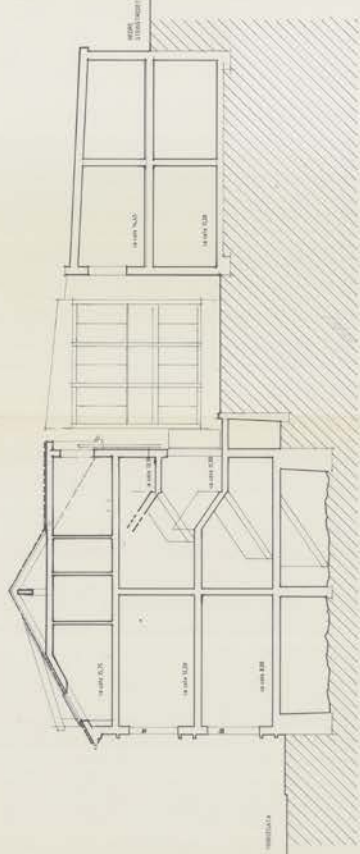
Skisse	1/100	2/100	3/100	4/100	5/100
0	0	0	0	0	0

KORT TITTEL		KORT TITTEL		KORT TITTEL	
Nr.	Dato	Nr.	Dato	Nr.	Dato
1	15.11.18	1	15.11.18	1	15.11.18

PROSJEKTANT: [Firma] AS
 KONTROLLANT: [Firma] AS
 DRUKKORT TITTEL: [Firma] AS



FASADE MOT PRINSEGATAN



SNITT AA

Länns Byggnads
2301/1988

BRAINSJEFFEN
Arit... 28/2/22

nr	Material	Antal	nr	Material	Antal
1	1/2 B	1	1	1/2 B	1
2	1/2 B	1	2	1/2 B	1
3	1/2 B	1	3	1/2 B	1
4	1/2 B	1	4	1/2 B	1

nr	Material	Antal	nr	Material	Antal
1	1/2 B	1	1	1/2 B	1
2	1/2 B	1	2	1/2 B	1
3	1/2 B	1	3	1/2 B	1
4	1/2 B	1	4	1/2 B	1

nr	Material	Antal	nr	Material	Antal
1	1/2 B	1	1	1/2 B	1
2	1/2 B	1	2	1/2 B	1
3	1/2 B	1	3	1/2 B	1
4	1/2 B	1	4	1/2 B	1

634

PRINSEGT 33
LÄNNK

PRINSEGT 33
LÄNNK

PRINSEGT 33
LÄNNK

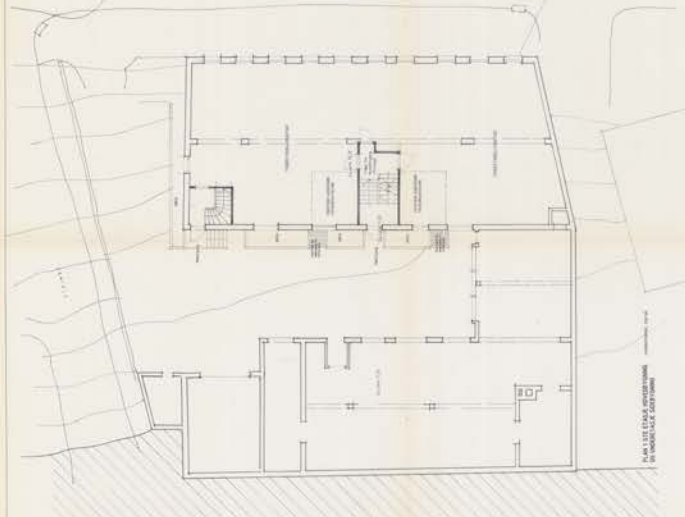


PLAN DE L'ÉTAGE EN COURSE DE CONSTRUCTION
 LE 20 OCTOBRE 1933

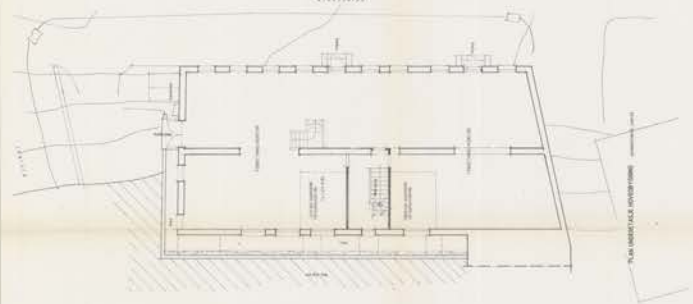
L'architecte
 #230 / 1888
 M. J. L. L.

PROJET	PROJET	PROJET	PROJET
PROJET	PROJET	PROJET	PROJET
PROJET	PROJET	PROJET	PROJET
PROJET	PROJET	PROJET	PROJET

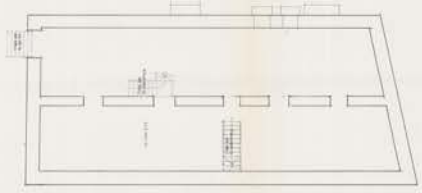
637



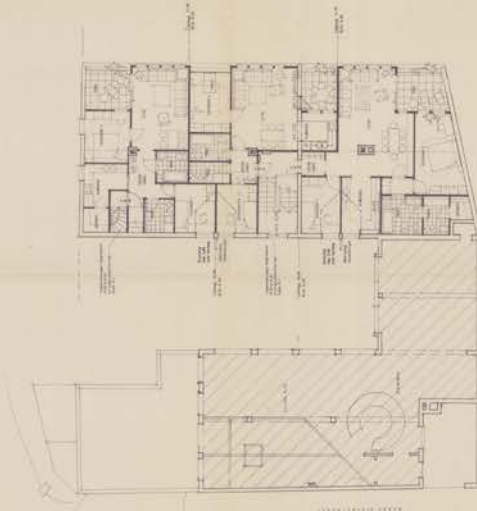
PLAN DE L'ÉTAGE EN COURSE DE CONSTRUCTION
 LE 20 OCTOBRE 1933



PLAN DE L'ÉTAGE EN COURSE DE CONSTRUCTION
 LE 20 OCTOBRE 1933

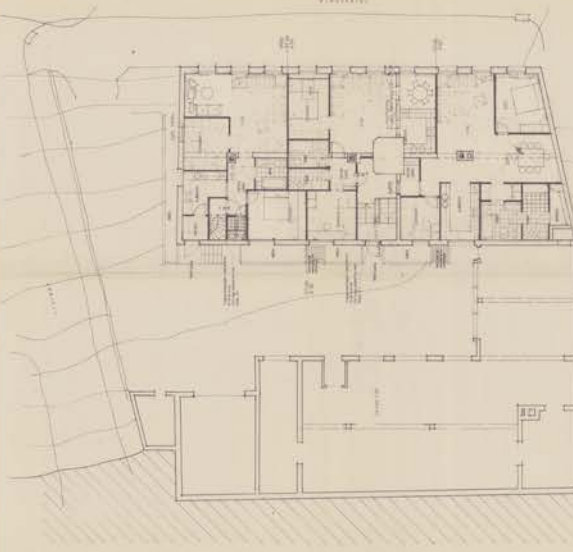


PLAN DE L'ÉTAGE EN COURSE DE CONSTRUCTION
 LE 20 OCTOBRE 1933



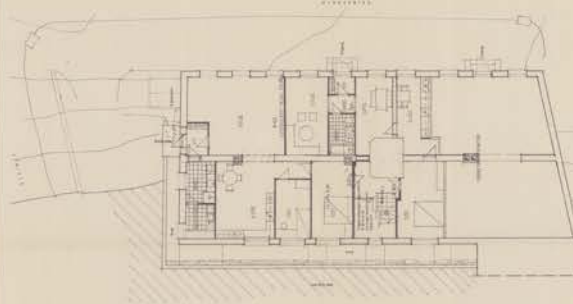
PLAN DE LA MAISON DE LA RUE DE LA VILLE, N° 100

PLAN DE LA MAISON DE LA RUE DE LA VILLE, N° 100

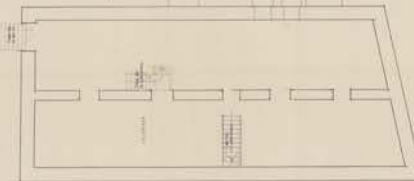


PLAN DE LA MAISON DE LA RUE DE LA VILLE, N° 100

PLAN DE LA MAISON DE LA RUE DE LA VILLE, N° 100

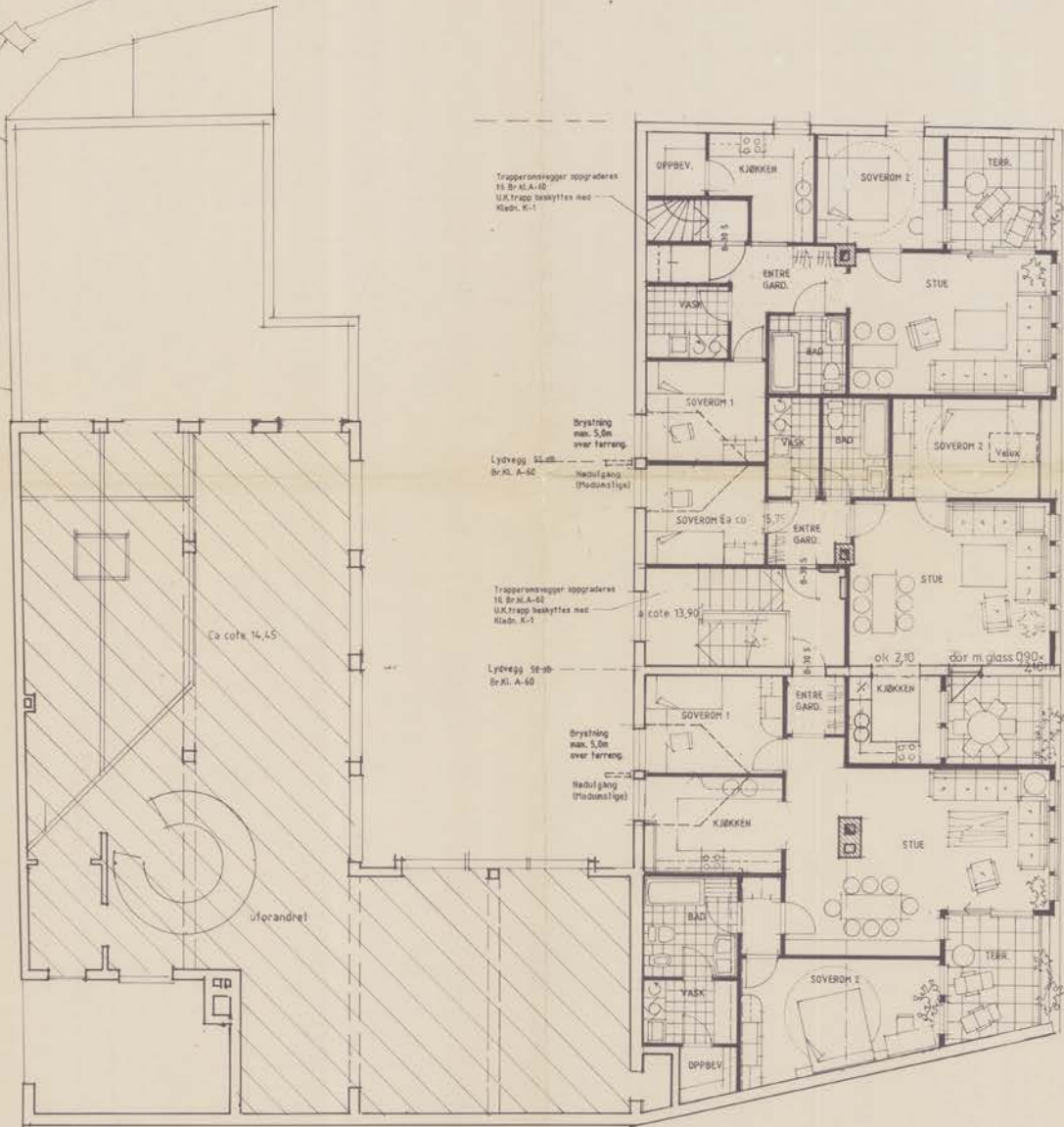


PLAN DE LA MAISON DE LA RUE DE LA VILLE, N° 100



PLAN DE LA MAISON DE LA RUE DE LA VILLE, N° 100

NEDRE STEINSTRÆDET



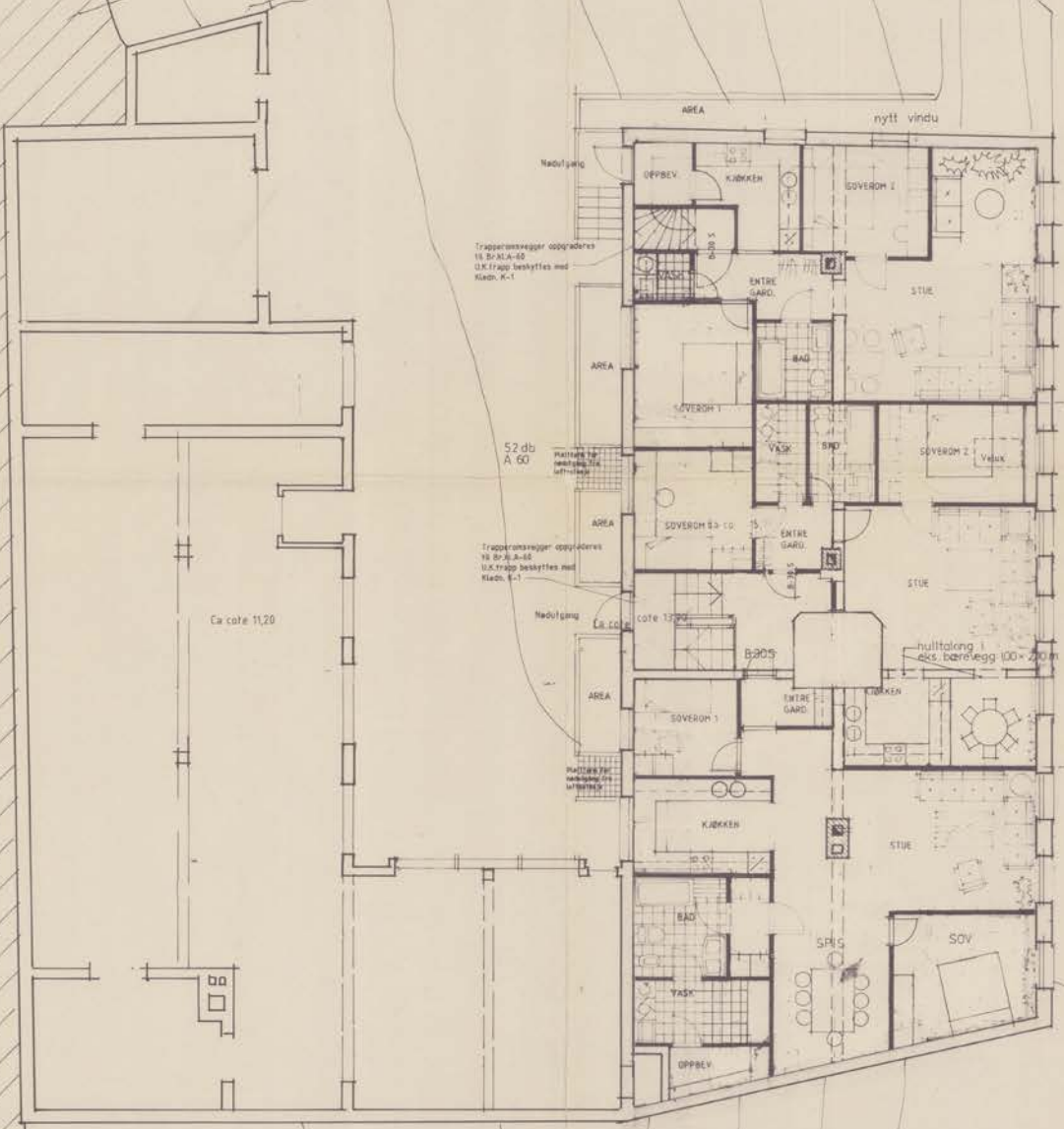
PLAN LOFTSETASJE HOVEDBYGNING OG 1STE ETASJE SIDEBYGNING

LOFTSETASJE HOVEDBYGNING OHNRIEDES FRA 2 TIL 3 LEILIGHETER 1STE ETASJE SIDEBYGNING BEHOLDRES SOM NÅ

TEGN UTFØRT AV ARK MNAL BURAN OG RAUGLAND MED KORREKSJON MHT TVERRGÅENDE BEREVEGG UTFØRT AV ARK MNAL B. KRONEN

BRANNSJEFEN
 A.nr. 558/21
 Mottatt 7/11-89

STEINSGT



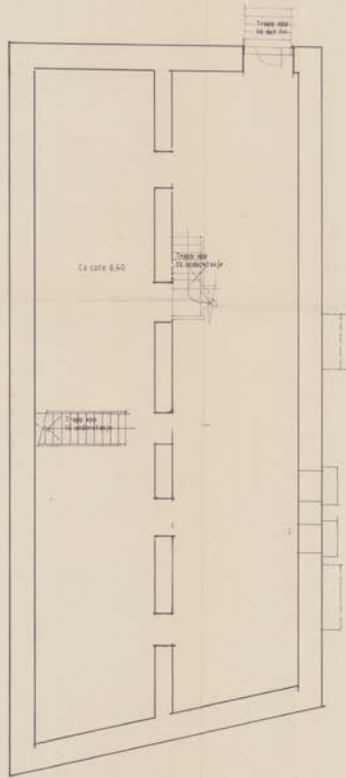
PLAN 1 STE ETASJE HOVEDBYGNING OG UNDERETASJE SIDEBYGNING

PLANER M 1:100
dato 16.10.89

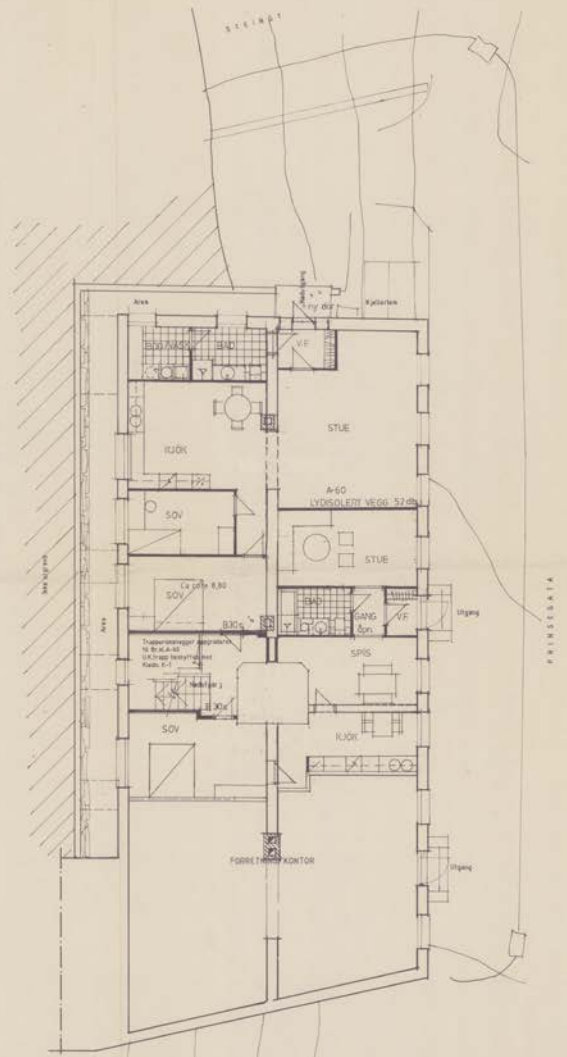
PRINSEGT. 33
LARVIK
SIV. ARK. MNAL. BENTE KRONEN
Kirkestredet 7
Larvik

TEGN UTFØRT PÅ GRUNNLAV AV TEGN. AV. BULIAN OG RAUGLAND

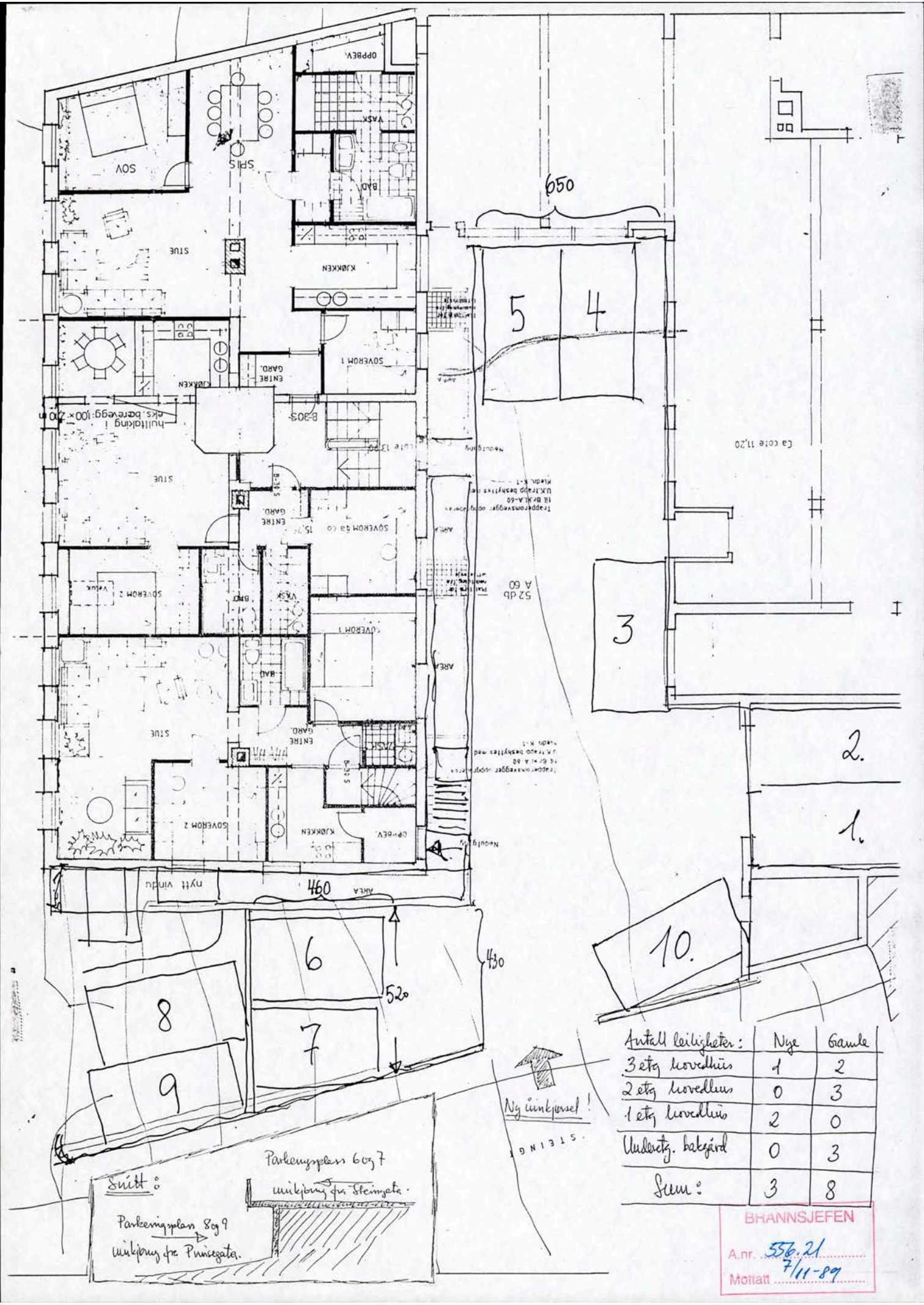
PRINSEGTATA



KJELLERPLAN 0001, 50H A3



PLAN UNDERETASJE HOVEDBYGNING



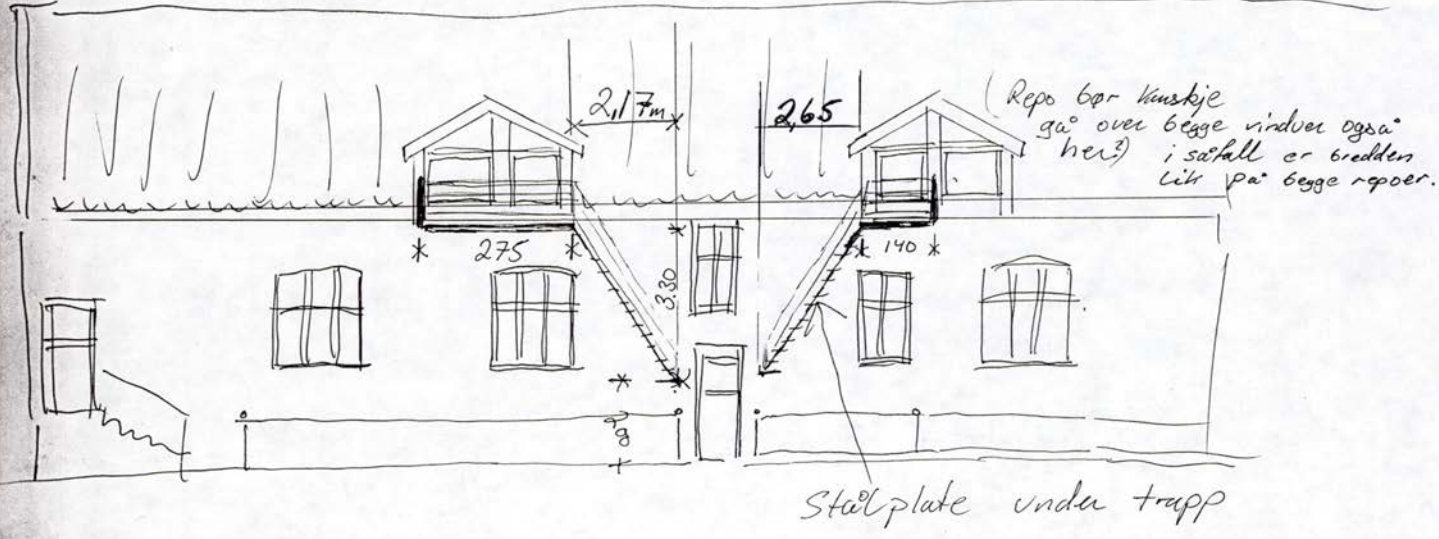
Suitt:
 Parkeringsplan 8 og 9
 utleie for Pinnegata.
 Parkeringsplan 6 og 7
 utleie for Steingata.

Antall leiligheter:	Nye	Gamle
3 etg hovedhus	1	2
2 etg hovedhus	0	3
1 etg hovedhus	2	0
Underetg. bakgård	0	3
Sum:	3	8

BHANNSJEFEN
 A.nr. 556.21
 Mottatt 7/11-89

Ny innkjørsel!
 STEING.

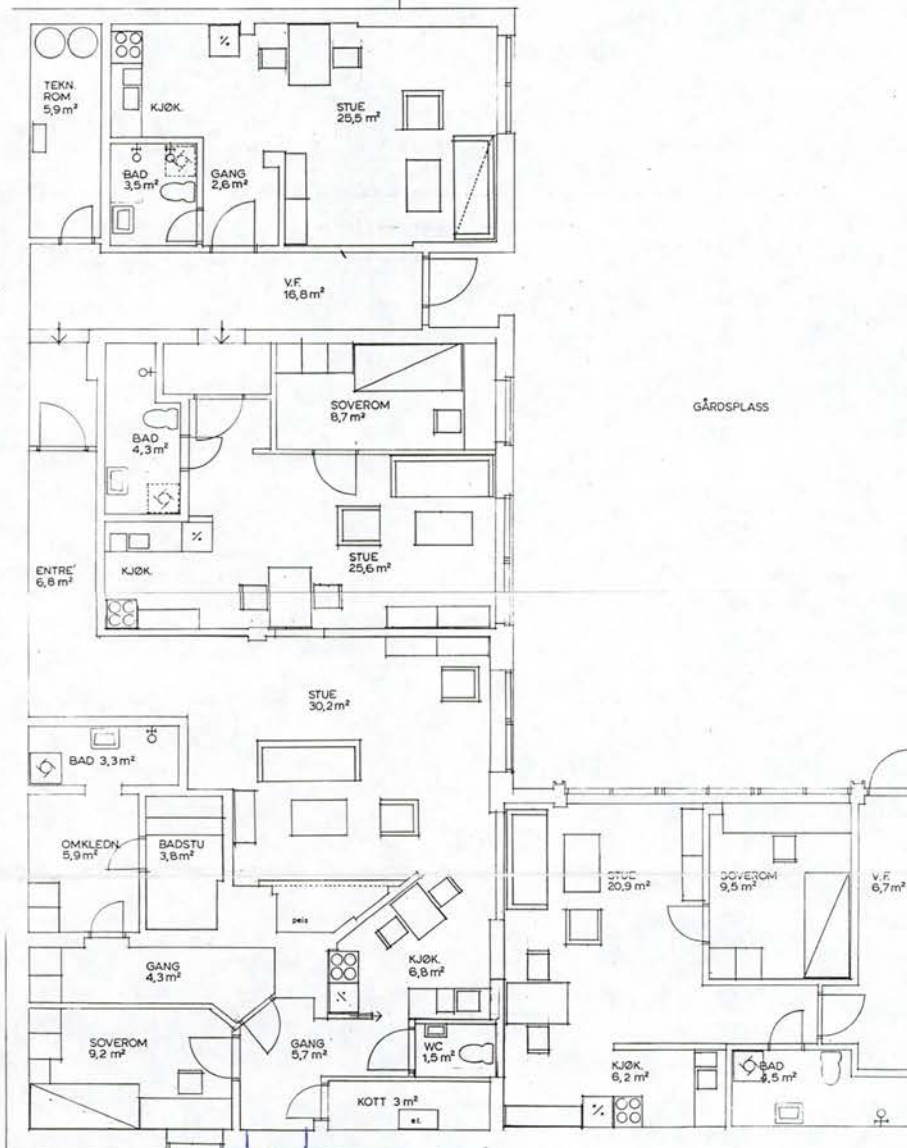
20.20/1609 1.2.91



TRINSEGT. 33
LARVIK

GODKJENT AV UBRISJEF IFLG. ANSV. HAV.

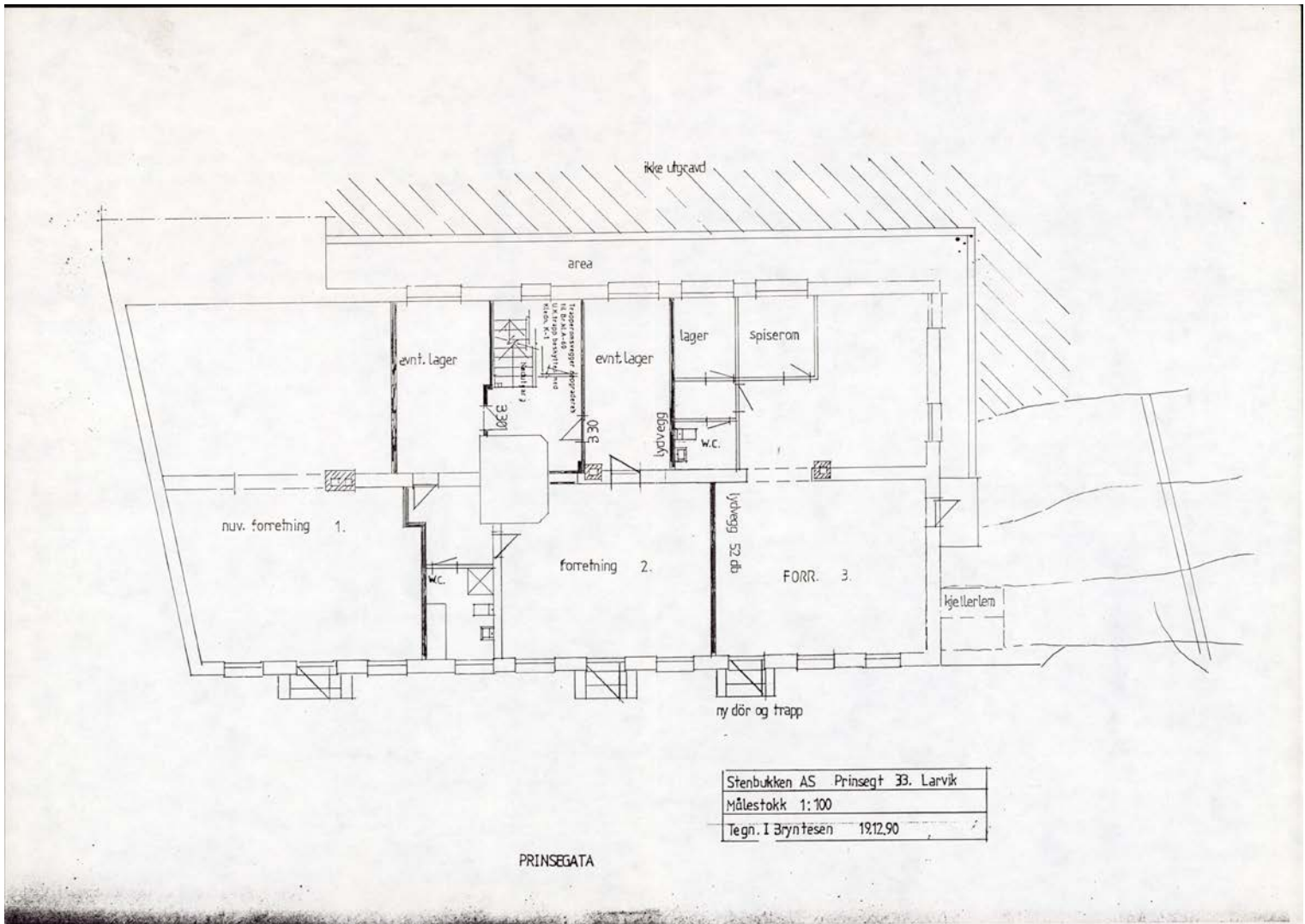
TØMMINGSVEIER.



Vindu
99x1109

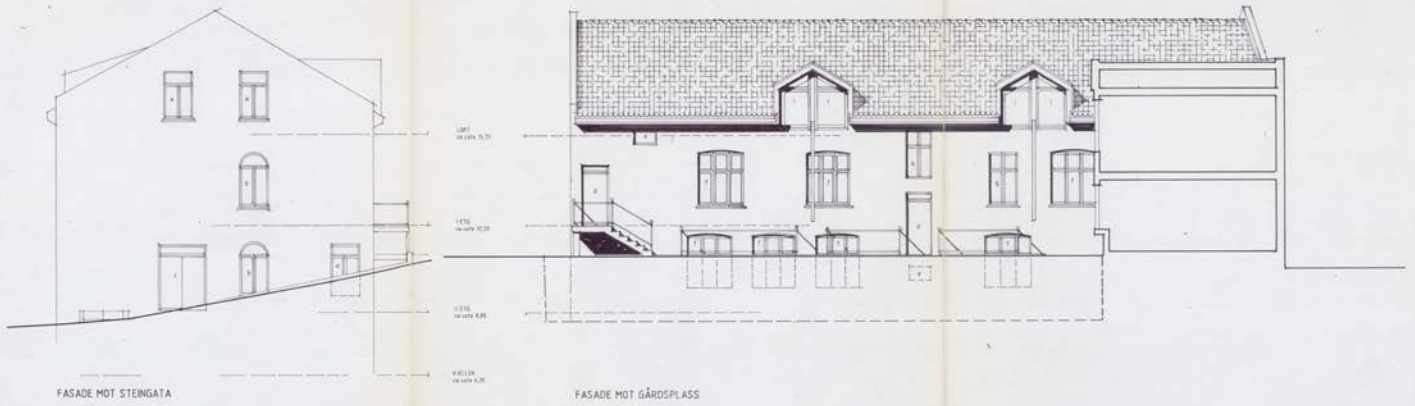
Vindu
99x109

PRINSEGATA 33, LARVIK		dato: 11.09.1987		skala: 1:200		arkitekt: D&B	
FORSLAG TIL LEILIGHETER		skisse: 1:200		arkitekt: D&B		NPA	
PLAN 1 ETASJE		skisse: 1:200		arkitekt: D&B		NPA	
arkitektkontoret		BØRVE		BØRCHSENIOUS AS		NPA	
Børve og Borchsenius as		BØRVE		BØRCHSENIOUS AS		NPA	



Stenbukken AS	Prinsegt 33.	Larvik
Målestokk	1:100	
Tegn. I	Brynåsen 19.12.90	

PRINSEGATA



Nr	Material	Merknader	Antall
A	10 X 18	1-DELT + OVERLYS	1
B	10 X 21	2-DELT + BURT OVERLYS	2
C	10 X 24	3-FLERS + OVERLYS	1
D	10 X 23	1-FLERS + OVERLYS	2
E	8 X 4		1

Nr	Material	Merknader	Antall
F	10 X 20	L-DELT	1
G	10 X 20	L-DELT	1
H	10 X 18	L-DELT	1
I	12 X 10/11	ISØRHEDELST + TREKARNET OVERLYS	4

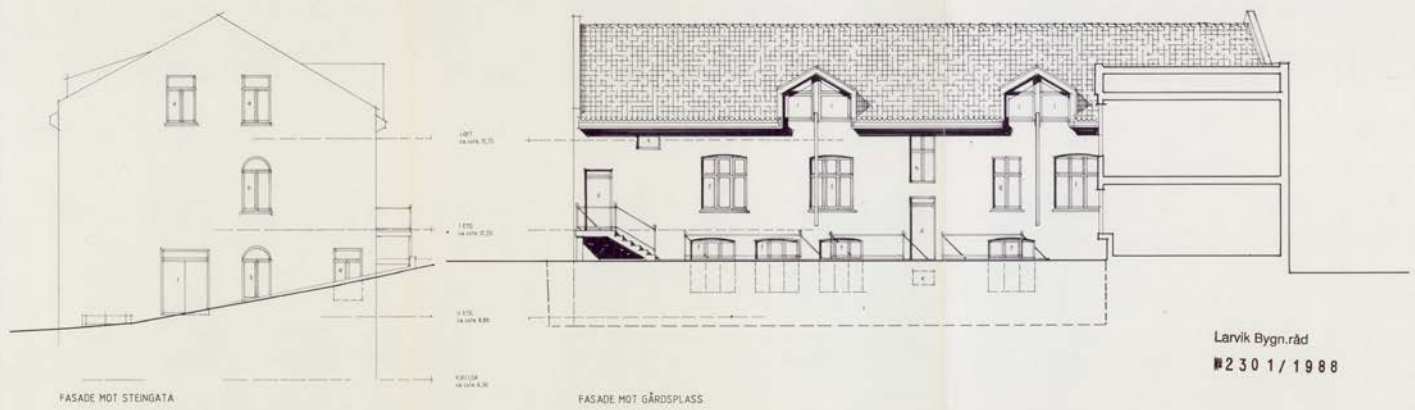
REVISJONER	
Nr	Beskrivelse
1	12.04.88 REVOLVERE LÅSERN P-ØRNT OVERSKILT ENER VINDUER, YTTERGREN PÅLØST TØRNER (12.04.88) FOR ANBUD BVE / GA PROSJEKTOREN
2	01.02.89 FØRNET NEKANT AV VINDUER LØPSTÅLLE

Raurand AS
 RINGVEIEN 11A, 1212 SANDVANGEN
 0402 4000

1/100
 11.04.88
 DMR
 30 X 60

HVIT SEKTOR PRINSEGATA 33
 LARVIK
 2 FASADER

706



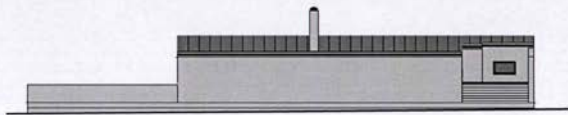
Larvik Bygn.råd
 #2301/1988

Nr	Målbredde	Merkebrøder	Antall	Nr	Målbredde	Merkebrøder	Antall	REVIS ZONER	
								Nr	REVIS ZONER
A	10 X 18	3-DELT + OVERLYS	1	7	18 X 30	4-DELT	2	1	02/4.88
B	11 X 21	2-DELT + BOKT OVERLYS	2	8	18 X 30	4-DELT	1		
C	18 X 26	3-FLYVET + OVERLYS	1	9	18 X 30	4-DELT	1		
D	18 X 27	4-FLYVET + OVERLYS	2	10	18 X 30/37	REKNEHJULLET + BEKANTET OVERLYS	4		
E	8 X 8	-	1						

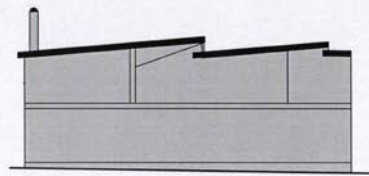
Rugland
 ARKITEKTER K.V.A.L. T.F. ØSTRE BLÅT
 4010 LARVIK

TAKK ESKJER
 HVIT SEKTOR PRINSEGATA 33
 LARVIK
 2 FASADER

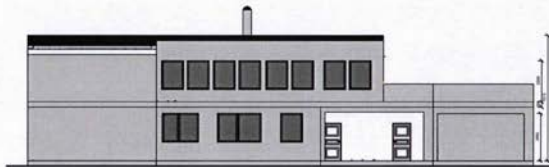
MAKETS SKALA	1/100	TITTEL	DMR	BLADE	
DATE	11.04.88	BYGGN. NR.		BYGGN. NR.	30 X 60
			706		



Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot sør



Fasade mot øst

Tiltakshaver:
Larvik eiendomsutvikling AS

Adresse: Prinsegata 33
Gbnr: 3020/1608

Tegnet av GS
Målestokk: 1:200

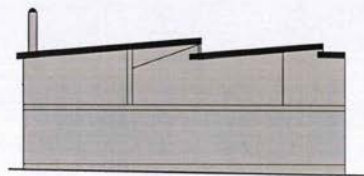
Eventyrhus Larvik AS

Dato: 16.12.13

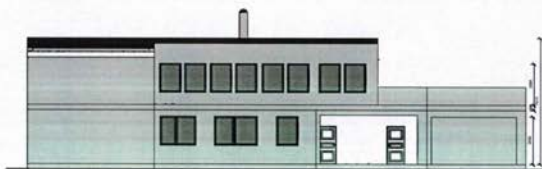
Fasader



Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot sør



Fasade mot øst

Tiltakshaver:
Larvik eiendomsutvikling AS

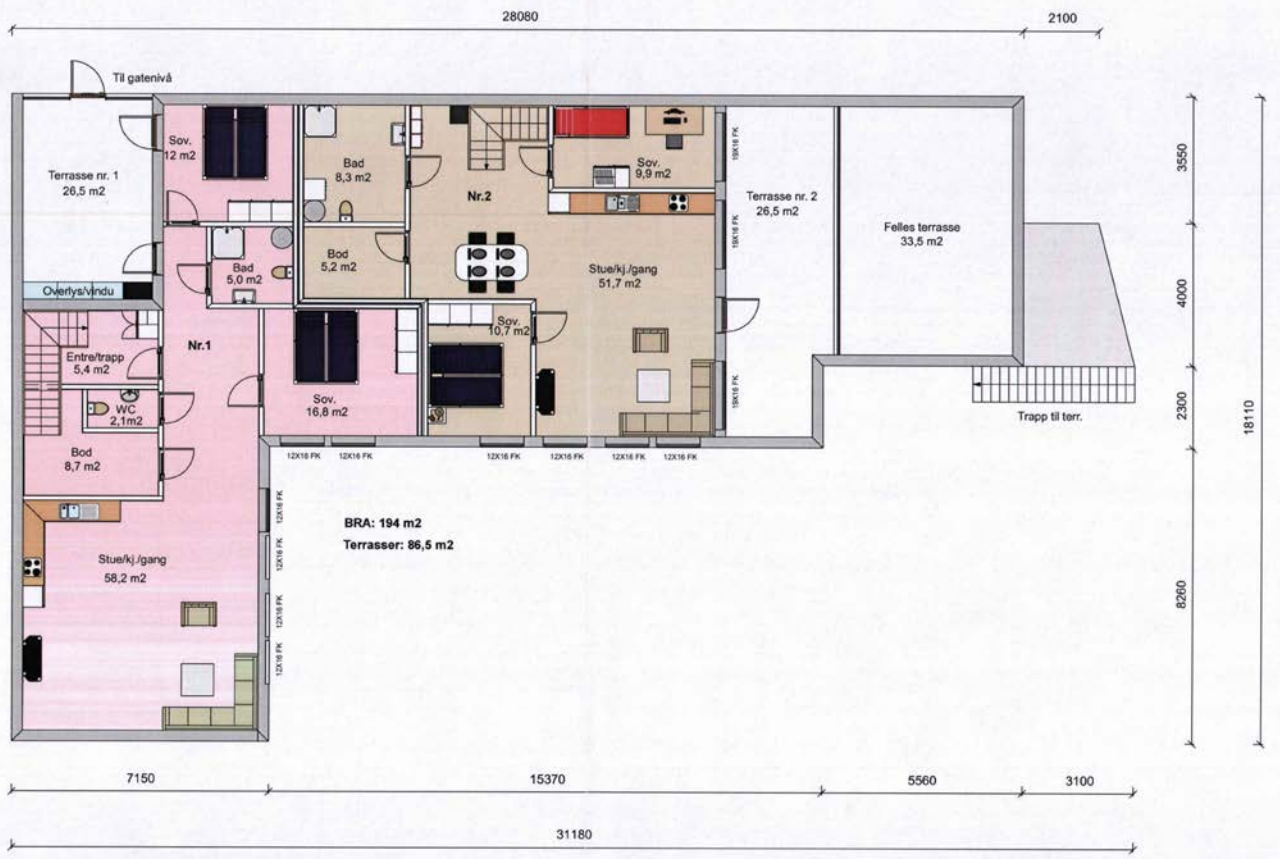
Adresse: Prinsegata 33
Gbnr: 3020/1608

Tegnet av GS
Målestokk: 1:200

Eventyrhus Larvik AS

Dato: 16.12.13

Fasader



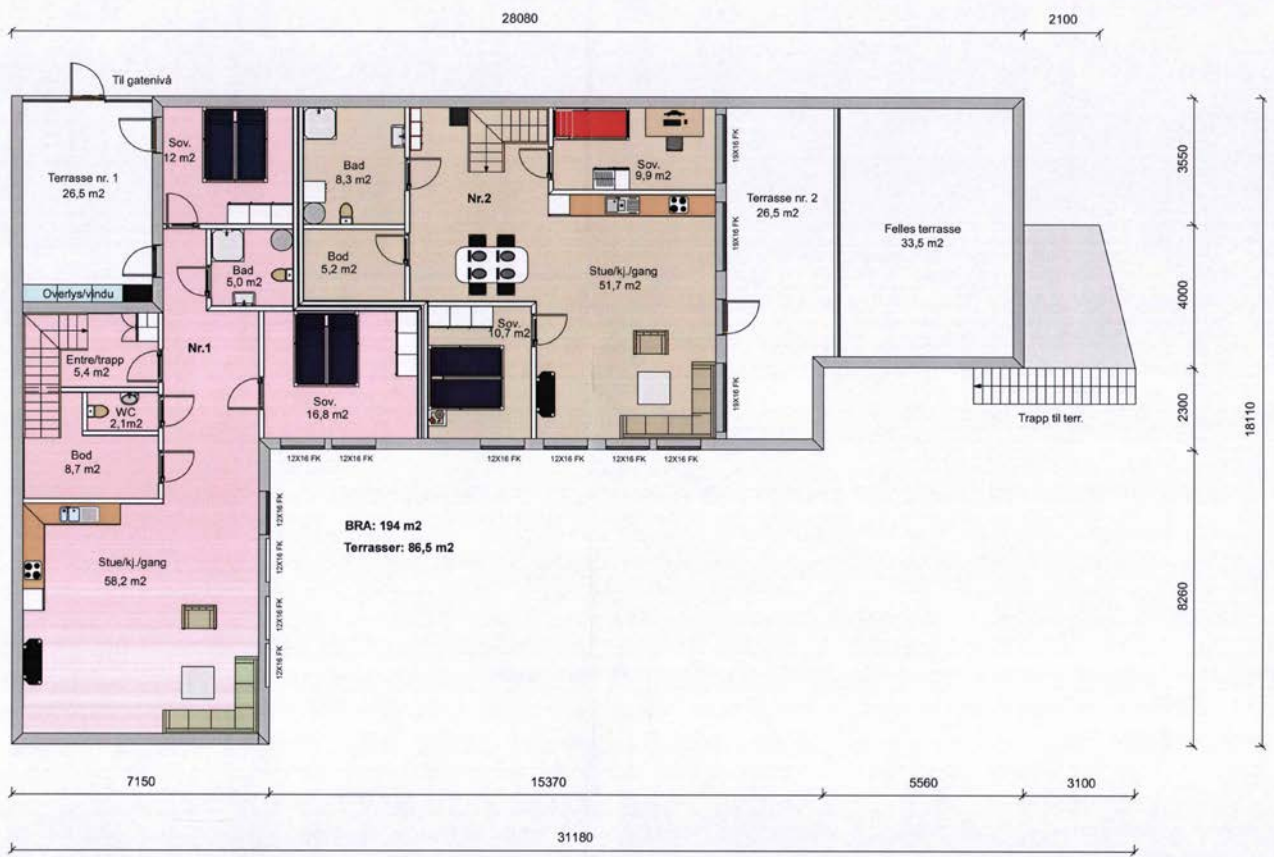
Tiltakshaver:
Larvik Eiendomsutvikling AS

Adresse: Prinsegata 33, 3256 Larvik
Gbnr.: 3020/1608

Tegnet av: RTC Målestokk: 1:100
Dato: 05.05.14

Eventyrhus Larvik AS

Plan 2 etg.



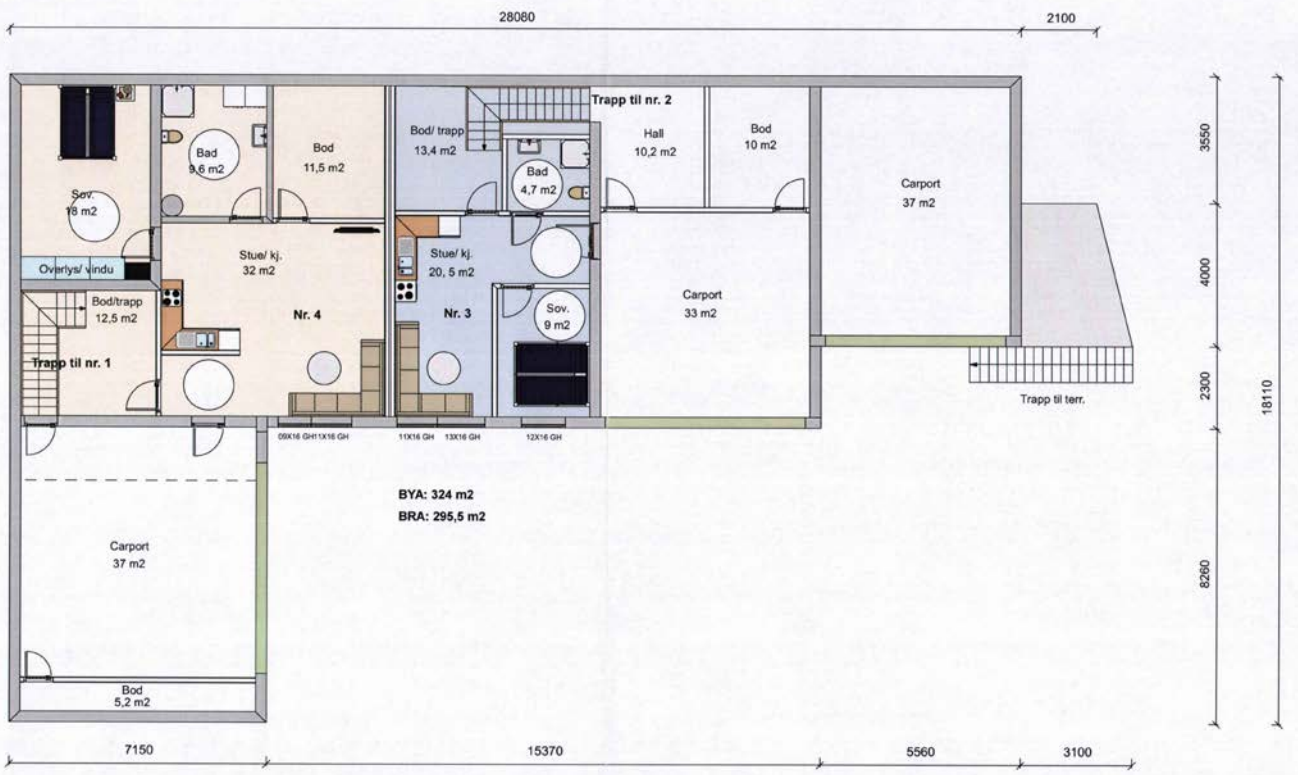
Tiltakshaver:
Larvik Eiendomsutvikling AS

Adresse: Prinsegata 33, 3256 Larvik
Gbnr.: 3020/1608

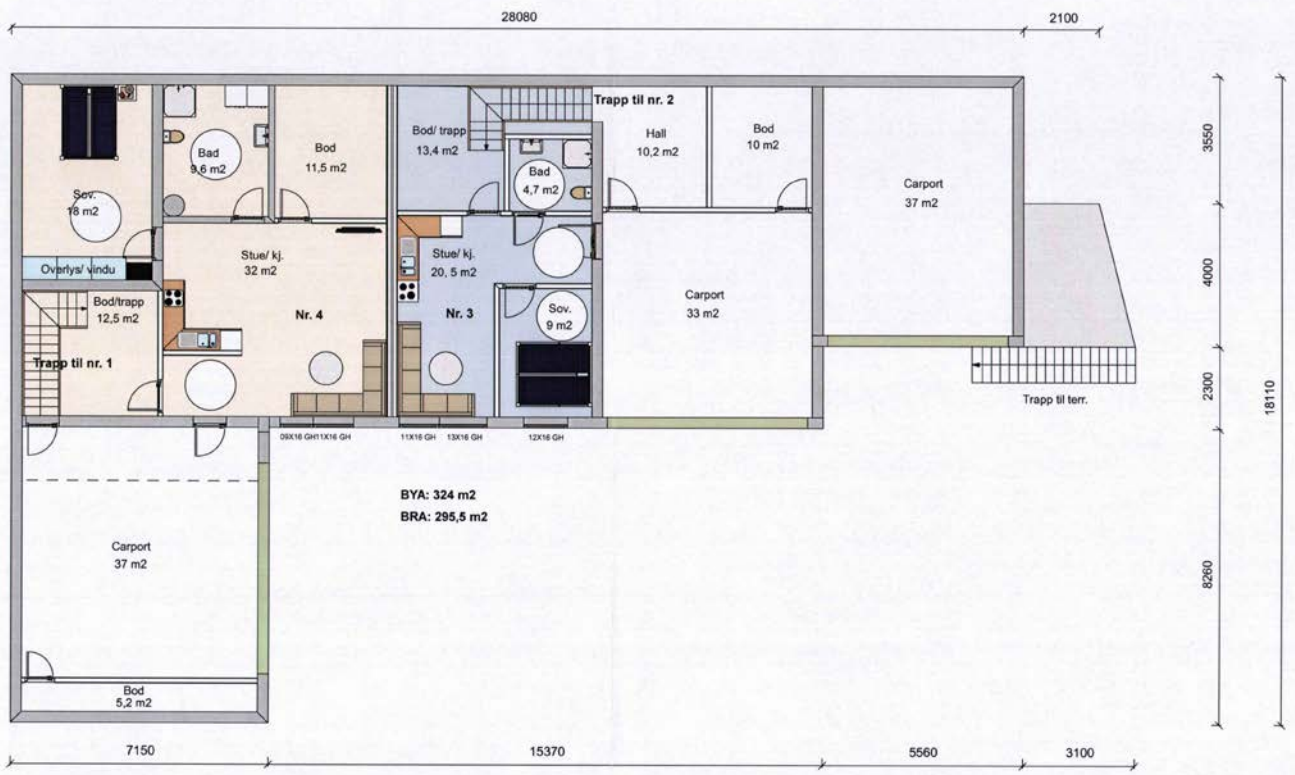
Tegnet av: RTC Målestokk: 1:100
Dato: 05.05.14

Eventyrhus Larvik AS

Plan 2 elg.



Tiltakshaver: Larvik Eiendomsutvikling AS	Adresse: Prinsegata 33, 3256 Larvik Gbnr.: 3020/ 1608	Tegnet av: RTC Målestokk: 1:100 Dato: 05.05.14	Eventyrhus Larvik AS	Plan 1 etg.
--	--	---	----------------------	-------------



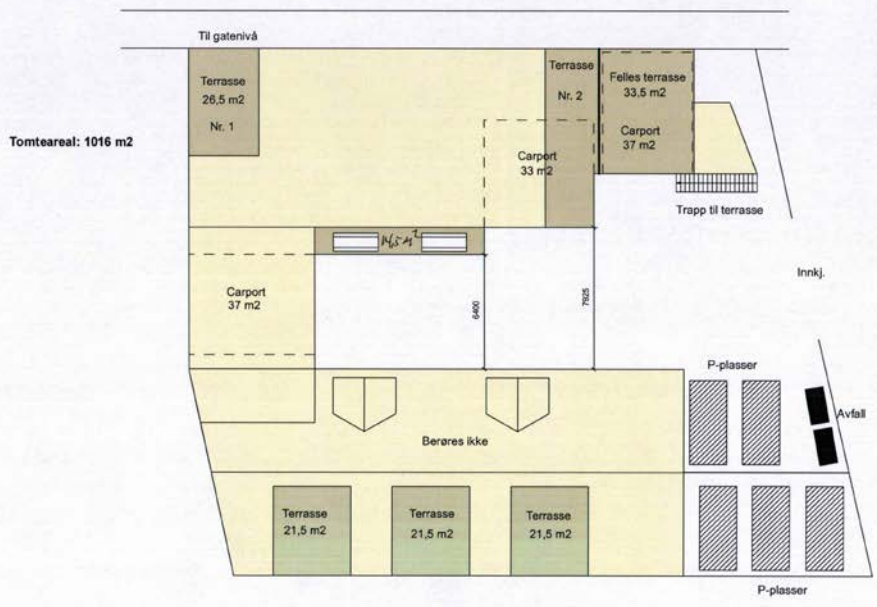
Tiltakshaver:
Larvik Eiendomsutvikling AS

Adresse: Prinsegata 33, 3256 Larvik
Gbnr.: 3020/ 1608

Tegnet av: RTC Målestokk: 1:100
Dato: 05.05.14

Eventyrhus Larvik AS

Plan 1 elg.



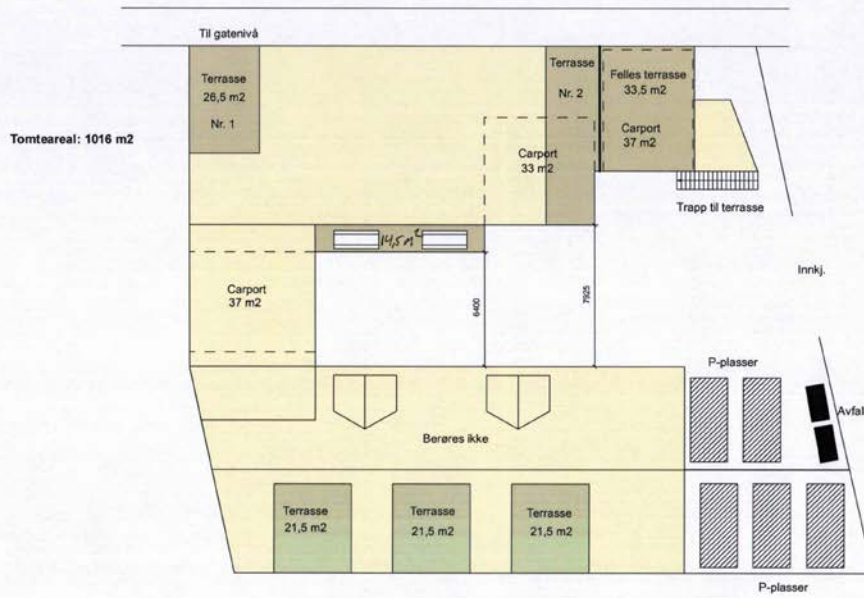
Tiltakshaver:
Larvik Eiendomsutvikling AS

Adresse: Prinsegata 33, 3256 Larvik
Gbnr.: 3020/ 1608

Tegnet av: RTC Målestokk: 1:200
Dato: 05.05.14

Eventyrhus Larvik AS

Situasjonsplan



Tiltakshaver:
Larvik Eiendomsutvikling AS

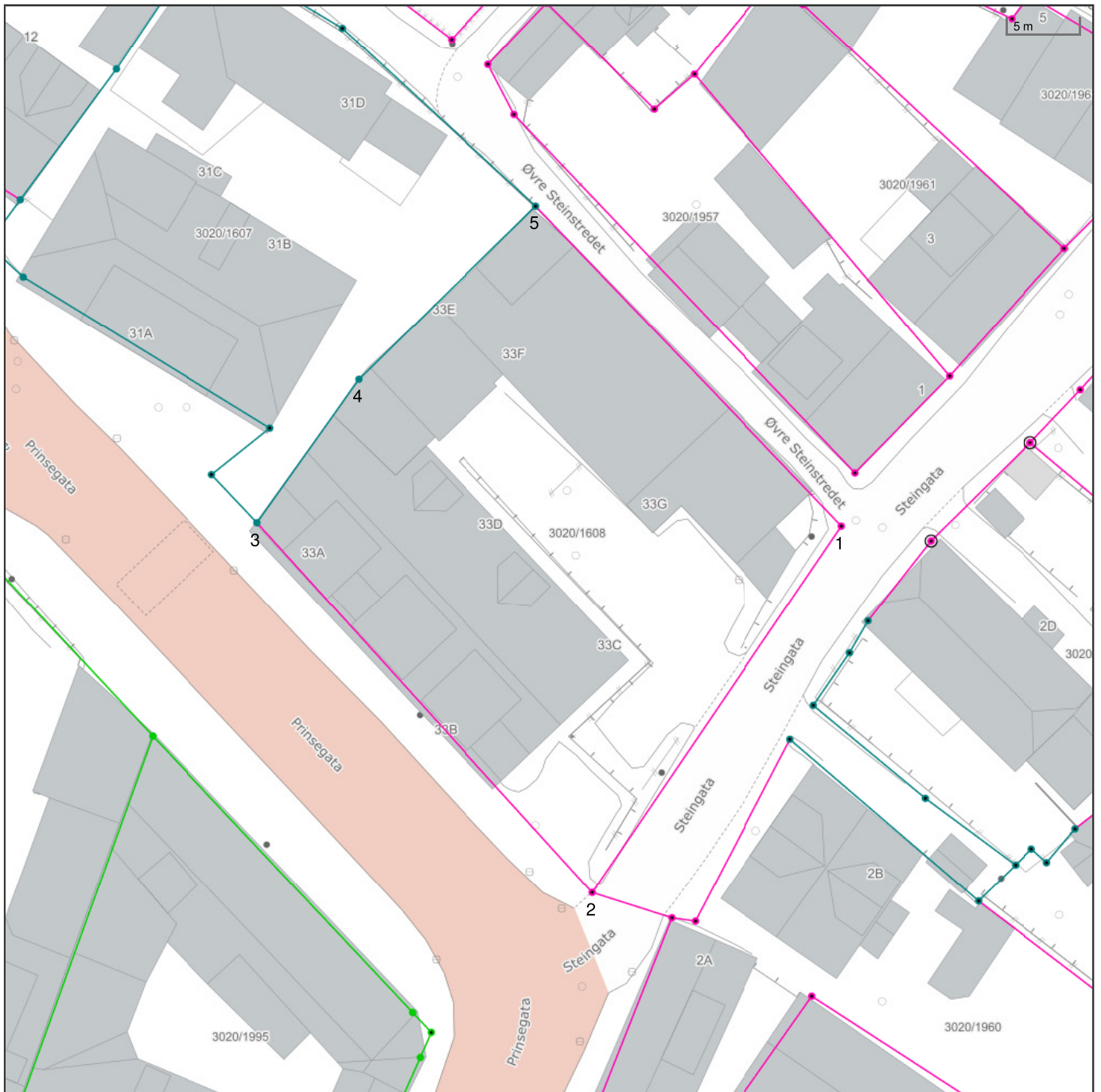
Adresse: Prinsegata 33, 3256 Larvik
Gbnr.: 3020/ 1608

Tegnet av: RTC Målestokk: 1:200
Dato: 05.05.14

Eventyrhus Larvik AS

Situasjonsplan

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/1608//11



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

- | | | | |
|----------------------------------|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - uten klassifisering | |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | | |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 016,00 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546173,49	Øst 559217,61

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546171,74	559241,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,18	
2	6546145,65	559224,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,24	
3	6546171,34	559200,51	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	35,21	
4	6546181,53	559207,55	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	12,39	
5	6546193,93	559219,86	15 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	17,47	



Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/1608/0/11
Adresse: Prinsegata 33G
Dato: 14.04.2024
Målestokk: 1:1000






UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)			Regulert fotgjengerfelt
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Avkjørsel
	Blokkbebyggelse	Abc	Påskrift feltnavn
	Offentlig administrasjon	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)		Abc	Påskrift bredde
	Kjøreveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Gang-/sykkelveg	Bygningsmessige anlegg	
	Parkeringsplass		Vegg frittstående
	Kollektivanlegg	Tiltak	
	Jernbane		BygningTiltak
	Havneområde (landdelen)	Bygninger	
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)			Taksprang Bunn
	Friområder		Bygning
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)			Takkant
	Område med annen særskilt angitt fare		Bygningsdelelinje
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)			Takoverbygg
	Bevaring av bygninger og anlegg		Takoverbygg kant
	Bevaring av bygninger		Trapp inntil bygg, kant
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)			Veranda
	Felles avkjørsel		Bygningslinje
	Felles grøntanlegg		Taksprang
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)			Mønelinje
	Bolig/Forretning/Kontor		Bygningsbru
	Forretning/Kontor	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Grense for bevaringsområde	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	
	Boligbebyggelse		Sentrumsformål
	Sentrumsformål		Gårdsplass
	Gårdsplass		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Forretning/kontor
	Forretning/kontor	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)	
	Veg		Kjøreveg
	Kjøreveg		Fortau
	Fortau		Torg
	Torg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Kollektivholdeplass
	Kollektivholdeplass	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vann (PBL1985 § 2)	
	Badeområde	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)	
	Sikringsone - Frisikt		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Båndlegging etter lov om kulturminner	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)	
	Bestemmelseområde	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE (PBL1985 § 2)	
	Sikringsonegrense		Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense		Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 (PBL1985 § 2)	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		Planens begrensning
	Planens begrensning		Faresonegrense
	Faresonegrense		Formålsgrense
	Formålsgrense		Byggegrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje
	Regulert senterlinje		Frisiktslinje
	Frisiktslinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt
	Regulert parkeringsfelt		



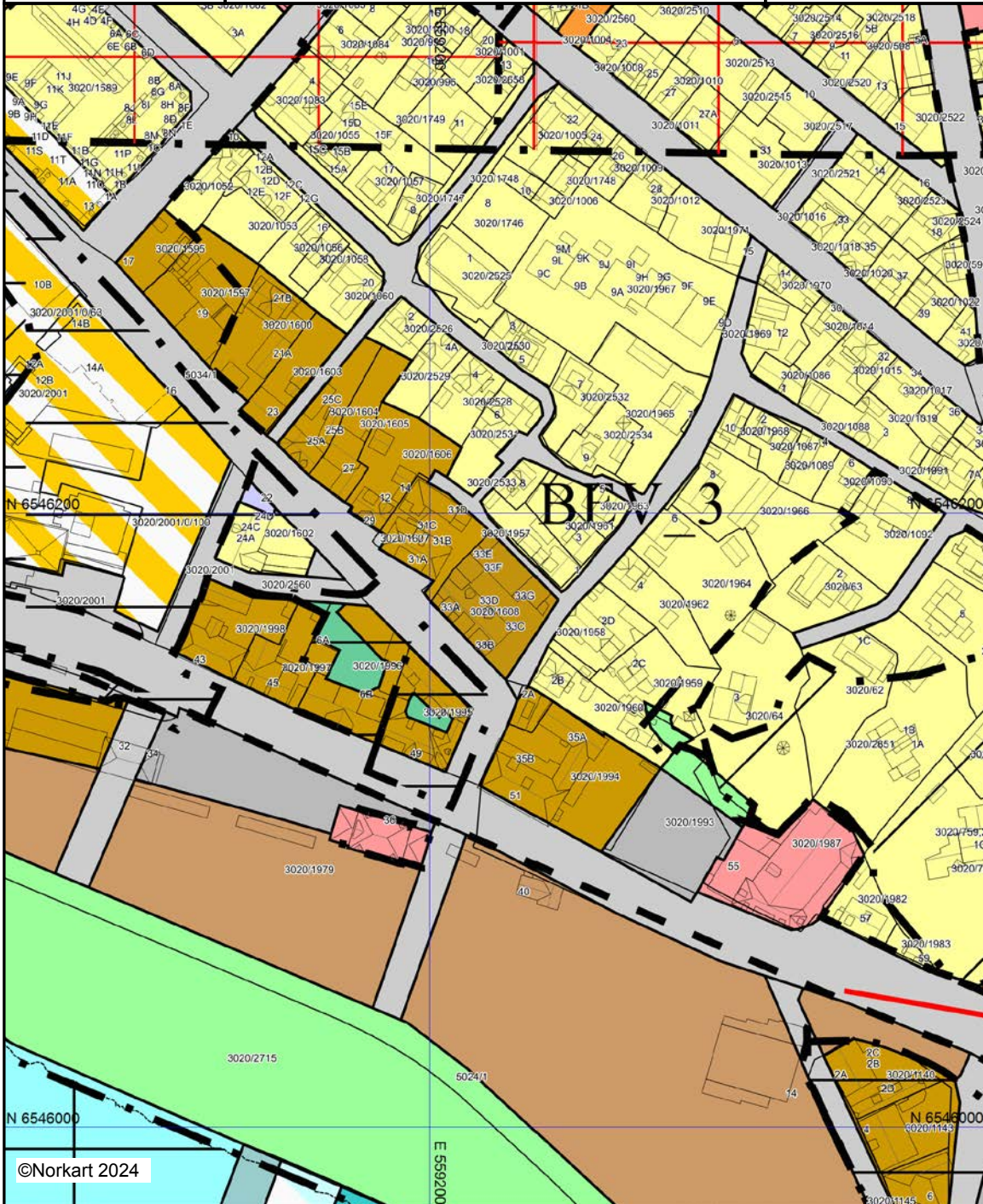
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/1608/0/11
Adresse: Prinsegata 33G
Dato: 14.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2024





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

Tegnforklaring




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

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





Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

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






Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Park - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsynin
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
-  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtic
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt






Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)

-  Bestemmelseområde


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

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - framtidig
-  Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg

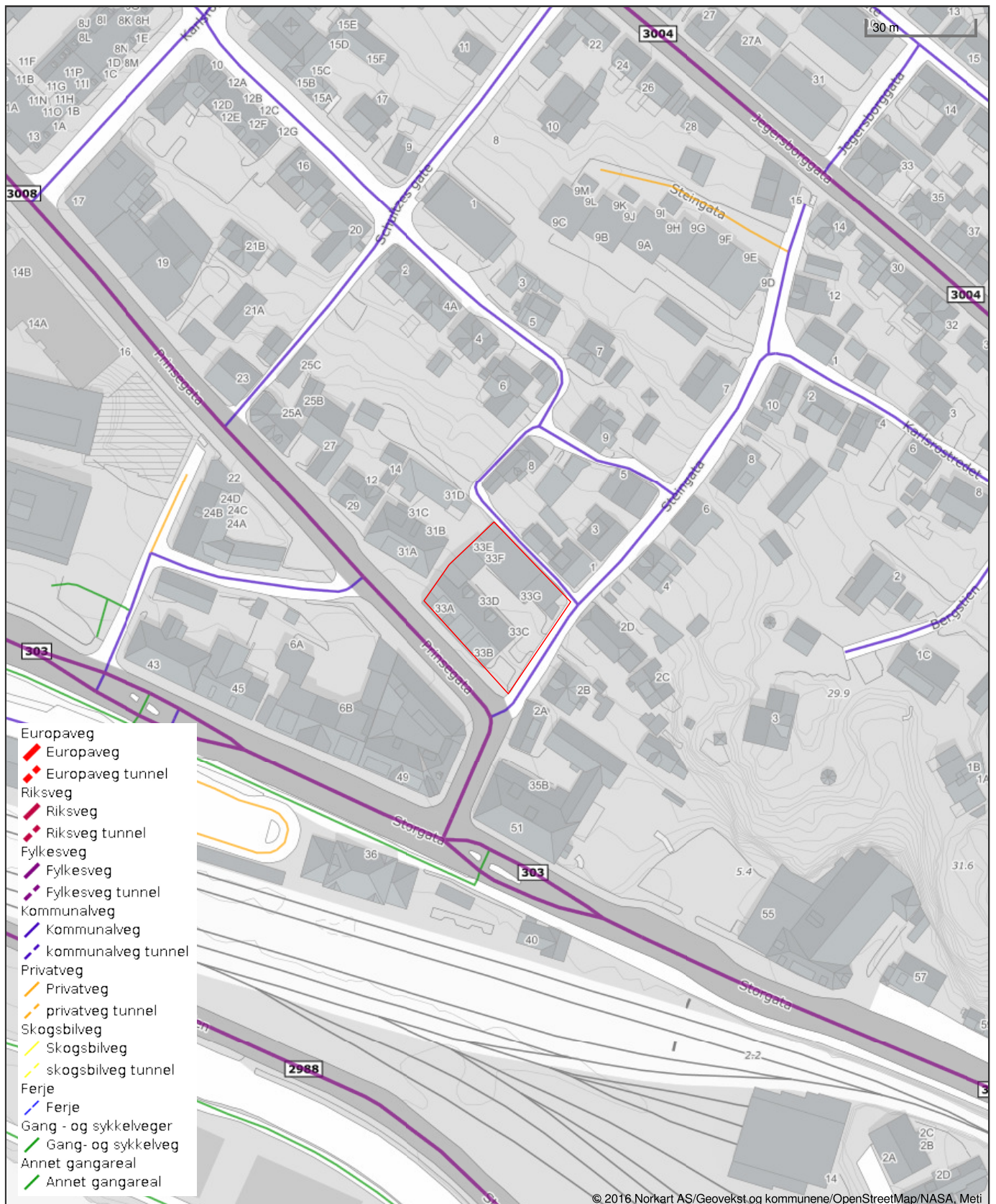
-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3020/1608//



VEDTEKTER

for

Sameiet Prinsegata 33
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 17.04.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Prinsegata 33. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.09.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3020, bnr. 1608 i Larvik kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Brøken er lik areal for boligseksjonene og 1,5 ganger areal for næringsseksjonene.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Markiser og persienner skal ha et helhetlig utseende, og skal ikke ha farger som bryter med byggets farger og skal være i tråd med tiden/moten. Styret kan fastsette retningslinjer for farger, typer, montering mm.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Sameiet har til sammen 10 biloppstillingsplasser på sameiets fellesareal. Plassene disponeres av seksjonseierne i fellesskap og samtlige seksjoner har lik rett til bruk av biloppstillingsplassene. Styret kan imidlertid fastsette regler knyttet til bruk av plassene, herunder beslutte at plassene kan leies ut til seksjonseiere etter søknad.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, jf. pkt. 1-2, 1. ledd. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, 2-4 styremedlemmer, samt minst ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som

ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Sameiet Prinsegata 33

Driftsbudsjett

	Noter	REGNSKAP 31.08.2024	Budsjett 31.08.2024	Avvik 31.08.2024	BUDSJETT 2023	BUDSJETT 2024
INNEKTER						
Innkrevde felleskostnader						-
TV/ Bredbånd						-
Andre driftsinntekter/parkering	2					-
SUM INNEKTER		-	-	-	-	-
KOSTNADER						
Personalkostnader	N 3					-8 000
Styrehonorarer	N 4					-35 000
Revisjonshonorar	N 6					-6 400
Forvaltningshonorar	N					-42 000
Kontingent LABO / NBBL	N					-1 400
Vedlikehold	B 7					-90 000
Kabel TV						-
Bredbånd / TV	N					-72 000
Forsikringer	B					-70 000
Oppvarming						-
Fellesstrøm	B					-40 000
Andre driftskostnader	B 9					-140 000
SUM KOSTNADER		-	-	-	-	-504 800
DRIFTSRESULTAT		-	-	-	-	-504 800
FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER						
Renteinntekter						1 000
Rentekostnader						
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-	-	-	-	1 000
RESULTAT FØR AVDRAG		-	-	-	-	-503 800
Avdrag på lån		-	-	-	-	-
RESULTAT		-	-	-	-	-503 800

Seksjon	Type	BRA m2	Brøk	Årlig brøkfordelte felles kostnader	Månedlige brøkfordelte felles kostnader	Årlige felles- kostnader nyttfordelt	Månedlige felles- kostnader nyttfordelt	Årlig kostnad Tv/ Bredbånd	Tv/ Bredbånd pr. mnd.	Felles- kostnader totalt pr. år	Felles kostnader totalt pr. mnd.	
1 B		118	10,14 %	34 467	2 872	6 629	552	6000		500	47 096	3 925
2 B		75	6,44 %	21 907	1 826	6 629	552	6000		500	34 536	2 878
3 B		105	9,02 %	30 670	2 556	6 629	552	6000		500	43 299	3 608
4 B		74	6,36 %	21 615	1 801	6 629	552	6000		500	34 244	2 854
5 B		65	5,58 %	18 986	1 582	6 629	552	6000		500	31 615	2 635
6 B		96	8,25 %	28 041	2 337	6 629	552	6000		500	40 670	3 389
7 B		50	4,30 %	14 605	1 217	6 629	552	6000		500	27 233	2 269
8 B		90	7,73 %	26 289	2 191	6 629	552	6000		500	38 917	3 243
9 B		41	3,52 %	11 976	998	6 629	552	6000		500	24 605	2 050
10 B		32	2,75 %	9 347	779	6 629	552	6000		500	21 976	1 831
11 B		88	7,56 %	25 704	2 142	6 629	552	6000		500	38 333	3 194
12 B		120	10,31 %	35 052	2 921	6 629	552	6000		500	47 680	3 973
13 N		172	14,78 %	50 241	4 187	6 629	552				56 869	4 739
14 N		38	3,26 %	11 100	925	6 629	552				17 728	1 477
		1164	1	340 000	28 333	92 800	7 733	72 000	6 000	504 800	42 067	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Krutusen

Dato utkjørt: 27.08.24 Side 1 av 2

Sameiet Prinsegata 33	Vår ref.:	307/6
Prinsegata 33 D	Type:	Sameie
3256 LARVIK	Eiere:	Falchoner Bolig AS
Organisasjonsnr: 933 454 398	Seksjonsnr:	6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	3 195	
Felleskostnader:	Felleskostnader lik fordeling	552
	Felleskostnader brøkfordeling	2 143
Tilleggsytelser:	Tv/bredbånd	500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Pål Thygesen
Adresse: Gamleveien 14
Postnr/-sted: 1350 LOMMEDALEN
Telefon: Mob.: 97030601
E-post: pt@mpbolig.no
Webside: www.labo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.08.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 3020/1608 - seksjon:6
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.05.2024	Første innflytting:	01.05.2024	SSBnr:	L0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA	96
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Seksjon 6		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Knutsen

Dato utkjørt: 27.08.24 Side 2 av 2

Sameiet Prinsegata 33

Vår ref.: 307/6

Prinsegata 33 D

Type: Sameie

3256 LARVIK

Eiere: Falchoner Bolig AS

Organisasjonsnr: 933 454 398

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Larvik Boligbyggelag . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

Falchoner Bolig AS
Andelseiers underskrift

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Knutsen

Dato utkjørt: 27.08.24 Side 1 av 2

Sameiet Prinsegata 33	Vår ref.:	307/9
Prinsegata 33 G	Type:	Sameie
3256 LARVIK	Eiere:	Falchoner Bolig AS
Organisasjonsnr: 933 454 398	Seksjonsnr:	9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	1 967	
Felleskostnader:	Felleskostnader lik fordeling	552
	Felleskostnader brøkfordeling	915
Tilleggsytelser:	Tv/bredbånd	500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Pål Thygesen
Adresse: Gamleveien 14
Postnr/-sted: 1350 LOMMEDALEN
Telefon: Mob.: 97030601
E-post: pt@mpbolig.no
Webside: www.labo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.08.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 3020/1608 - seksjon:9
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.05.2024	Første innflytting:	01.05.2024	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	50.6
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Seksjon 9		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Knutsen

Dato utkjørt: 27.08.24 Side 2 av 2

Sameiet Prinsegata 33

Vår ref.: 307/9

Prinsegata 33 G

Type: Sameie

3256 LARVIK

Eiere: Falchoner Bolig AS

Organisasjonsnr: 933 454 398

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av brukt bolig i Larvik Boligbyggelag . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ **Dato:** _____

Falchoner Bolig AS
Andelseiers underskrift



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 14.04.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	1608	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Prinsegata 33G, 3256 LARVIK								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Skatteår	2024
Takst	1 202 500,00 kr
Skatt	91,00 kr
Bunnfradrag	750 000,00 kr
Promillesats	1 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 14.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	1608	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Prinsegata 33G, 3256 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	2 418,22 kr
Renovasjon	2 323,28 kr
Vann	1 550,30 kr
Sum	6 291,80 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt Vann	107.1 m ³	13,70 kr	1/1	0 %	1 467,27 kr	1 467,27 kr
Målt Avløp	107.1 m ³	15,40 kr	1/1	0 %	1 649,34 kr	1 649,34 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 633,75 kr	1/1	0 %	2 633,75 kr	658,42 kr
Abonnement Avløp	1 ab	4 838,75 kr	1/1	0 %	4 838,75 kr	1 209,67 kr
Forskudd Vann	102 m ³	19,04 kr	1/1	0 %	1 941,83 kr	485,48 kr
Forskudd Avløp	102 m ³	21,40 kr	1/1	0 %	2 182,80 kr	545,70 kr
Fradrag Vann	-44 m ³	13,70 kr	1/1	0 %	-602,80 kr	-602,80 kr
Fradrag Avløp	-44 m ³	15,40 kr	1/1	0 %	-677,60 kr	-677,60 kr
Mat/plast/papp felles	1 stk	1 803,75 kr	1/1	0 %	1 803,75 kr	450,94 kr
Restavfall 660l,felles	1 stk	6 942,50 kr	1/12	0 %	578,54 kr	144,64 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 1000l,felles	2 stk	10 521,25 kr	1/12	0 %	1 753,54 kr	438,38 kr
				Sum	17 569,17 kr	5 769,44 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Prinsegata 33D, 3256 LARVIK

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

STIAN ADAMSRØD BRÆNDSRØD | Eiendomsmegler | **905 69 991**

stian.dahlen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SANDEFJORD** | Jernbanealleen 27 | 46 95 30