PRIVATMEGLEREN
LARVIK

KRONPRINSENS GATE 40

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Egenerklæringskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kronprinsens gate 40

Nabolaget Stavern nordre/Stavern østre - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	11 min 0.8 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	16 min 1.2 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	13 min 8.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	24 min 25.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Risøyveien, Stavern	1 min
Meny Stavern	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kastanjene Linje 01, 04, 206	4 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	9 min 7.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

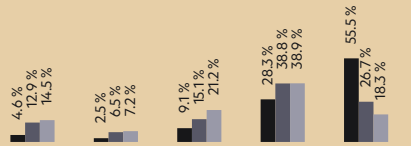
BARNEHAGER

Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	22 min 1.7 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) 75 barn	4 min 2 km
Grevle barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min 2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stavern	0 min
Meny Stavern	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stavern nordre/Stavern øs	930	642
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Stagbanen	11 min
Agnes aktivitespark	15 min
Mudo Stavern	4 min
Family Sports Club Langestrand	8 min

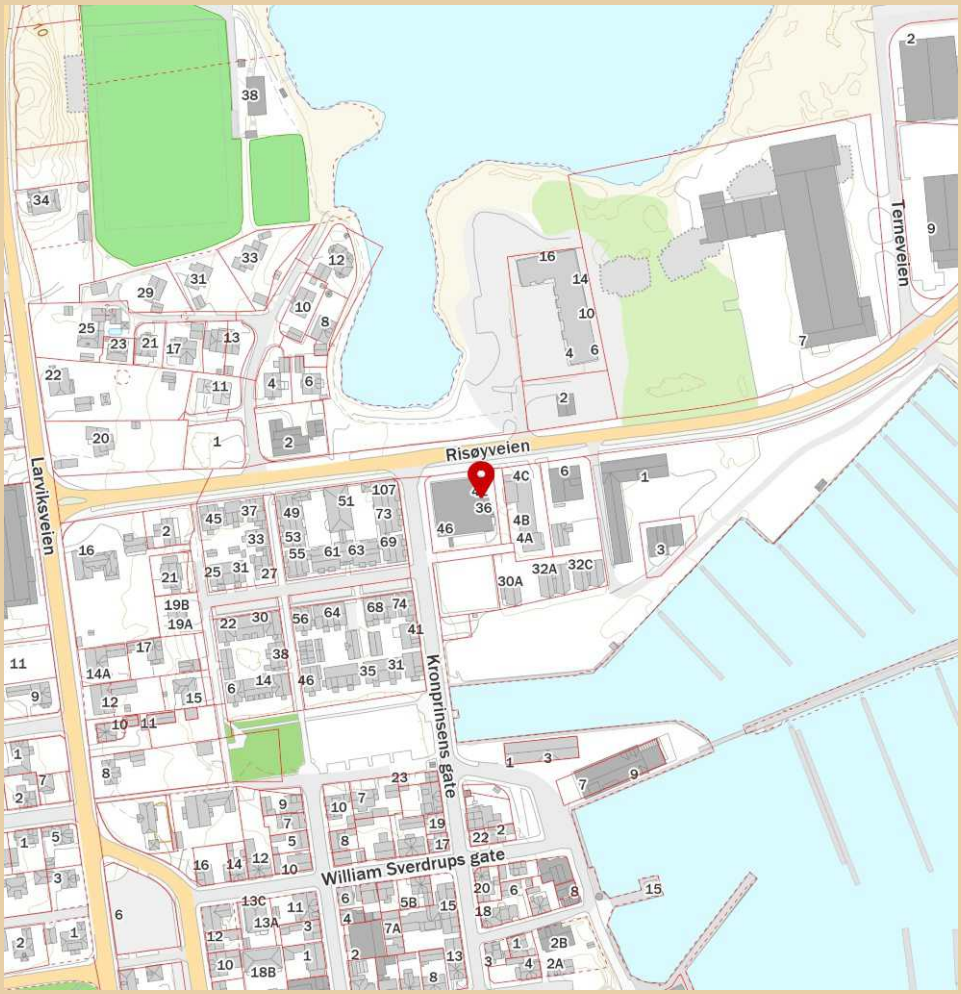
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Kronprinsens gate 40

Nabolaget Stavern nordre/Stavern østre - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	11 min 0.8 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	16 min 1.2 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	13 min 8.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	24 min 25.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Risøyveien, Stavern	1 min
Meny Stavern	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kastanjene Linje 01, 04, 206	4 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	9 min 7.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

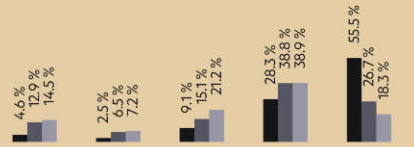
BARNEHAGER

Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	22 min 1.7 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) 75 barn	4 min 2 km
Grevle barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min 2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stavern	0 min
Meny Stavern	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stavern nordre/Stavern øs	930	642
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Stagbanen	11 min
Agnes aktivitespark	15 min
Mudo Stavern	4 min
Family Sports Club Langestrand	8 min

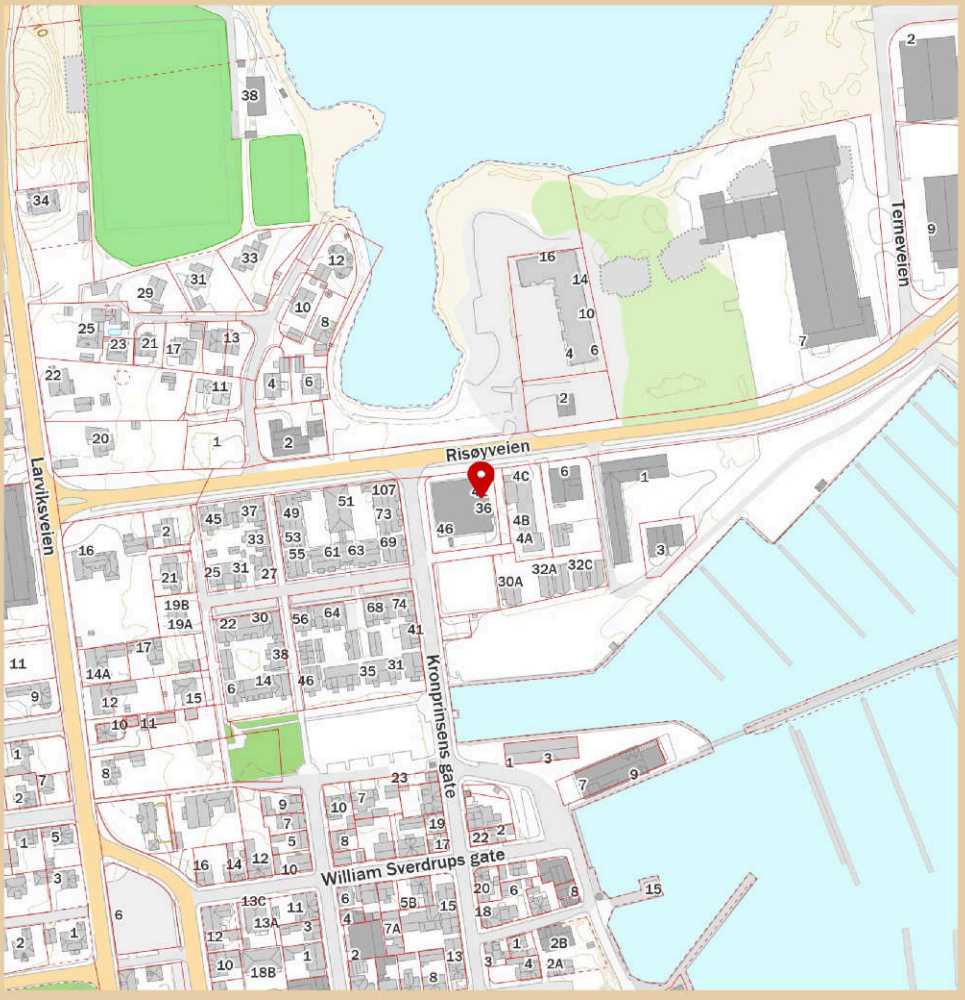
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

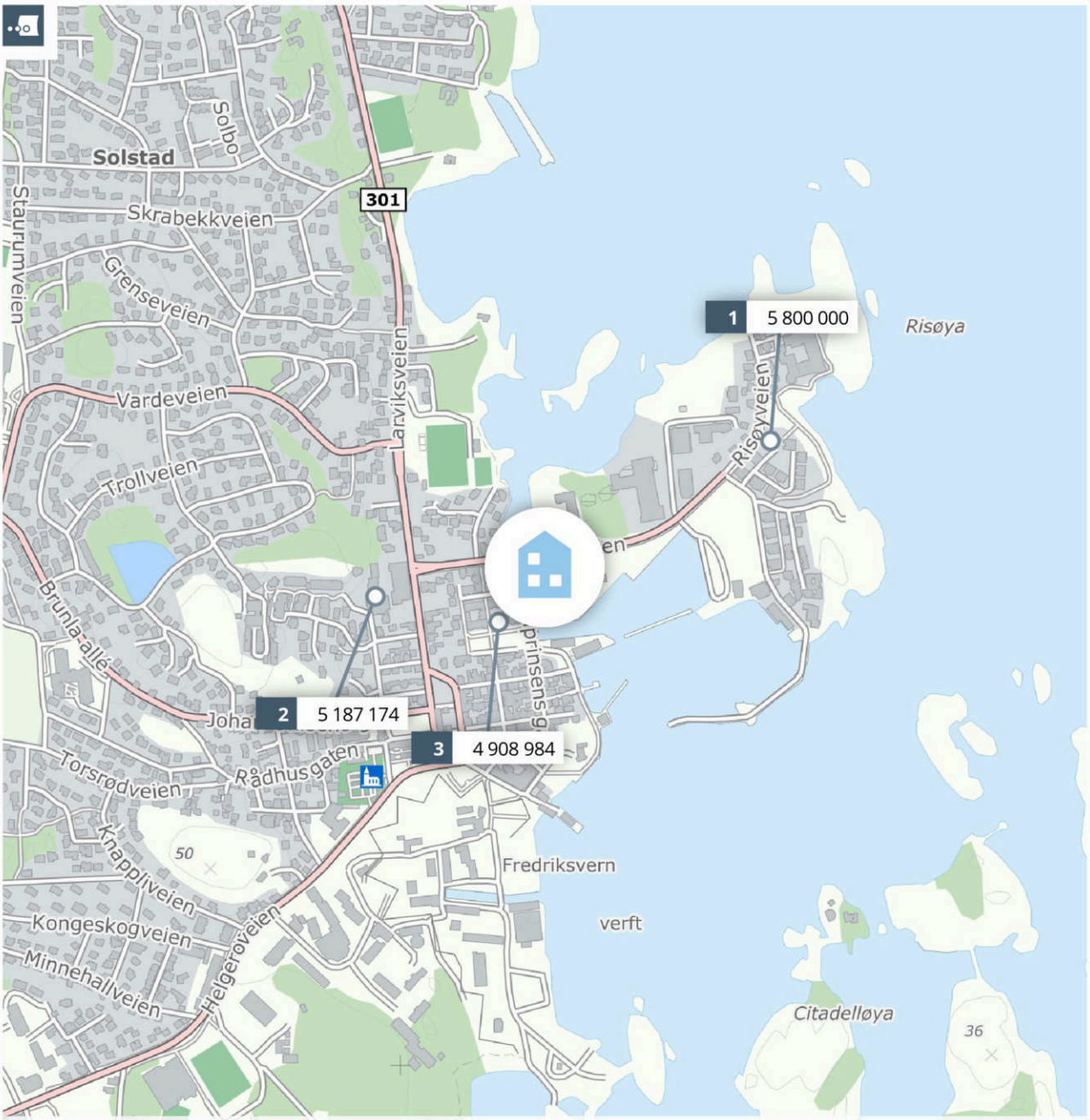
Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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



Meglers verdivurdering

KRONPRINSENS GATE 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 04.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henning Tallakstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kronprinsens gate 40, 3290 STAVERN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 5001 BNR 413 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS Nordre Bydel

Verdivurdert til

3 380 000

-	3 380 000	29 391
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	12 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	2 000
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Floskjærveien 5 B 90 m² 2005 1. etg 2 sov				27.01.2025	5 990 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**64 444**
2	Kommandør Herbst gate 30 93 m² 2003 3. etg 2 sov				31.10.2023	5 800 000	**5 150 000**	37 174	5 187 174	**55 776**
3	Strandveien 48 110 m² 1995 2. etg 2 sov				30.09.2024	4 950 000	**4 900 000**	8 984	4 908 984	**44 627**

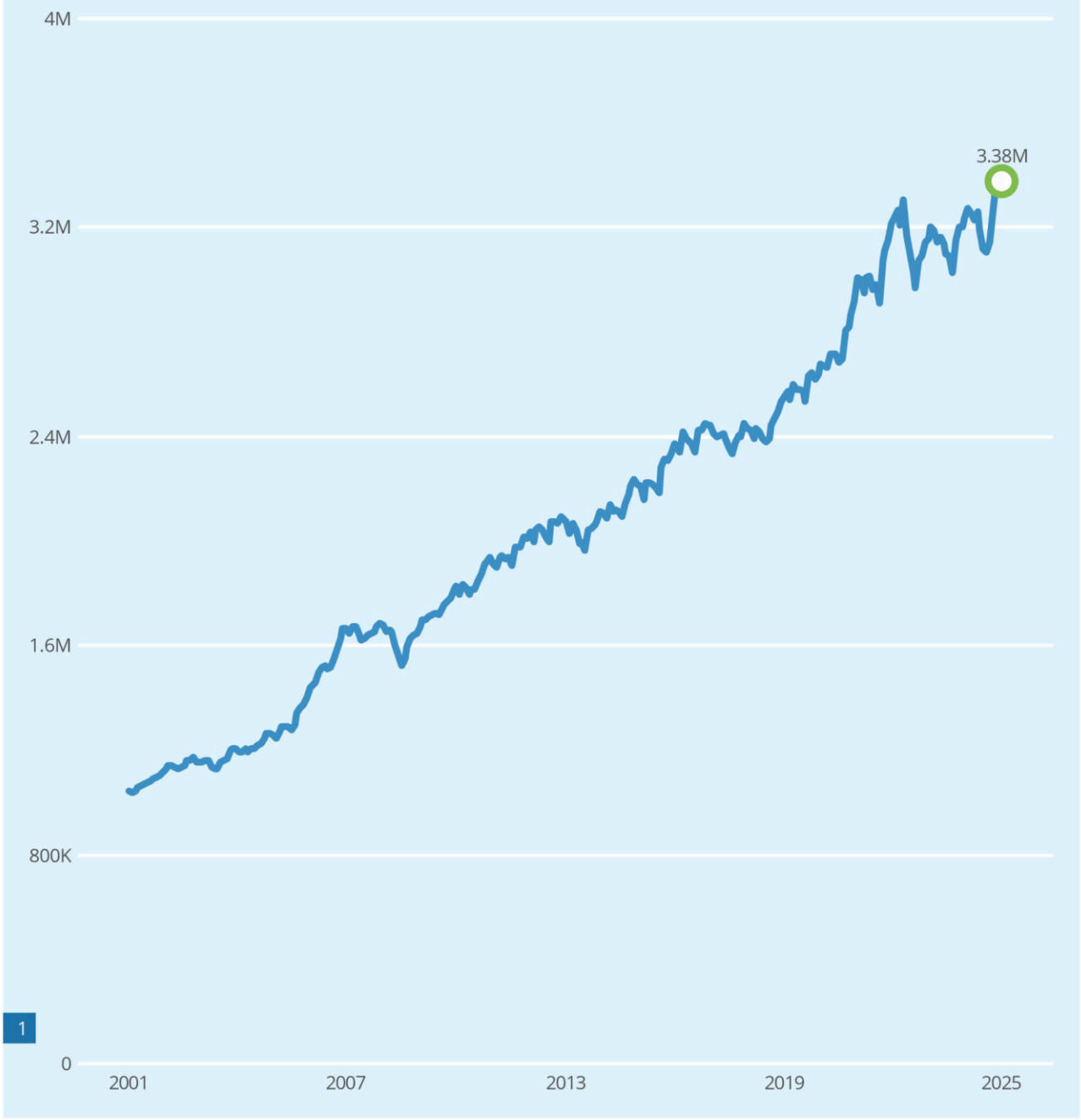
Dette er en romslig hjørneleilighet beliggende i Stavern sentrum med umiddelbar nærhet til matbutikk, Extra, som ligger i byggets 1. etasje. Kort avstand til restauranter, turområder og badestrender.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Den inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning på hele 64 kvm og utgang til innglasset og lun terrasse. Terrassen ligger på hjørnet med utsikt i flere retninger og svært gode solforhold. Videre er det to soverom, flislagt bad, vaskerom og separat toalett.

I tillegg er det biloppstillingsplass på fremsiden av bygget og stor bod på 12 kvm rett ved leiligheten.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.05.2002		27.05.2002	-	2 157 350	-	2 157 350	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i Nordre Bydel grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 797 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Leiligheter solgt i Nordre Bydel grunnkrets siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

4 603 000 Prisantydning i snitt
4 323 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
94
dager

for 8% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 444 Nordre Bydel grunnkrets i snitt siste 9 mnd
40 163 LARVIK kommune i snitt siste 9 mnd
29 391 Kronprinsens gate 40
Totalpris 3 380 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52250022

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann Karin Ljøstad	Ernst Gaute Hoff Ljøstad

Selger 3 navn
Hilde Merete Ljøstad

Gateadresse
Kronprinsens gate 40

Poststed	Postnr
STAVERN	3290

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 4120611

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 52250022

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i linoleum langs dørstokk på vaskerom

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje ved vannbrett stuevindu mot parkeringsplass, utbedret i 2025. Lekkasje rundt takvinduer i felleområdet, utbedret av sameie.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe skade på parkett på kjøkkengulv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble funnet spor etter rotter i næringsdelen i første etasje. Dette ble sanert i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedring av skade på tak (fellesområdet).

Arbeid utført av: Isola

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250022

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pågående diskusjon rundt fordeling av utgifter etter sanering/utbedring med næringsdel.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fellesutgiftene vil øke til Kr. 3000,- etter sommeren.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Viser til tidligere beskrivelse.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250022

Tilleggskommentar

Vinduene på soverommene er trege å lukke. Sameiet diskuterer plan for utskifting av vinduer.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 52250022

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Karin Ljøstad	f586db4e5aa397364db7fc0ab75980210c6fa3c9	31.03.2025 11:07:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ernst Gaute Hoff Ljøstad	3269ae728f58a4625749603710dea61e280cddbd	31.03.2025 11:10:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Ljøstad	0b9de0110b911dd92d70035e96af3d9f8c87d663	31.03.2025 11:13:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 52250022

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kronprinsens gate 40 , 3290 STAVERN

LARVIK kommune

gnr. 5001, bnr. 413, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14593-1006 **Referansenummer:** HZ1167

Autorisert foretak: Arealverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Eldevik **Vår ref:**

E

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

André Eldevik

André Eldevik

andre@eldevikbygg.no

480 30 482

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2000 sentralt beliggende i Stavern med sjøutsikt. Leiligheten ligger i 2 etg. med inngang fra felles gang.

Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong på ca. 12m2. Det er lagt 3-stavs eikeparkett på gulv i gang, stue/kjøkken og soverom. Bad har flislagte gulv og vegger, med varmekabler i gulv. På vaskerom og toalett er det lagt belegg. Kjøkkenet har profilerte fronter. Vinduene er av tre med 2-lags glass. Sikringsskap og rør-i-rør skap er etablert på vaskerom der er også stoppekranen plassert.

Tilhørende leiligheten er det en bod og en biloppstillingsplass.

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar.

Boligen bærer preg av noe alder og slitasje . Oppgradering må derfor påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Leiligheten har følgende rominndeling:

Gang 13,1m²
Toalett 1,4m²
Bod/vaskerom 3m²
Soverom 12,3m²
Soverom 10,6m²
Bad 7,9m²
Stue 54,7m²
Kjøkken 9,2m²

Innglasset balkong 11,8m²

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags glass m/aluminiumsfront.
Leiligheten har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør m/aluminiumsfront.
Innglasset balkong på 12m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig gulvoverflater bestående av 3-stavs parkett i gang, stue/kjøkken og soverom. Baderom har flislagte gulv og vegger. Det er varmekabler på bad. På vaskerom og toalett er det lagt belegg. Vegger og himlinger består av malte plater. Leiligheten har malte fyllingsdører. Etasjeskiller av trebjelkelag. Det ble målt 23mm skjevheter på gulv i stue og registrert knirk i parkett i gang.

VÅTROM Gå til side

Baderom fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt gips i himling.
Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen dokumentasjon på våtrommets oppbygning. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom er fra byggeår med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Det er etablert skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og det er etablert flis på vegg mellom over- og underskap. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Ventilator er tilkoblet mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast (rør i rør) besiktiget i rørskap i bod/vaskerom. Her er

Beskrivelse av eiendommen

også stoppekranen plassert.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventil i vinduer.
Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i bod/vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom, totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Leiligheten har røykvarsler, pulverapparat og husbrannslange plassert i benkeskap på kjøkken.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

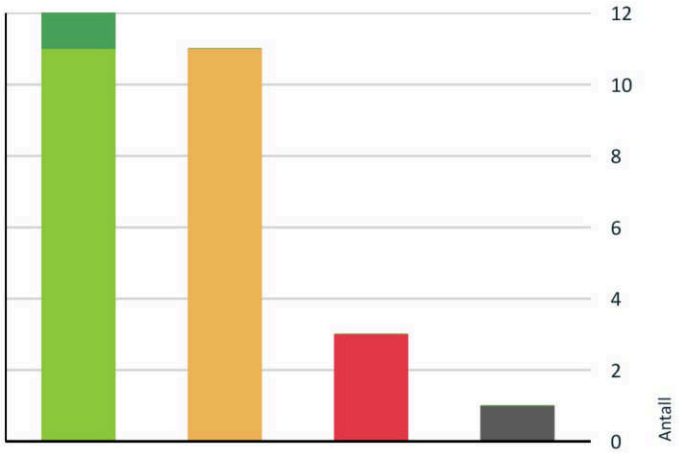
På befaringsdagen er "bod" tatt i bruk som vaskerom. Det påpekes at rommet er benevnt som "bod" på søknadstegninger. Det er imidlertid inntegnet vanninstallasjoner på tegningene.

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

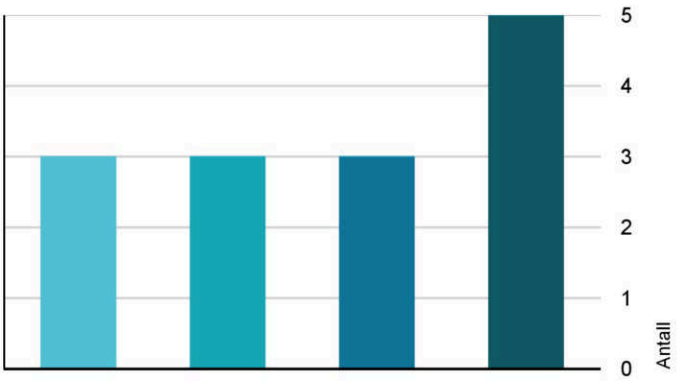
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side

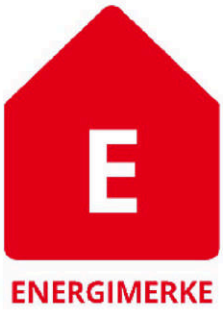
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

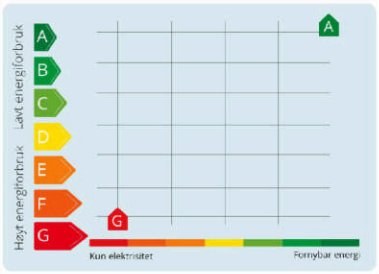
Bygg oppført i 2000/2001.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, men boligen bærer preg alder og slitasje - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

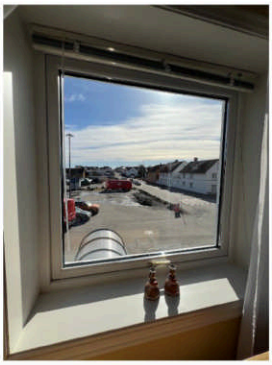
TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er utvendig aluminumsbeslag på enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag samt skyvebalkongdør i aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det mangler beslag under terrassedør mellom stue og innglasset balkong.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis innglasset balkong mot syd, ca. 11,8m². Del av balkong som ikke er innglasset er på, ca. 5,7m².
Terrassedekke består av 28x120 terrassebord av impregnert tre el. tilsvarende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig gulv er av 3-satvs parkett. Vegger og innvendig himling består av malte plater. Gulv og vegger på bad er flislagt. På bod/vaskerom er det etablert sluk og lagt belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er generelt påvist sprekker og skjolder i malte himlinger.
Parkett bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

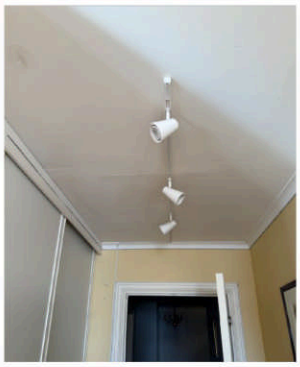
Oppgradering av himlinger og gulv må påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag. Det ble målt 23mm skjevhet på gulv i stue.
Det ble registrert knirk i gulv i gang.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU Radon

Det vites ikke om det et etablert radonsperre under bygget.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er avvik:

Vegger på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer en halvparten av forventet levetid på fuktsikring betraktes som oppbrukt samt at det er benyttet uegnede materialer i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Oppgradering av vaskerom må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det ble målt 1mm motfall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert sprekk i gulvbelegg ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales og montere lekkasjestopper for å hindre at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.
Utskifting av gulvbelegg må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

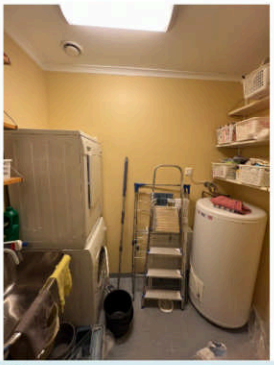
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Varmtvannsbereder er også plassert her.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

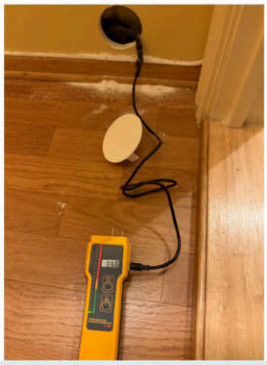
Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom toalett og vaskerom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 06.6

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer en halvparten av forventet levetid på fuktsikring og fliser betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av baderom må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Sokkel under dusjhhørne er tett, slik at ev. lekkasjevann hindres i å renne til sluk i dusj. Da det er svært lite fall på gulvet forøvrig og ingen/udokumentert oppkant på membran ved terskel er det fare for at ev. lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Gulv på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid på fuktsikring og fliser betraktes som oppbrukt.
Oppgradering av baderom må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

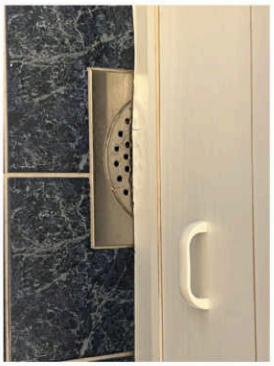
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er etablert et ekstra sluk på baderommet under garderobeinnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering av bad må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under kjøkkeninnredning i vegg mot dusjsone. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og flis mellom under- og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

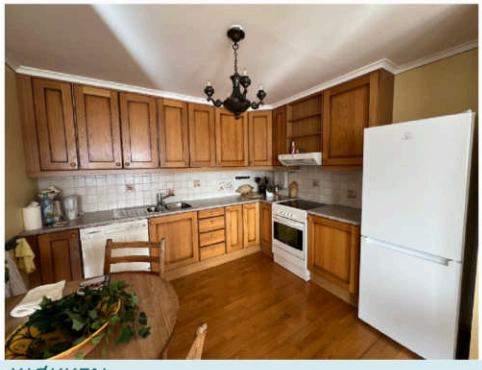
Det er påvist fuktskjolder i bunnplate i benkeskap. På befaringsdagen var det plassert en boks for å fange lekkasje fra avløpsrør i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



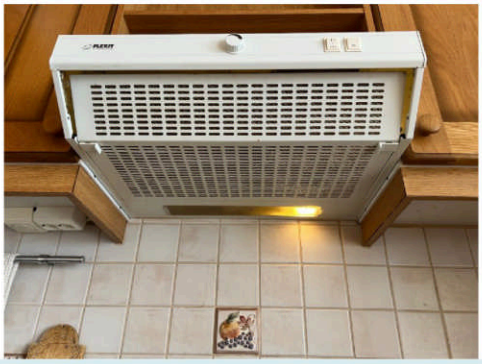


ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

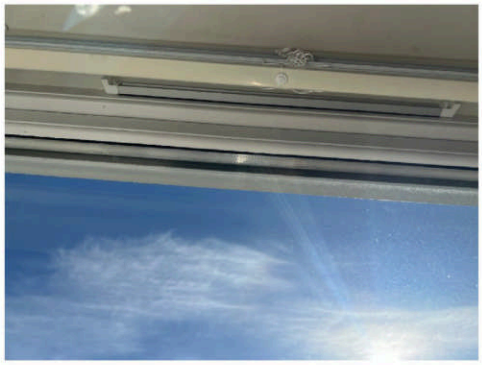


TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert ventil i alle åpningsbare vinduer.



TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten har panelovner og varmekabler til oppvarming.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom, totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse inkludert hovedsikring.

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.
   2000 Eier var ikke tilstede på befaringsdagen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier var ikke tilstede på befaringsdagen.

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

   Eier var ikke tilstede på befaringsdagen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Eier var ikke tilstede på befaringsdagen.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Eier var ikke tilstede på befaringsdagen.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Eier var ikke tilstede på befaringsdagen.

Generelt om anlegget

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

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 Det anbefales en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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





Leiligheten har røykvarsler og husbrannslange montert i benkeskap på kjøkken. Pulverapparat er plassert på vaskerom.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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 Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller
   prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
   Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

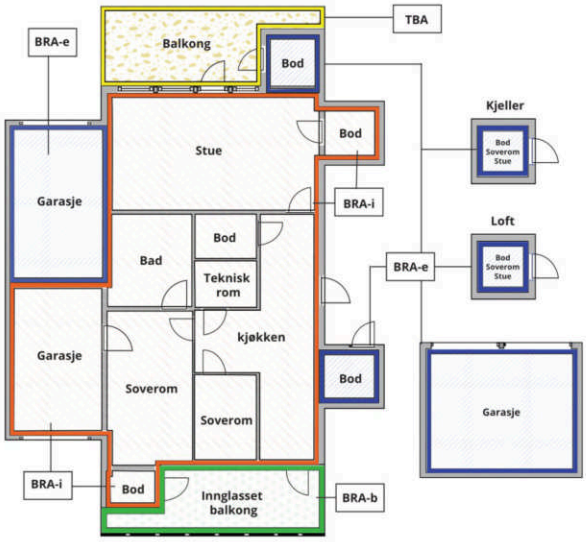
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	116		12	128	
SUM	**116**		**12**		
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i felles gang er ikke målt opp, da det ikke var tilgang på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På befaringsdagen er "bod" tatt i bruk som vaskerom. Det påpekes at rommet er benevnt som "bod" på søknadstegninger. Det er imidlertid inntegnet vanninstallasjoner på tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	116	0

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	André Eldevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	5001	413		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kronprinsens gate 40

Hjemmelshaver

Ljøstad Ann Karin, Ljøstad Ernst Gaute Hoff,
Ljøstad Hilde Merete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt i Stavern sentrum i Larvik kommune. Det er dagligvarehandel i første etasje av bygget. Kort vei til idrettsanlegg, skole, barnehage og Stavern havn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. Direkte fra Kronprinsens gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat asfaltert tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	18.03.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HZ1167

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

KORRIGERT REGNSKAP 2023 for Sameiet Havnegården
(org. 925 352 357)

Inngående saldo pr. 01.01.2023:
117.506,44

Utgående saldo pr. 31.12.2023:
197.439,70

Konto 1506.47.41249	**Kontonavn** SAMEIET HAVNEGÅRDEN		
Inngående saldo 117 506,44	**Utgående saldo** 197 439,70	**Sum inn på konto** 149 000,00	**Sum ut av konto** -69 066,74
INNTEKTER	Kronprinsens gt. 36 og 42 (Bard)	74 000,00	
	Kronprinsens gt. 38 (Maan)	24 000,00	
	Kronprinsens gt. 40 (Ljøstad)	24 000,00	
	Kronprinsens gt. 44 (Bonde)	27 000,00	
	SUM INNTEKTER	**149 000,00**	
UTGIFTER	Omkostninger		-44,50
	Forsikring		-28 820,00
	Fellesstrøm		-12 427,56
	Bredbånd fra Telenor		-27 774,68
	SUM UTGIFTER		**-69 066,74**

Merknader til regnskapet:

- **Husleieinntekter:** Årlige inntekter er beregnet til kr. 120.000, som tilsvarer kr. 2000 pr. boligenhet pr. mnd.
  - **Kronprinsens gate 36 og 42 (Bard):** I 2023 er det innbetalt i alt 74.000 kr. Årlig husleie er på kr. 48.000. Det er derfor innbetalt 26.000 kr for mye.
  - **Kronprinsens gate 44 (Bonde):** Det manglet 3000 kr i 2022. 5000 kr ble overført 10. jan 2023 for manglende innbetaling inkludert vanlig månedsleie på 2000 kr for januar. Bonde er etter dette ajour 31.12.2023.

- **Forsikring:** 15. mai ble det inngått avtale med DNB (Fremtind forsikring) med første månedlige innbetaling 28.06.23 (avtalenr. 30076196). Forsikringen dekker hele bygget. Det ble drøftet om næringsdelen skulle være med og betale deler av forsikringspolisen. Forslaget ble fremmet i årsmøte av 2023 og Tom Halvorsen skulle undersøke, med styret har pr. nå ikke mottatt tilbakemelding.

- **Skadesak:** Faktura for arbeid knyttet til sanitærarbeid som følge av rottefunn i 1. etg. (Entreprenør Dyrud AS) ble sendt styreleder 22.12.23 pålydende kr. 95.319. Kravet ble bestridt 20.01.24 (pr. mail og post). 26.04.24 ble det varslet fra Coops side at kravet var overtatt av Coop 17.04.24 og at faktura fra Coop vil bli sendt. Kravet fra Norsk Butikkdrift AS (saksnr. 12665974) ble bestridt 14.08.24. Ikke mottatt ytterligere krav.

Til godkjenning: Stavern, 20.03.2025

…… ……

Styreleder (og regnskapsansvarlig) Styrets nestleder

ORDENSREGLER FOR SAMEIET HAVNEGÅRDEN, PRINSENSGT. 24-32 STAVERN

1. **Beboerne må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Vis hensyn ved bruk av radio og TV etter kl. 2300.**

2. **Barns lek i trappeoppgangen eller korridoren må ikke forekomme. Vis hensyn ved ferdsel etter kl. 2300.**

3. **Utlufting av leilighetene skal ikke skje ut mot felles korridor, det kan være sjenerende.**

4. **Legg ikke ut mat til fuglene, det kan tiltrekke seg uønskede dyr og fugler.**

5. **Trappeoppgangen og korridoren vaskes så ofte det er nødvendig. Formannen bemyndiges til å avgjøre dette i samråd med renholder.**

6. **Det er en biloppstillingsplass til hver leilighet. Alle må vise hensyn ved parkering av bilene. Den må ikke være til hinder for ferdsel på fortauet.**

7. **Husdyr kan tillates kun etter forutgående søknad til sameiets styre. Skriftlig tillatelse gis av formannen. Den som har fått tillatelse har automatisk påtatt seg ansvar for å holde dyret i bånd og ellers påse at det ikke er til sjenanse for sameiets beboere og deres besøkende.**

8. **Beboerne må til enhver tid rette seg etter årsmøtets påbud.**

9. **Overtredelser av bestemmelser plikter formannen omgående å påtale.**

10. **Årsmøtet kan vedta supplerende bestemmelser til ordensreglene etter behov.**

11. **For å skape en god boligkultur innen sameiet, må beboerne gjøre seg kjent med ordensreglene og vise hensyn ved praktisering av dem.**

12. **Ved salg eller utleie av leiligheter skal nye eiere/leiere informeres om ordensreglene på forhånd og før innflytting.**

13. **Det er lov å tørke tøy på terrassen, men under høyden av rekkverket.**

REGNSKAP 2024 for Sameiet Havnegården
(org. 925 352 357)

Inngående saldo pr. 01.01.2024:
197 439,70

Utgående saldo pr. 31.12.2024:
168 093,95

Konto	**Kontonavn**		
1506.47.41249	SAMEIET HAVNEGÅRDEN		
Inngående saldo	**Utgående saldo**	**Sum inn på konto**	**Sum ut av konto**
197 439,70	168 093,95	108 000,00	-137 345,75
INNTEKTER	Kronprinsens gt. 36 og 42 (Bard)	34 000,00	
	Kronprinsens gt. 38 (Maan/Rønningen)	24 000,00	
	Kronprinsens gt. 40 (Ljøstad)	26 000,00	
	Kronprinsens gt. 44 (Bonde)	24 000,00	
	SUM INNTEKTER	**108 000,00**	
UTGIFTER	Omkostninger		-54,50
	Forsikring		-48 058,00
	Fellesstrøm		-13 705,14
	Bredbånd		-46 059,61
	Elektrotjenester		-1 952,50
	Låsesmed		-12 516,00
	Styrehonorar		-15 000,00
	SUM UTGIFTER		**-137 345,75**

Merknader til regnskapet:

- **Husleieinntekter:** Årlige inntekter er beregnet til kr. 120.000, som tilsvarer kr. 2000 kr pr. boligenhet pr. mnd
  - **Kronprinsens gate 36 og 42 (Bard):** Da det ble innbetalt 26.000 kr for mye i 2023 (se korrigert regnskap 2023), og det i tråd med den første avtalen ble innbetalt kr 34.000 for 2024, har Bard til gode kr. 12.000 pr. 31.12.24
  - **Kronprinsens gate 40 (Ljøstad):** Det er registrert innbetalt 2000 kr for mye.
  - **Kronprinsens gt. 38 (Maan):** Boligenheten ble solgt til Per-Oskar Rønningen med overtakelse 02.12.24. Husleie for inneværende år er ajour.

- **Styret:** 29.10.24 ble det avholdt årsmøte der det ble besluttet at Rønningen trer inn i rollen til Maan som nestleder i styret.

- **Skadedyrsak:** Intet nytt siden siste orientering under forrige årsmøte 29.10.24.

  Lekkasjesak: Den 28. aug. 2024 ble det oppdaget en lekkasje på innsiden av sørlig vegg i 1. etg. i Coop. Tom Halvorsen ved Newsec engasjerte Recover for besiktigelse, som ble gjennomført den 3. sept. Rapport ble mottatt 20. sept. og årsaken opplyses å være vridde vindusbrett fra etasjen over. Arbeidet ble antatt å koste ca. 120.000 kr (inkl. maling) og ble akseptert av samtlige boligeiere med melding til Halvorsen den 5. des. Krav fra lekkasjesaken er pr. 13.03.25 ikke mottatt.

- På anmodning fra styreleder, gjennomførte Recover en ytterligere undersøkelse av de andre vinduene. Det viste seg at problemet med vridde vindusbrett gjaldt samtlige vinduer i bygget. Kostnader for tilleggsarbeidet ble beregnet til ca. 185.000 eks. mva. (maling kommer i tillegg). Det ble innhentet samtykke fra Ljøstad, Rønningen og Bonde som samlet utgjør et flertall. (Aksept for gjennomføring av arbeidet ble formidlet til Halvorsen den 29.01.2025. Dette arbeidet er nå gjennomført og betalt, se regnskap for 2025)

Til godkjenning: Stavern, 20.03.2025

…… ……

Styreleder (og regnskapsansvarlig) Styrets nestleder

R 134,-

14/10-32

TINGLYST

- 5 APR 2001

SORENSKRIVEREN
I LARVIK
DAGBOKNR. 2260
tlg: dok. b

OVERENSKOMST

Mellom seksjon 1(næringsseksjonen) og seksjonene 2 – 6(boligseksjonene), om gjensidige rettigheter og plikter vedrørende Prinsesgate 20, i Larvik kommune.

1. Næringsseksjonen omfatter hele 1. etasje , med unntak av de arealer som er inngangsparti for boligseksjonene, samt teknisk rom i 2.etasje(tilleggsareal) i gnr. 5001 bnr. 413 i Larvik kommune. Seksjonsarealet skal i sin helhet benyttes til næringsdrift.

2. Hver av partene har det hele og fulle ansvar for drift og vedlikehold av sine respektive arealer og lokaler herunder tilleggsarealer som de disponerer. Seksjon 1 disponerer fasaden i 1.etasje rundt hele bygningen – nevnte inngangsparti. De har også ansvaret for vedlikeholdet av denne fasaden. Boligseksjonene har det hele og fulle ansvar for fasadene i 2. etasje og for taket over 2. etasje.

3. Partene er enige om å holde en kvalitetsmessig god standard på fasadene og vil gjensidig orientere hverandre ved markante endringer. Alle fasadeendringer som gjennomføres skal ha kommunens godkjennelse.

4. Når det gjelder grunnmur og fundamenter og lignende har næringsseksjonen 50% og boligseksjonene 50% av vedlikeholds- og reparasjonsansvaret. bruksrett og. Boligseksjonene har elene ansvaret for resten av det innvendige vedlikehold av fellesarealer i 2.etasje. Seksjon 1 skal ha adkomstrett til sitt tilleggsareal(teknisk som) i 2. etasje.

5. Seksjon 1 skal ha ansvaret for alt vedlikehold av utearealene, herunder feiing, måking, renhold og lignende. Dette omfatter også de avsatte parkeringsplasser for boligseksjonene.

6. Kommunale avgifter dekkes av de respektive seksjoner.

7. Bygningsforsikringen tegnes av næringsseksjonen for hele 1. etasje, samt for teknisk rom i 2. etasje. Boligseksjonene tegner forsikring for resten av 2. etasje inkl. tak.

8. Denne overenskomst er bindende for partene og kan ikke ensidig forandres. Vedtekter og eventuelle husordensregler kan heller ikke ensidig forandres.

9. Denne overenskomst skal tinglyses på samtlige seksjoner.

Larvik den 2/8 2000

Sameiet Prinsesnsgate 20

for boligseksjonene

Ingar Jespersen

for næringsseksjonen

O.G. Ottersland Eiendom AS

Larvik, 4/4-2001

Denne overenskomsten godkjennes tinglyst på eiendommen.

LARVIKMEGLER'N AS
Postboks 29
3251 Larvik

TERJE LUND
Advokat

RS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/3010/30
Uthentet 2025-03-05 14:17

Returneres etter tinglysing til

LARVIKMEGLER'N AS
Postboks 29
3251 Larvik

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

TINGLYST

(stryk det som ikke passer)

9 MAI 2001

SORENSKRIVEREN
I LARVIK
DAGBOKNR. 3010 tbj.dnk

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0709	LARVIK	5001	413		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
912913136171	O Hersland O.G Eiendom AS	1/1

Doknr: 3010 Tinglyst: 09.05.2001 Emb. 030
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	794		13				25				37				49			
2	B	111	BG	14				26				38				50			
3	B	108	BG	15				27				39				51			
4	B	125	BG	16				28				40				52			
5	B	125	BG	17				29				41				53			
6	B	138	BG	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1401 = nevner: 1401

4. Supplerende tekst [7]

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

- Parkeringsplassene på gnr. 5001 bnr. 414 skal benyttes som parkeringsplasser for gnr. 5001, bnr. 413, snr. 1.
- Arealet som er avsatt til parkeringsplasser for snr.: 2, 3, 4, 5 og 6, og som er tilleggsareal for disse seksjonene, kan ikke bebygges.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over ~~kjeller,~~ alle etasjene ~~og loft.~~
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
x/ Arendal 17/8-2000	x	

RETT KOPI BEKREFTES
TERJE LUND
Advokat

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001	413		

kommune

Dato	Stempel og underskrift
07.05.01	LARVIK KOMMUNE PLAN OG BYGGESAK Anne Sigmund Tvedten.

Noter:

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



GNR. 5001 BNR 413

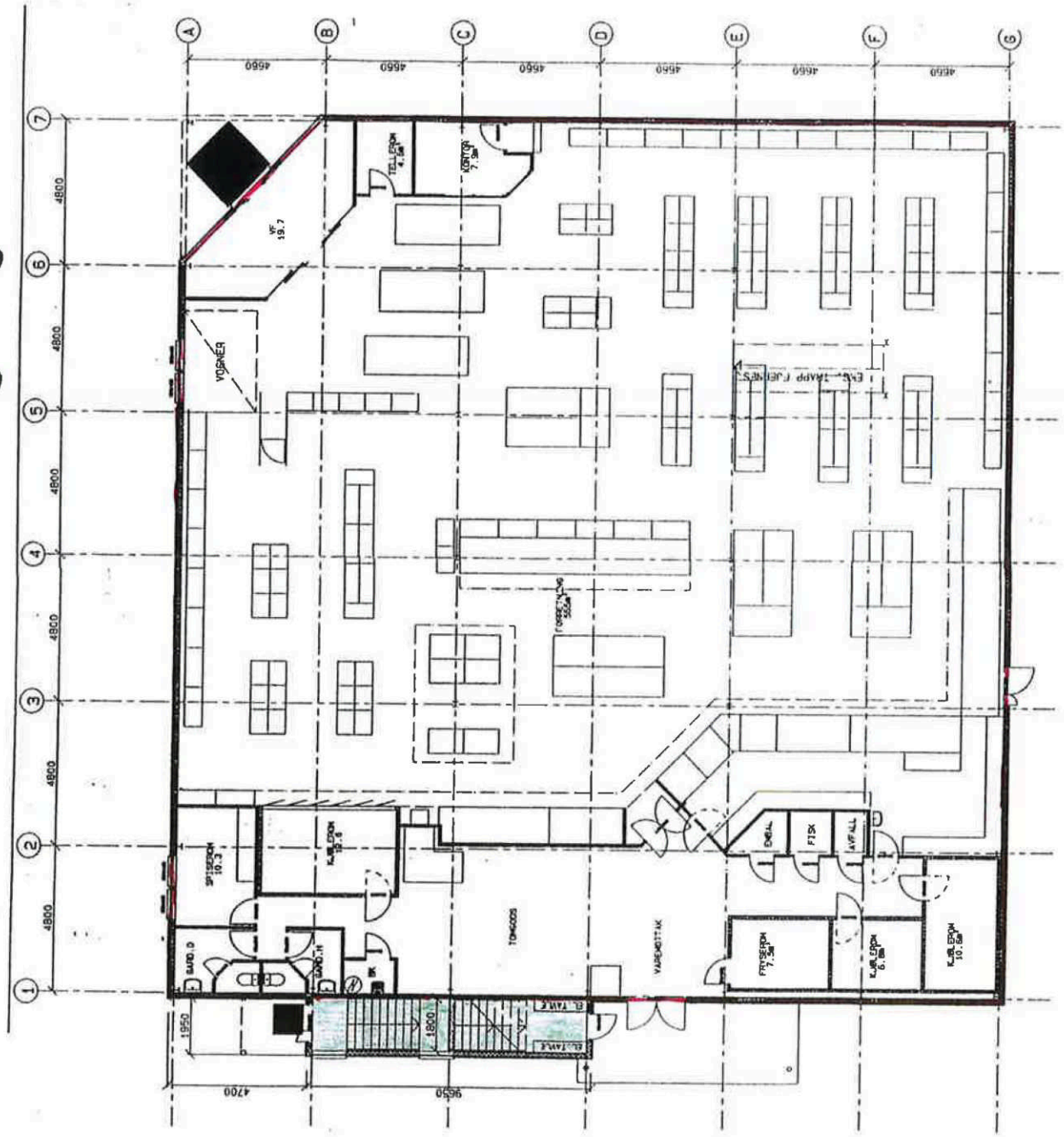
SITUASJONS PLAN

Egne parkeringsplasser til de 5 boligseksjonene Tilleggsareal G.

TERJE LUND
Advokat

M 1:500

Vedlegg 2 av 3



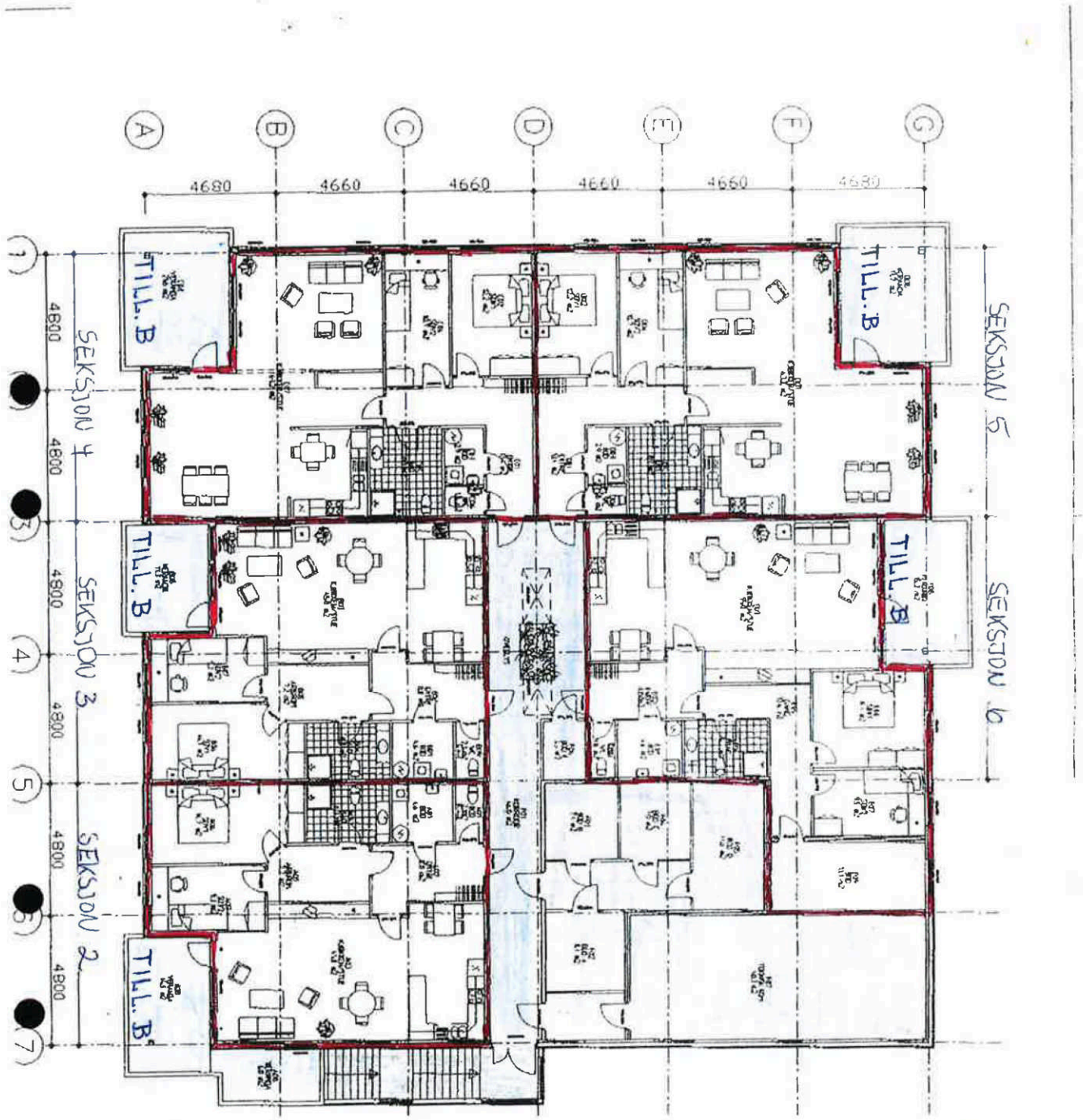
SEKSJON 1

GNR. 5001 BNR. 413
PLAN 1. ETASJE
MÅL. 1:50

☐ Tilleggsareal
☒ Tellesareal

TERJE LUND
Advokat

Vedlegg 3 av 3



GNR 5001 BNR 413
PLAN 2 ETASJE
MÅL. 1:50

Tilleggsareal
Fellesareal

TERJE LUND
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/568/30
Uthentet 2025-03-05 10:10

STAVERN KOMMUNE Stempel kr 245,-

Avskrift av / ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 568 119 74.
Larvik Sorenskriverembete 28/1

S K J Ø T E

STAVERN KOMMUNE v/ordføreren skjøter og overdrar herved i samsvar med kommunestyrevedtak av 3.november 1972

til Stavern Møbelforretning v/Jens Hellerdal, f.5/9-1917 eiendommen matrikkelnr. 413 i Stavern for en samlet kjøpesum kr. 23.400,- kroner tjuetretusenfirehundre.

Overdragelsen skjer på følgende betingelser:

1. Stavern kommune forbeholder seg rett til å plassere veiskjæringer og eventuelle fyllinger inne på tomten,samt vederlagsfri rett til å bygge, betjene og holde vedlike de kiosker, luftledninger, stolper og kabler som finnes nødvendig for elektrisitetsforsyningen i strøket.

2. Kjøperen må selv oppføre og bekoste nødvendige forstøtningsmurer mot gate til de høyder bygningsmyndighetene bestemmer.

3. Inngjerding av den kjøpte parsell er kommunen økonomisk uvedkommende. Gjerdetypen fastsettes eventuelt i samråd med bygningsrådet.

4. Den økonomiske løsning vedr. kloakkspørsmålet og bortledning av drensvann fra eiendommen er kommunen uvedkommende.
Helserådets og bygningsrådets bestemmelser må følges.

5. Hvis formannskapet ikke annerledes bestemmer, må tomten bebygges innen 1 - ett - år fra dags dato, idet kjøperen i motsatt fall uten søksmål plikter å tilbakeskjøte eiendommen for samme pris og betale de omkostninger som dermed følger.

6. Dersom selgeren etter at tomten er bebygd måtte ønske tilbakeføring av mindre ubebygde arealer av reguleringsmessige grunner, skal han få kjøpe disse arealer for samme kvadratmeterpris som de er overtatt for. Det skal dog foretas indeksregulering etter følgende formel:

$$\text{tilbakeføringspris pr. m2} = \frac{A}{C} \cdot B$$

hvor A er faktisk betalt (m2-pris), B er konsumprisindekstallet ved dato for tilbakeføring og C er konsumprisindekstallet ved dato for salg fra Stavern kommune.

7. Dersom kjøperen i fremtiden skulle ønske å avhende noe av sitt ubebygde areal til tredjemann,f.eks. fordi han ikke finner å ha behov for det selv, skal selgeren ha forkjøpsrett også til dette areal for samme pris,indeksregulert som nevnt i foregående punkt.

8. Kommunen har ved salg av den bebygde eiendom forkjøpsrett til den pris som bevislig kan fåes av andre. Ved tvangsauksjon vil forkjøpsretten bli å innta i auksjonsvilkårene. Forkjøpsretten må erklære å ville bli benyttet senest innen 6 - seks - uker etter at ordføreren har mottatt skriftlig forespørsel herom, ledsaget av tilstrekkelige opplysninger.
Ved overdragelse til livsarvinger,eller adoptivbarn, gjelder forkjøpsretten ikke. For forkjøpsretten vikes prioritet for offentlige banker o.l.

9. Kjøperen forpliktes til under planleggingen og den senere drift av industri o.l. på eiendommen, innen forsvarlig teknisk og økonomisk ramme og ta alle skritt for så langt som mulig å hindre skader og ulemper på omgivelsene i form av luft- og vannforurensing,støy m.v. Disse tiltak skjer i nøye samarbeid med de offentlige kontrollmyndigheter. Bygninger og anlegg skal under hensyntagen til et rasjonelt produksjonsopplegg plasseres slik i terrenget at de av estetiske omsyn virker minst mulig sjenerende for omgivelsene.

10. På tomten må ikke forekomme utendørs lagring av varer,tomgods eller hensetting av gjenstander som kan virke skjemmende.

Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.

STAVERN KOMMUNE,den 15.januar 1974.

ordfører

kontorsjef.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/2260/30
Uthentet 2025-03-05 10:10

TINGLYST
- 5 APR 2001
SORENSKRIVEREN
I LARVIK
DAGBOKNR. 2260
tlys.dok. b

OVERENSKOMST

Mellom seksjon 1(næringsseksjonen) og seksjonene 2 – 6(boligseksjonene), om gjensidige rettigheter og plikter vedrørende Prinsesgate 20, i Larvik kommune.

1. Næringsseksjonen omfatter hele 1. etasje , med unntak av de arealer som er inngangsparti for boligseksjonene, samt teknisk rom i 2.etasje(tilleggsareal) i gnr. 5001 bnr. 413 i Larvik kommune. Seksjonsarealet skal i sin helhet benyttes til næringsdrift.

2. Hver av partene har det hele og fulle ansvar for drift og vedlikehold av sine respektive arealer og lokaler herunder tilleggsarealer som de disponerer. Seksjon 1 disponerer fasaden i 1.etasje rundt hele bygningen – nevnte inngangsparti. De har også ansvaret for vedlikeholdet av denne fasaden. Boligseksjonene har det hele og fulle ansvar for fasadene i 2. etasje og for taket over 2. etasje.

3. Partene er enige om å holde en kvalitetsmessig god standard på fasadene og vil gjensidig orientere hverandre ved markante endringer. Alle fasadeendringer som gjennomføres skal ha kommunens godkjennelse.

4. Når det gjelder grunnmur og fundamenter og lignende har næringsseksjonen 50% og boligseksjonene 50% av vedlikeholds- og reparasjonsansvaret. bruksrett og. Boligseksjonene har elene ansvaret for resten av det innvendige vedlikehold av fellesarealer i 2.etasje. Seksjon 1 skal ha adkomstrett til sitt tilleggsareal(teknisk rom) i 2. etasje.

5. Seksjon 1 skal ha ansvaret for alt vedlikehold av utearealene, herunder feiing, måking, renhold og lignende. Dette omfatter også de avsatte parkeringsplasser for boligseksjonene.

6. Kommunale avgifter dekkes av de respektive seksjoner.

7. Bygningsforsikringen tegnes av næringsseksjonen for hele 1. etasje, samt for teknisk rom i 2. etasje. Boligseksjonene tegner forsikring for resten av 2. etasje inkl. tak.

Doknr: 2260 Tinglyst: 05.04.2001 Emb. 030
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8. Denne overenskomst er bindende for partene og kan ikke ensidig forandres. Vedtekter og eventuelle husordensregler kan heller ikke ensidig forandres.

9. Denne overenskomst skal tinglyses på samtlige seksjoner.

Larvik den 2/8 2000

Sameiet Prinsesnsgate 20

for boligseksjonene

Ingar Jespersen

for næringsseksjonen

O.G. Ottersland Eiendom AS

Larvik, 4/4-2001

Denne overenskomsten godkjennes tinglyst på eiendommen.

LARVIKMEGLER'N AS
Postboks 29
3251 Larvik

TERJE LUND
Advokat

VEDTEKTER

For sameiet: Prinsensgate 20

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den .....

§1 INNLEDNING

Eiendommen gnr 5001 bnr. 413 i Larvik består av 1 næringsseksjon og 5 boligseksjoner, til sammen 6 eierseksjoner. Dette i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst.....

Ved avstemninger på sameiemøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

Fordeling av rettigheter og plikter mellom boligseksjonene og næringsseksjonen er regulert i egen overenskomst. Denne overenskomst skal tinglyses.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

§2 FORMÅL

Sameiets formål er å sikre felles interesser og forvalte sameiets fellesanlegg.

§3 SEKSJON

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig/næring nevnt seksjon, samt til seksjonens tilleggsareal.

§4 VEDLIKEHOLD

Det indre vedlikehold av seksjonen er den respektive sameiers ansvar. Det ytre vedlikehold skal i utgangspunktet dekkes av de respektive sameiers, avhengig av den nytten de har av det som skal vedlikeholdes. Forholdet mellom boligseksjonene og næringsseksjonen reguleres av overenskomsten dem imellom.

§5 FELLESUTGIFTER

Alle utgifter som gjelder eiendommen som sådan og som ikke er knyttet til den enkelte seksjon fordeles etter størrelsen på sameiebrøken. Disse fordeles i henhold til budsjett samlet

for boligseksjonene. Seksjon 1(næringsseksjonen) holdes utenfor. Det vises her til overenskomst nevnt i §1, 3. ledd.

§6 STYRET

Sameiet skal ledes av et styre bestående av de tre medlemmer, en fra seksjon 1 og to fra seksjon 2 - 6. Leder velges særskilt. Utad forpliktes sameiet ved underskrift fra alle tre styremedlemmene.

§7 SAMEIEMØTE

Sameiemøtet er sameiets øverste organ.
Det skal holdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned.

§8 VEDTEKTSENDRINGER

Endring av vedtekter kan bare besluttes av sameiemøtet med 2/3 dels flertall.

§9 OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke fra samtlige seksjonseierne.

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RISØYA - STAVERN HAVN.

Dato for siste revisjon: 05.01.99.

Kommunestyrets godkjenning: 17.02.99.

§ 1

Målsettinger
Planens overordnede målsetting er å tilrettelegge for en utvikling av Staverns egenart i arkitektur og byggeskikk, og i samsvar med prinsipper for en bærekraftig utvikling.

Planens tre reguleringsmessige hovedelementer er:

- Endring av eksisterende bruk.
  I det vesentlige endres arealene på Risøya fra eksisterende industriformål til boligformål. Dette gjelder områder merket B. Feltene merket I fortsetter formål som industri/næring.
  Fornyelsesområder er merket FO. I disse feltene kan enten industri/næring videreutvikles, eller områdene utbygges til boligformål.

- Havnerelaterte funksjoner sett i forhold til by- og næringsutvikling.
  Småbåt-/gjestehavn med tilhørende servicearealer, utbygges med en vesentlig heving av standard og kapasitet.

- Naturvern- og friområder.
  Vern av gruntvannsområde for å beskytte det biologiske grunnlag for dyre- og fuglelivet, samt natur- og friområder til allmenn rekreasjon.

Arealet innenfor området er regulert til:

I BYGGEOMRÅDER
II TRAFIKKOMRÅDER
III FRIOMRÅDER
IV SPESIALOMRÅDER
V FELLESOMRÅDER
VI FELLESBESTEMMELSER

I BYGGEOMRÅDER

§ 2

Felter med krav om bebyggelsesplan.

b) Krav om bebyggelsesplan gjelder alle felter hvor ny bebyggelse skal oppføres eller eksisterende bruk endres til nytt formål,dersom ikke annet er nevnt.

Ved utbygging i disse områdene skal det utarbeides detaljert bebyggelsesplan som skal behandles etter PBL §28-2. Planen baseres på målsettinger og reguleringsbestemmelser, kommunens retningslinjer og utfyllende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Det skal

foreligge utbyggingsavtale før 2. gangs behandling i planutvalget og kommunalteknisk avtale før utbyggingen starter.

b. I bebyggelsesplanen og i utbyggingsavtale skal det inngå at utbyggingstakt skal være i henhold til teknisk og sosial infrastruktur. Når Stavern skole er utbygget til 2-parallell (Jordet skole er 2-parallell), kan området utbygges med gjennomsnitt 20 boligenheter pr. år.

c. Områder som ved planens godkjennelse inneholder boliger, eller som i planen er betegnet B, reguleres til boligformål. Det kan tillates at boligfeltet bygges ut kombinert med næringsformål som maks. kan utgjøre 30% av områdets samlede bruksareal. Det er en forutsetning at næringsformål ikke skal være til vesentlig sjenanse for boligdelen, hva angår lukt, støy eller trafikk. Næringsdelen bør fortrinnsvis lokaliseres mot Risøyveien og/eller integreres i bebyggelsen på en miljømessig akseptabel måte.

d. Områdene FO inneholder idag industri. Hvert område (F08 og F09) kan videreutvikle denne, eller feltene kan endres til boligformål.

§ 3

Boliger (B6,B7a,b,c). TU=70%.

a) Bygninger skal oppføres i min. 2 etasjer, vesentlig som trebygning med røstet takform. Maks gesims/mønehøyde er 5,5m/8,5m. Bebyggelsen etableres i en kvartalstruktur og organiseres i henhold til gateløp og plassdannelser.

b) I B6 kan det etableres 3-avd. barnehage med areal ca.2 daa.

c) Det kan etableres næring i boligbebyggelsen inntil 30% av feltets bebygde areal. Forutsetning er at næringsformålet utfra miljøhensyn godkjennes av myndighetene.

Primært gjelder at næringsvirksomhet etableres i 1. etasje. Boliger tilrettelegges i 2.etasje dersom næring inngår i bygget.

Utforming og planløsning skal være slik at formålene (bolig-næring) defineres bygningsmessig og separeres funksjonsmessig.

§ 4

Boliger (B5,B8a,b,c). TU=50%:

a) Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende eller sammenbygde trebygg i 2 etasjer med røstet takform. Bebyggelsen etableres i en kvartalstruktur eller organiseres i henhold til gateløp/plassdannelser.

b. Dersom detaljreguleringen av B5 opprettholdes, kreves ikke bebyggelsesplan.

§ 5

Bolig/Forretning/Kontor, (B/FK2) TU=70%.

Det tillates forretningsdrift i 1.etasje, bolig event.kontor i 2. etasje. Bebyggelsen mot friområdet (F10) kan inneholde gatekjøkken, forretning, turistinformasjon og annen virksomhet av maritim karakter.

§ 6

Forretning/Kontor/Allmennyttig, (FK/A2) TU=60%.

Bebyggelsen skal plasseres med fasade i byggelinje mot vei. Den utføres i tre med røstet takform. Bygningene skal oppdeles, og kan varieres i 1 og 2 etasjer.

Bygningene skal inneholde virksomheter av maritim karakter/ havnerelatert virksomhet som foreningslokale, forretning og service. Rorbu/tilhørende funksjoner kan innpasses.

§ 7

Industriområde (I1,I2,I3). TU=70%:

a) Bebyggelsen skal oppføres med røstet takform og en material-og fargebruk som tilpasses havne- og boligmiljøet. Maks gesims-og mønehøyde er 6m./9m.

b) For båtlagerhall er maks gesims-og mønehøyde 8m,/11m.

c) Se alternative bestemmelser for I2,I3 i § 10 dersom bebyggelsesplan ikke kreves ved at eksisterende virksomhet opprettholdes og videreføres.

§ 8

Boliger (B9) - Blandet formål (B/FK1). TU=40%. Det kreves ikke bebyggelsesplan.

I området kan oppføres tilbygg på bolighus, eventuelt frittliggende, på inntil 2 etasjer med tilhørende garasje. I B/FK1 kan eksist. forretning opprettholdes.

Bygningen skal ha saltak. Takvinkel skal være 35-40 grader. Bygninger som ligger innenfor samme felt skal ha lik takvinkel. Maks. gesims/mønehøyde er 5.5m./8,5m.

§ 9

Forretning/Kontor, Allm.nyttig og Offentlig formål (FK, FK/A, O). TU=70%. Det kreves ikke bebyggelsesplan.

a) Eksisterende bebyggelse FK1 (Losen), FK4 (Fiskeforretning) og FK/A1 (Fiskernes hus) kan ikke utvides ytterligere. Ved brann eller hovedombygging skal høyder og bygningsvolum opprettholdes. Nåværende formål kan videreutvikles.

b) Område FK2, FK3 og FK5 (ved Losmoloen) kan tillates bebygget med havnerelaterte virksomheter som turistservice og restaurantdrift m.m. Eksisterende fiskebu i FK2 skal beholdes. Det kan innpasses bunkringsstasjon i FK3. Stasjonen skal utformes diskre i forhold til nabobebyggelse, og uten sjenerende reklame og fargebruk.
Maks gesimshøyde/mønehøyde = 4m.og 7m., saltak mellom 30° og 40°.

c) Offentlig bygning på dampskipsbrygga (O1) kan nyttes til informasjon, service/toalettanlegg, fiskemottak og lager. Det kan event. tillates restaurantdrift i 2.etasje. Maks gesims-mønehøyde er 4m./7m.

d) Salg av petroliumsprodukter kan tillates dersom pumper og utstyr blir begrensa i omfang og får en diskret utforming hva angår plassering og fargebruk. Forutsetningen er at det samtidig etableres fiskemottak. Det tillates ikke innpasset gatekjøkken/storkiosk.
Et eventuelt nytt bygg skal ikke endre eksisterende hovedform i vesentlig grad. Det skal ikke utformes med sjenerende reklame eller fargebruk.

§ 10

Fornyelses- og Industriområder (FO8,FO9,I2,I3). TU=70%.

a) Eksisterende næringsformål kan videreutvikles eller nyetablering tilrettelegges i feltene I2,I3,FO8 og FO9. Detaljhandelvirksomhet tillates ikke.

b) Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsmyndighetene, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Spesielt forurensende (luft, vann, støy) virksomhet er ikke tillatt.

Det skal etableres støyskjerm/voll på industriområde mot nærliggende boligområde dersom myndighetene setter krav om dette.

c) Kjøpesenter er ikke tillatt i feltene.

d) Feltene FO8 og FO9 kan endres til boligområde etter godkjent bebyggelsesplan. Det kan innpasses inntil 30% næringsareal dersom aktivitetene er akseptabelt for boligmiljøet.

II TRAFIKKOMRÅDER

På land og i sjø. § 11

Veier, parkeringsplasser.

a) Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang/sykkelvei som er vist på planen.

b) T1, T3, T4, T5 og T6 skal være adkomstveier til de enkelte del-områder og med de bredder som vist på planen.
Veiene skal opparbeides på en skånsom måte.
Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

c) Områdene T7, T8, T9, T18, T25 og T27 skal benyttes til offentlig parkeringsplasser.

Båtopplag/parkering

d) Områdene T11 og T12 utgjør ca. 15 daa. Områdene skal benyttes til havnevesenets opplagsplass for småbåter om vinteren og bilparkeringsplass om sommeren. I tidsrommet 01.06. - 01.09. må området være ryddet og istandsatt til parkering.
I vinteropplag skal båtene tekkes med presenning med nøytral farge.
Parkeringsplasser skal opparbeides samtidig med utbygging av havna.
Det skal utarbeides detaljplan for bruken av området som skal forutsette at arealet oppdeles med grøntsoner.

Bygningsmyndighetene kan sette vilkår av brannmessige hensyn for å tillate lagring/parkering.

Betongfundamenter (Noresitomta) og utgraving av masser som er forurenset skal fjernes etter regler for spesialavfall. Det kreves at miljøkonsekvenser er utredet og avklaret med fylkesmannens miljøvernavdeling før arbeider kan igangsettes.

Område T10 (parkeringsplass ved Losen og Fiskernes hus)

e) Området skal utformes som en plass/torg der kjøreareal og fotgjengerareal defineres med beplantning og materialbruk.
For FK/A1 og FK1 skal det avsettes tilstrekkelig parkeringsplasser for av- og pålessing.
Bygningsmyndighetene avgjør hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling. Fellesbestemmelsene skal benyttes som beregningsgrunnlag for området.

Trafikkområde småbåthavn - land.

f) Område T13, T15, T21, T22 og T26 skal benyttes til trafikkområde småbåthavn (på land).
Området skal benyttes til fortøyning av småbåter/fritidsbåter.

T21 og T13 omfatter også moloer og slipp. Detaljplan for moloer skal godkjennes av bygnings- og havnemyndighetene. Utforming av moloer skal tilpasses omgivelsene, og det kreves en tiltalende og solid utforming og overflatebehandling. Synlig del av sprengsteinsfylling skal plastres med tilnærmet rektangulære steinblokker, eller stor kulestein, og gis en jevn overflate event. som avtrappes.

T22 omfatter off. brygge der yrkestrafikk har fortrinnsrett på syd og østside.

Trafikkområde - sjø.

g) Registrerte fiskefartøyer skal ha fortrinnsrett til båtplasser i de delene av havna som er utbygd til fiskerihavneformål, samt til de bryggeanlegg som godkjennes av Kystverket.

h) Område T14, T16, T17, T19, T20, T23.
Områdene skal benyttes til småbåthavn med tilhørende anlegg. Før området bygges videre ut må det foreligge nødvendige tillatelser fra arkeologisk myndighet.

i) Område T23. Det tillates ikke for fortøyning mot Kronprinstomta.

III FRIOMRÅDER

§ 12

Park, rekreasjon og badeområder.

a) Område F3, F5, F12 skal benyttes til park.

b) F4 og F10 er park og allaktivitetsområde der forskjellige utstillinger og arrangementer kan oppføres i en begrenset tidsperiode. Aktiviteter skal tilpasses event. boligformål i forhold til støy og estetikk.

c) For område F12, Kronprinstomta, skal det utarbeides detaljert plan før tiltak iverksettes.

d) Område F7 og F8 er Nordstranda med omliggende fjellkoller og holmer som skal benyttes til badeområde og rekreasjonsområde etter avgrensning som vist på reguleringsplanen.

e) F11 er Floskjær. Eksist. oppfyllte masser mot skjæret skal skal fjernes. Det etableres bruforbindelse fra molo til skjæret.

f) F13 danner forbindelse mellom eksisterende friområde i syd og F8.

g) Båttrafikk innenfor avgrenset badeområde er ikke tillatt.
Bygninger som har naturlig tilknytting til friområdet kan tillates.

IV SPESIALOMRÅDER

§ 13

Spesialområde, naturvern.

a) Det er ikke tillatt å gjøre fysiske inngrep i området, når unntas restaurering av fyllingskanten mellom sjø og land.

b) Sjøgrunnen S4 er regulert til naturvernområde sjø. Det marine miljø skal bevares slik det er.

Ved etablering av kanal over Risøya, kan det tilrettelegges trafikkled for småbåter, 10m bred, gjennom S4 som vist på plankartet.

c) Område S2 er regulert til naturvernområde land. Det kan ryddes sti (maks 2 m bred) i området. Stien er vist på plankartet og kan flyttes/justeres etter myndighetenes godkjennelse.

Spesialområde, vegetasjonsbelte.

d) Område S7 skal være vegetasjonsbelte mellom eksisterende industri og boligområde, og skal bevares og behandles på forstmessig måte.

e) Område S6a,S6b,S8a og S8b skal være vegetasjonsbelte (buffersone) og beplantes på parkmessig måte med løv- og bartrær.

Spesialområde, kommunaltekniske anlegg

f) Område for kommunaltekniske anlegg, S5 og S9, skal benyttes til off. pumpestasjon/kum og anlegg i grunnen.
S9 kan utvides til transformatorstasjon, dersom denne tilpasses eksisterende anlegg.

Spesialområde, bevaring Be1 og Be2.

g) Be1 er bolig som tidligere var tollbod. Be2 er oljetank/kiosk ved Jacobsens brygge.

h) Eventuelle tilbygg/endringer skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet, og slike forslag skal sendes fylkeskonservator for uttalelse før vedtak fattes.

Friluftsområde i sjø.

i) Områdene FRL1 og FRL2 er tillatt for bruk av fritidsbåt og tilhørende trafikk.
Det kan ikke etableres faste installasjoner som brygge etc.

Kanal.

j) Utbygging av kanal mellom Børrestadbukta og småbåthavna kan opparbeides etter godkjent bebyggelsesplan. Planen skal angi bredde og dybde av kanal, utforming/materialbruk, endring av eksisterende veier, event. anvise nye veier (broer), samt at øvrige konsekvenser belyses.

k) For mudring og graving i forurensede masser, kreves miljøkonsekvenser utredet og avklaret med fylkesmannens miljøvernavdeling før arbeider kan igangsettes.

V FELLESOMRÅDER

§ 14

Felles lekeplass

Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet, må det avsettes tilstrekkelig lekeareal i tråd med kommunens retningslinjer. Lekearealene i det enkelte felt skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av første bolig i feltet.

VI FELLESBESTEMMELSER

§ 15

Byggeområde: industri / næring, forretning/kontor.

a) Den enkelte bedrift skal selv sørge for tilstrekkelig areal til parkering, av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsmyndighetenes nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsmyndighetene avgjør hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling.

Parkeringsdekningen skal som et minimum være:
1 p-plass pr. 50 m² kontorareal
1 p-plass pr. 100 m² industri
1 p-plass pr. 200 m² lagerareal
1 p-plass pr. 100 m² verksted/produksjonslokale
0,3 p-plass pr. sete i restaurantlokale.

b) Byggegrensen skal være som vist på reguleringsplanen.
Mellom byggegrense og tomtegrense skal arealet opparbeides parkmessig event. støyskjerming og/eller kan disponeres til parkeringsplasser for personbiler eller andre trafikkformål etter bygningsmyndighetenes nærmere bestemmelser.

c) Lagring må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse for noen. Bygningsmyndighetene kan sette vilkår for å tillate lagring.
Mellom byggegrense og tomtegrense kan arealet ikke benyttes til lagring.

d) Inngjerding av tomtene, plassering, høyde og konstruksjon skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
Det kan tillate høyder opp til 2,0 m når særlige grunner taler for det.

e) Ved bygging på nedlagte fyllplasser på nordside av Risøyveien forutsettes at nødvendige tiltak for utlufting/avledning av deponigass er gjennomført før utbygging starter.

f) Tillatt utnyttelsesgrad i områdene er TU= 70%. Maks gesimshøyde/mønehøyde er 7m. og 10m. for røstet takform.

g) Høydene måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Maks mønehøyde skal ikke overstige gesimsh. dersom flate tak benyttes. Når særlige forhold tilsier det, kan bygningsmyndighetene dispensere fra bestemmelsene om byggehøyder for mindre deler av anlegget.

Byggeområde: Bolig.

i) For hver bolig skal avsettes uteoppholdsplass, parkeringsplass og fellesareal i samsvar med utfyllende bestemmelser i kommuneplanen.

j) Byggeforskriftenes krav til maksimalstøy ute og inne må tilfredsstilles.

k) Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet, må det avsettes tilstrekkelig lekeareal i tråd med kommuneplanens utfyllende bestemmelser. Lekearealene i det enkelte felt skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av første bolig i feltet.

Bebyggelsesplanen skal også vise plassering av event. fellesparkering og gjesteparkering (0,5 plass/bolig)

l) Eksisterende vegetasjon og kulturminner skal bevares i størst mulig grad.

m) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter myndighetenes skjønn kan være skjenerende for den offentlige ferdsel.

n) Avfallsdunker, tørkestativ o.l. må plasseres slik at de etter myndighetenes skjønn ikke er til vesentlig ulempe for noen.

o) Lagring av biler, campingvogner o.l. er ikke tillatt.

p) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

q) Bebyggelsen skal ha tilfredsstillende planløsning og skal etterkomme rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til de naturgitte og bebygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kan kreves endret.

Boligområdene skal inneholde familieboliger og leiligheter som frittliggende eller i rekke i min. 2 etasjer med røstet takform. Gesimshøyde og mønehøyde hhv. 5,5m og 8,5m.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 03.03.99

T. Kiil

Torstein Kiil
leder

Utskriftsdato: 04.03.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	5001	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LARVIK KOMMUNE
Plan og byggesak,
Feyersgate 7,
3256 LARVIK

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr
99/06549	5377/01

Eiendom/byggested
Prinsensgt. 20, 3290 STAVERN

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
5001	413		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Birger Bjørnstad Arkitektfa. Brentås V 38 3229 SANDEFJORD	O.G. Ottersland Eiendom AS P.b.1504 Myrene 4801 ARENDAL

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	05.11.99 og 11.01.00
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Bruksendring - forretning i 1. etasje og 5 boliger i 2. etasje

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Larvik Kommune v/plan og byggesak	21.01. og 10.03.00	38/00 og 174/00

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
28.09.00	Seltor AS, Oras Telemark AS, Hans Ege AS

Merknader

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Larvik	13.02.01.	Bernt Solum, bygningsinspektør

Kopi til

Seltor AS	Vipeveien 51, 3917 Porsgrunn
Oras Telemark AS	Grønlikroken 5, 3735 Skien
Hans Enge AS	Briskeveien 11, 3202 Pindsle

Kommunens saksnr

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Anmodningen gjelder

	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
Eiendom/ byggested	5001	413		
Adresse	Prinsensgate 20			

PLAN OG BYGGESAK
3910/01
5001/413
99/6519

Det anmodes om

[X] **FERDIGATTEST**

[ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

[X] *Hele* tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: Snarest

[ ] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	01 - 05
Kontrollerklæringer	G	01 - 03
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	Ingen -
Andre vedlegg	I	Ingen -
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	01 - 03

Underskrift

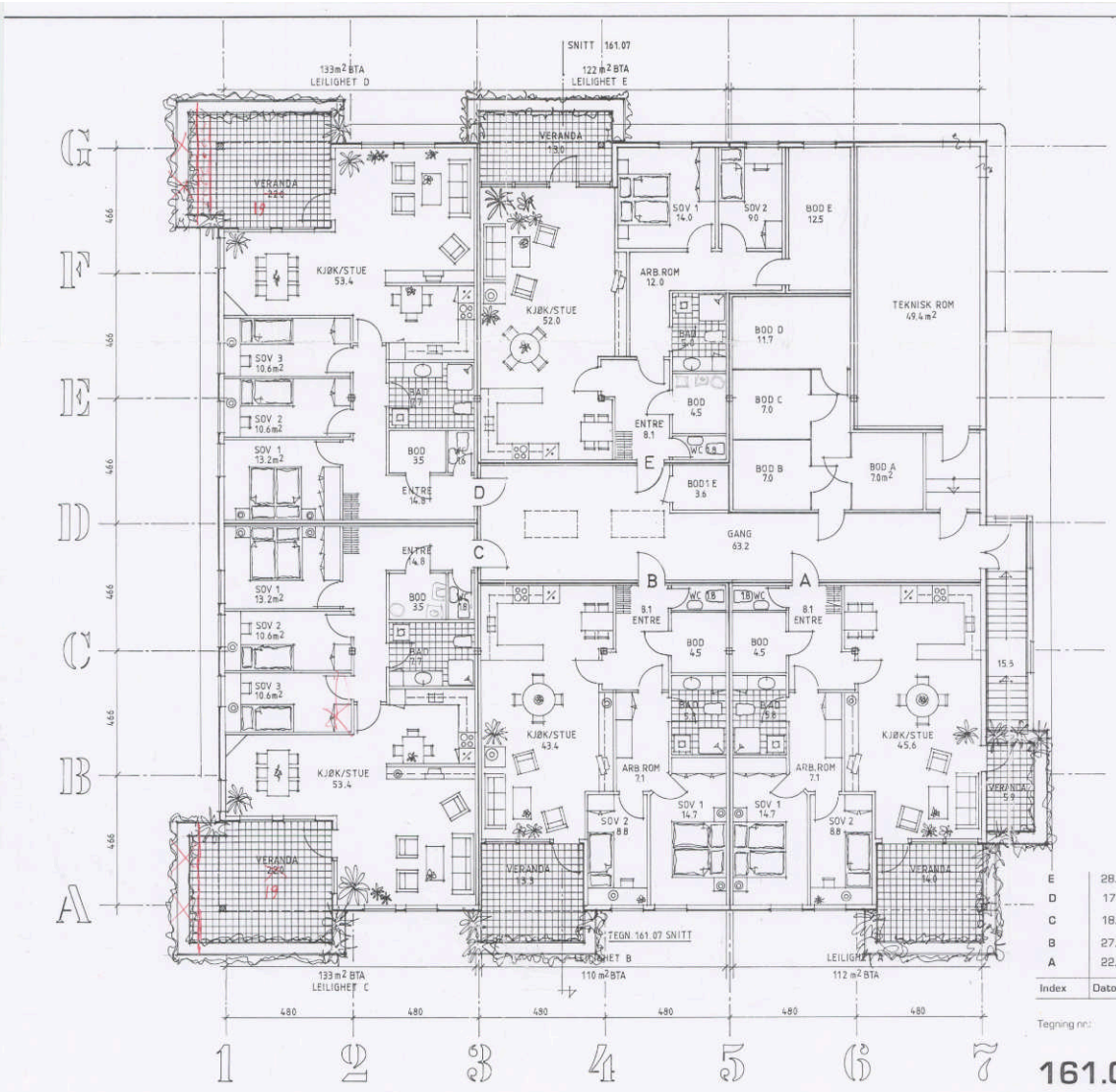
Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak: Seltor AS

Dato: 28.09.2000

Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Skule Wærstad for Gunnar Råmunddal



Index	Dato	Endring	Utført
E	28.04.00	Diverse endringer – Ingar Jespersen	BBj
D	17.02.00	Utv. leilighet E med sov 2-flyttet vinduer akse 1 B/F	BBj
C	18.01.00	Endret veranda nord og leilighet E	BBj
B	27.12.99	Fjernet utvendige boder og parkering nord	BBj.
A	22.10.99	Inntegnet overlys, og utv. boder og div. endringer	BBj.

Tegning nr.:

161.01E

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

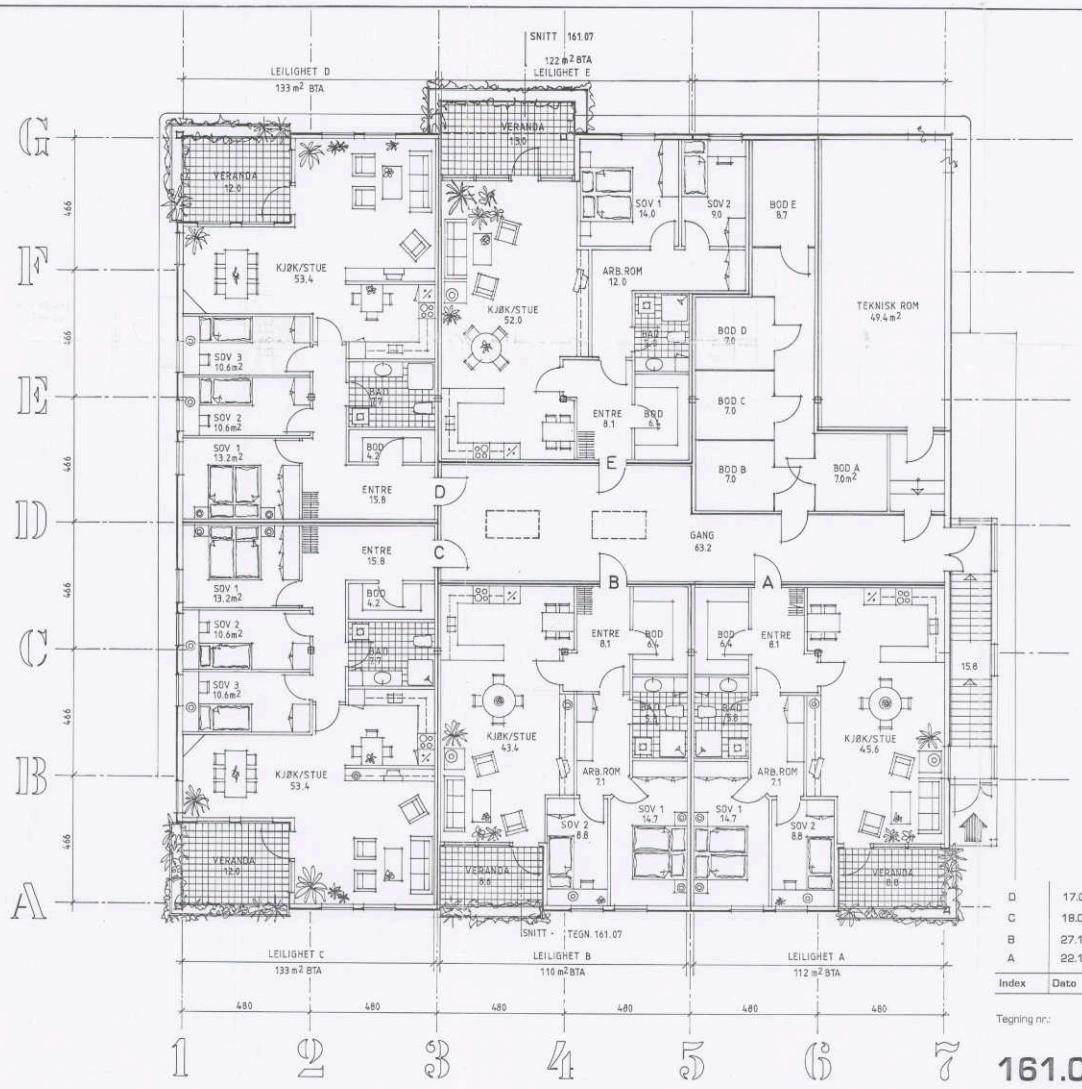
Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern

PLAN 1. ETASJE

Mål 1: 100

Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Brentås v 38 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016



Index	Dato	Endring	Utført
D	17.02.00	Utv. leilighet E med sov 2 - flyttet vindu akse 1B/F	BBj
C	18.01.00	Endret veranda nord og leilighet E	BBj
B	27.12.99	Fjernet utvendige boder og parkering nord	BBj.
A	22.10.99	Inntegnet overlys, utv. boderog div. justeringer	BBj.

Tegning nr.:

161.01D

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

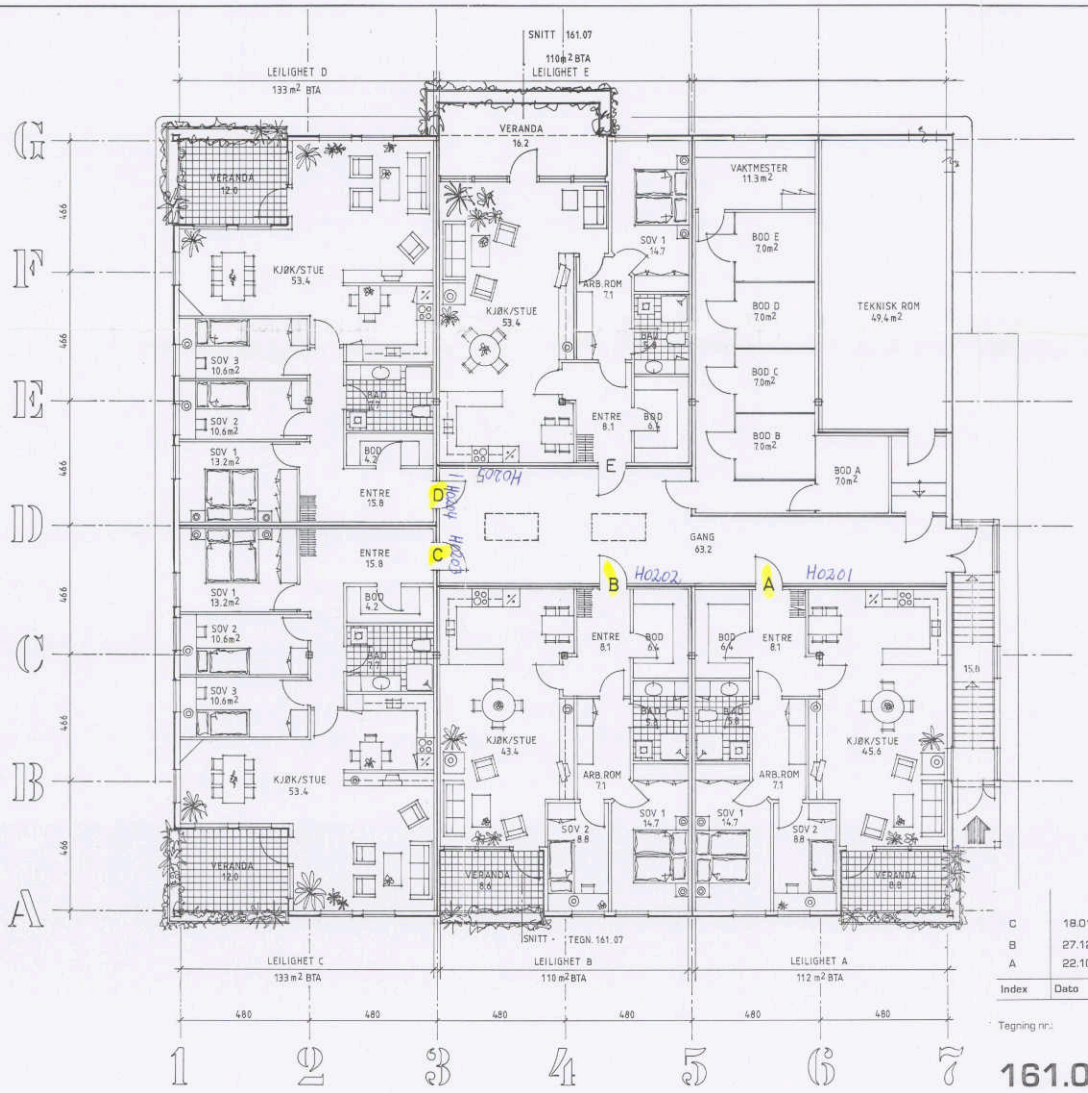
Prosjekt: LEILIGHETER - Prinsensgt. 20 - 3291 Stavern

PLAN 2. ETASJE

Mål 1: 100

Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma - Brentås v 35 - 3229 Sandefjord - telefon 33 46 93 12 - fax 33 46 35 68 - mobiltlf. 934 24 016



Index	Dato	Endring	Utført
C	18.01.00	Endret veranda nord og leilighet E	BBj
B	27.12.99	Fjernet utvendige boder og parkering nord	BBj
A	22.10.99	Inntegnet overlys, utv. boder og div. justeringer	BBj

Tegning nr.:

161.01c

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

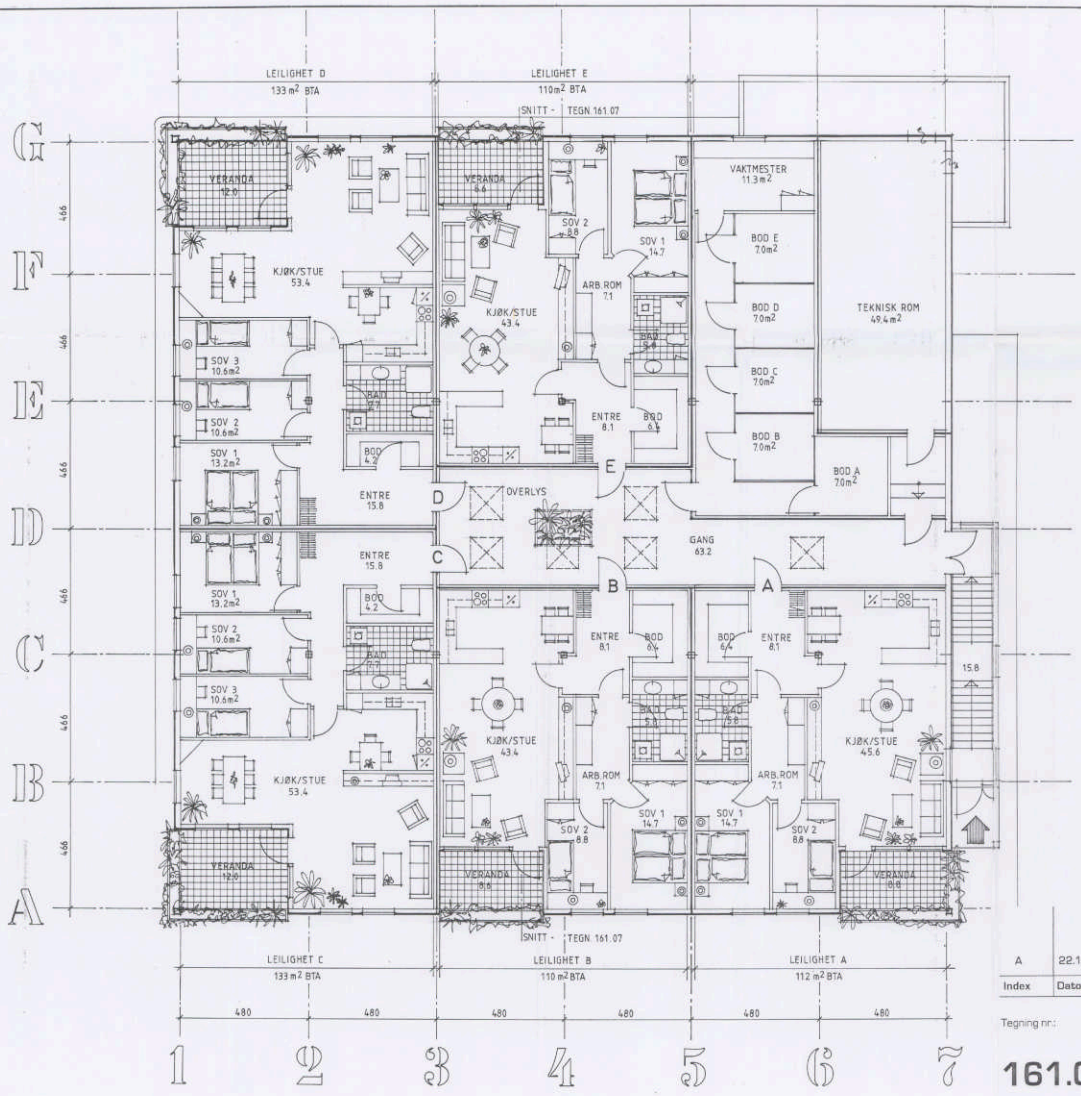
Prosjekt: LEILIGHETER - Prinsensgt. 20 - 3291 Stavern

PLAN 2. ETASJE

Mål 1: 100

Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma - Brentås v 38 - 3229 Sandefjord - telefon 33 46 93 12 - fax 33 46 35 68 - mobilnr. 934 24 016



D.1

LARVIK KOMMUNE
09. NOV. 1999

Index	Dato	Endring	Utført
A	22.10.99	Inntegnet overlys, utv. boder og div. justeringer	BBj.

Tegning nr.:

161.01A

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern

Plan leiligheter i 2. etasje

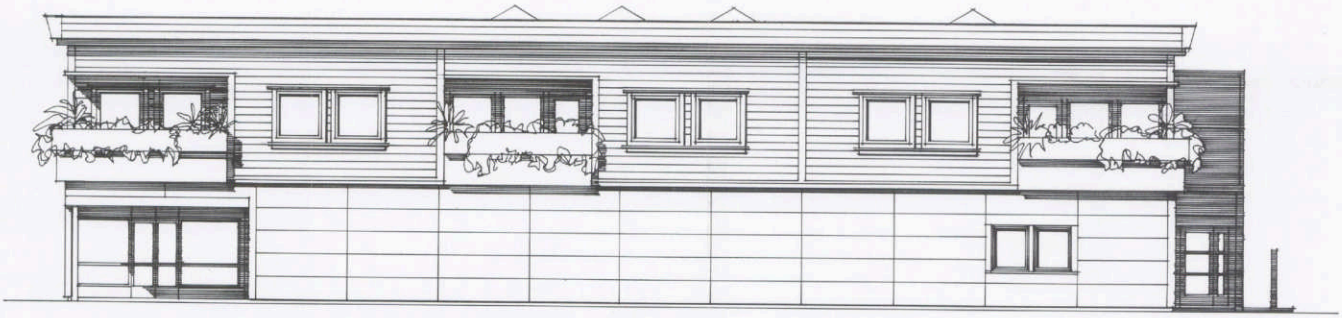
Mål 1: 100

Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Hasaneveien 37 – 3213 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016

D.2

LARVIK KOMMUNE
08 NOV. 1999



FASADE SYD

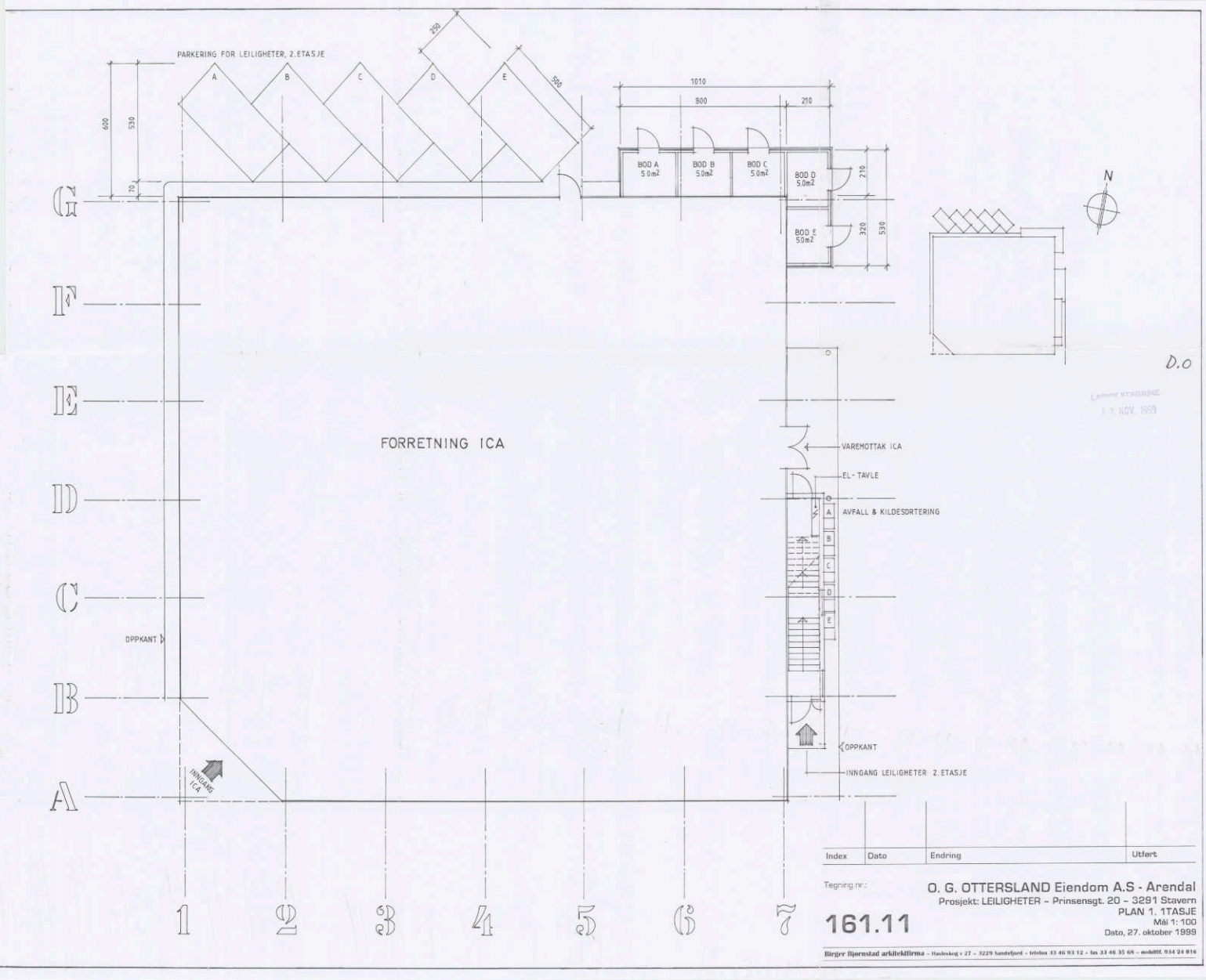
Index	Dato	Endring	Utført
A	27.10.99	Overlyskupler	BBj

Tegning nr.:

161.02A

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal
Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern
FASADE SYD
Mål 1: 100
Dato, 8. JULI 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Hasleskog v 27 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016



Index	Dato	Endring	Utført

Tegning nr.:

161.11

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

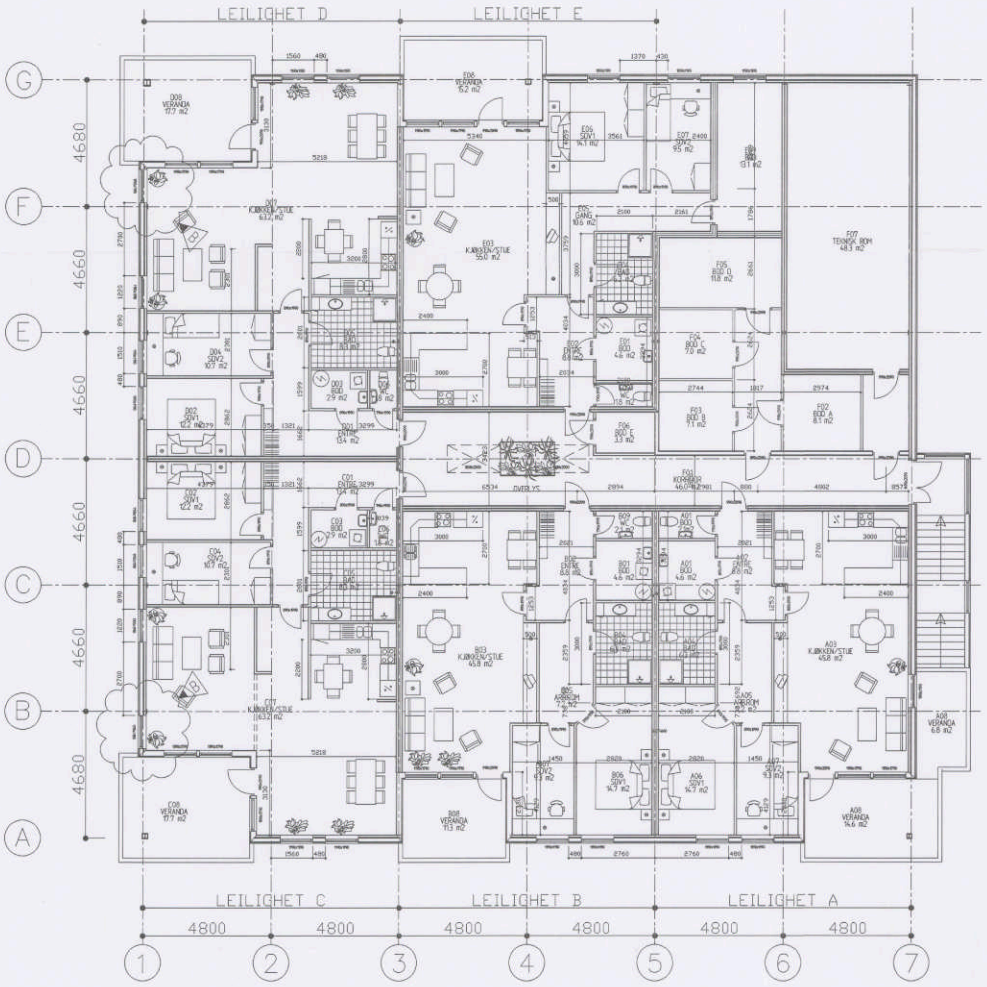
Prosjekt: LEILIGHETER - Prinsensgt. 20 - 3291 Stavern

PLAN 1. 1TASJE

Mål 1: 100

Dato, 27. oktober 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma - Hasleveien 27 - 3229 Sandefjord - telefon 33 46 93 12 - fax 33 46 35 68 - mobiltlf. 934 24 016



G	–	DIV. ENDRINGER	SW	20.06.00
F	–	DIV. ENDRINGER	JC FEHN	07.06.00
E	–	DIV. ENDRINGER	JC FEHN	29.05.00
D	–	ENDRET BALKONGER	JC FEHN	10.05.00
C	–	DIV. ENDRINGER	JC FEHN	03.04.00
B	–	FLYTTET VINDUER I AKSE 1	JC FEHN	14.03.00
A	–	DIV. ENDRINGER I LEILIGHET E	JC FEHN	23.02.00
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	TEGN.	DATO

BYGGHERRE: O.G. OTTERSLAND EIENDOM A/S

PROSJEKT: NYE LEILIGHETER STAVERN

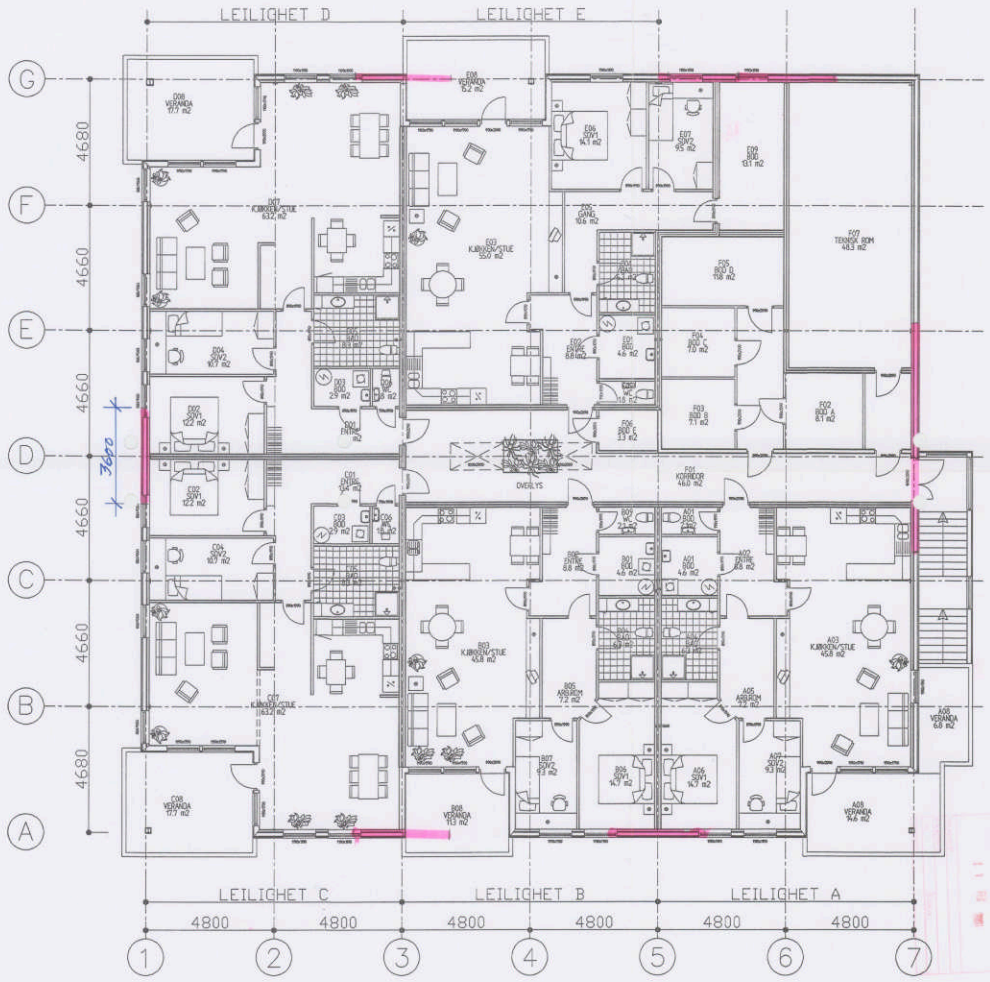
BYGGPLASSADRESSE: PRINSENSGT. 20

PLAN 2.ETASJE

DATO: 24.01.00
TEGN.: JAN CHRISTER FEHN
KONTR.:
GODKJ.:
MÅL: 1:100
SAK NR.: 467
TEGN. NR.: 467-01
REV.: G

SELTOR AS
VIRKEVEIEN 51
3677 PORSGRUNN

TLF : 35 93 10 20
FAX : 35 93 10 21
email : seltor@seltor.no



Brannseksjonering av gesims.

G	–	DIV. ENDRINGER	SW	20.06.00
F	–	DIV. ENDRINGER	JC FEHN	07.06.00
E	–	DIV. ENDRINGER	JC FEHN	29.05.00
D	–	ENDRET BALKONGER	JC FEHN	10.05.00
C	–	DIV. ENDRINGER	JC FEHN	03.04.00
B	–	FLYTTET VINDUER I AKSE 1	JC FEHN	14.03.00
A	–	DIV. ENDRINGER I LEILIGHET E	JC FEHN	23.02.00
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	TEGN.	DATO

BYGGHERRE: O.G. OTTERSLAND EIENDOM A/S

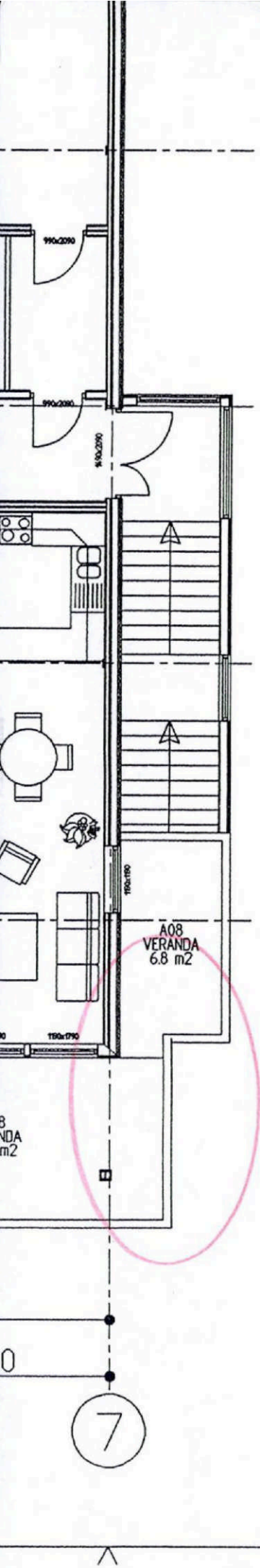
PROSJEKT: NYE LEILIGHETER STAVERN

BYGGVEGGNESS: PRINSENSGT. 20

PLAN 2.ETASJE

DATO: 24.01.00
TEGN.: JAN CHRISTER FEHN
KONTR.:
GODKJ.:
MÅL: 1:100
SAK NR.: 467
TEGN. NR.: 467-01
REV.: G

SELTOR ENTREPRENØR
SELTOR AS
MYDEVEIEN 51
3617 FORSBRUNN
TLF : 35 93 10 20
FAX : 35 93 10 21
email : seltor@seltor.no



REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	TEGN.	DATO
G	–	DIV. ENDRINGER	SW	20.06.00
F	–	DIV. ENDRINGER	JC FEHN	07.06.00
E	–	DIV. ENDRINGER	JC FEHN	29.05.00
D	–	ENDRET BALKONGER	JC FEHN	10.05.00
C	–	DIV. ENDRINGER	JC FEHN	03.04.00
B	–	FLYTTET VINDUER I AKSE 1	JC FEHN	14.03.00
A	–	DIV. ENDRINGER I LEILIGHET E	JC FEHN	23.02.00

BYGGHERRE
O.G. OTTERSLAND EIENDOM A/S

PROSJEKT
NYE LEILIGHETER STAVERN

BYGGEPLASSADRESSE
PRINSENSGT. 20

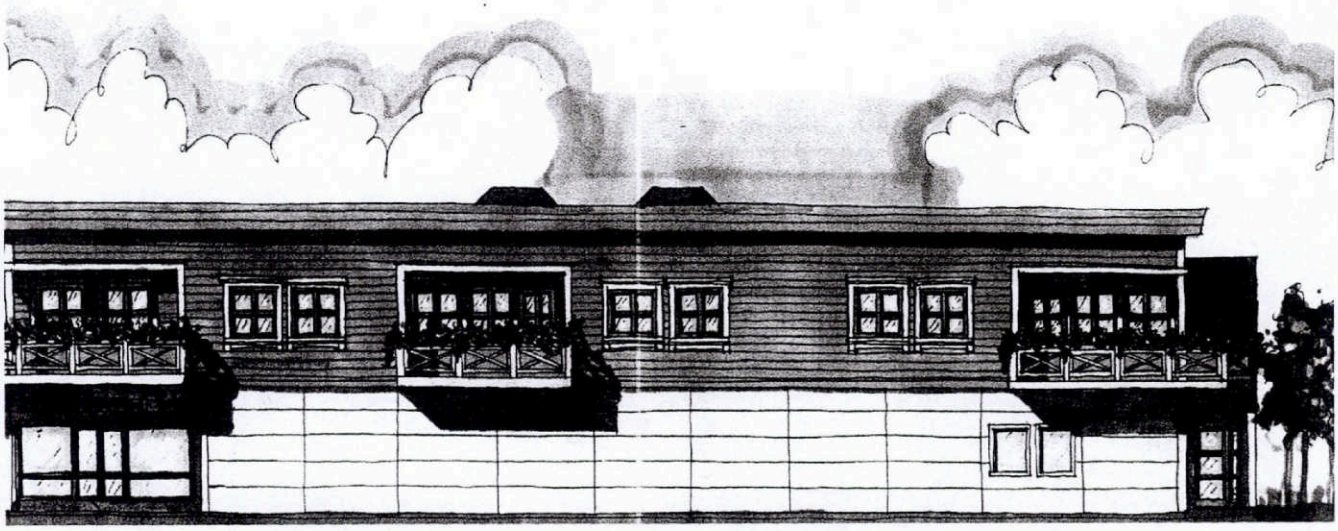
PLAN 2.ETASJE

DATO	24.01.00
TEGN.	JAN CHRISTER FEHN
KONTR.	
GODKJ.	

MÅL 1:100

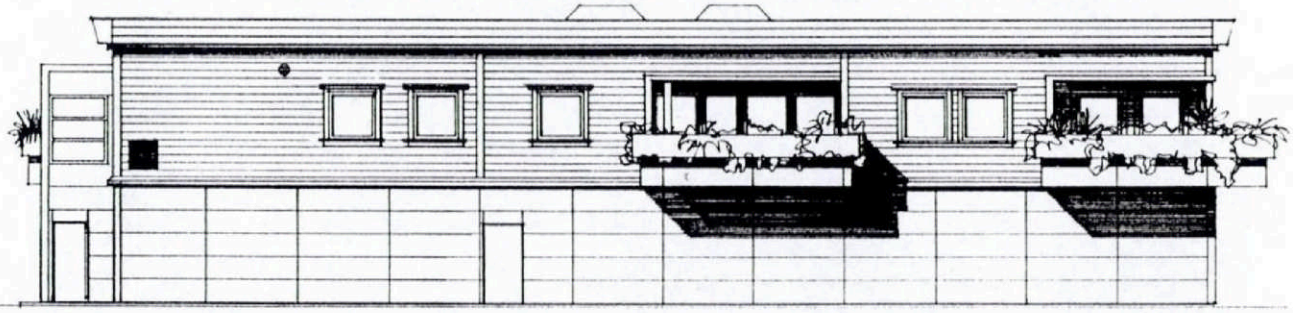
SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
467	467-01	G

SELTOR ENTREPRENØR
SELTOR AS
VIPEVEIEN 51
3917 PORSGRUNN
TLF : 35 93 10 20
FAX : 35 93 10 21
email : seltor@seltor.no

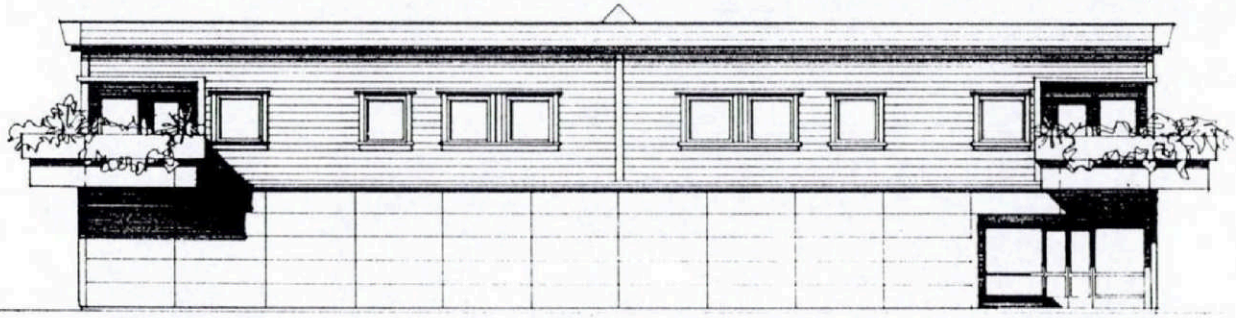


NYE FASADER

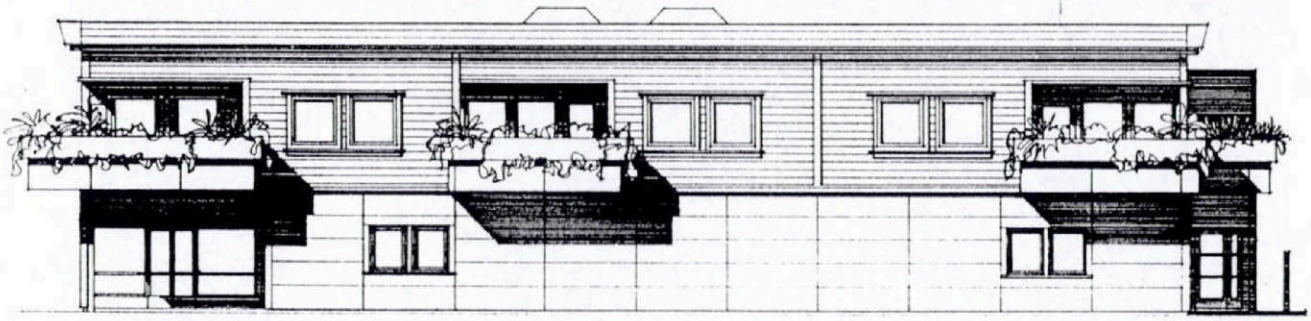
i Prinsensgt. 20 – 3290 Stavern



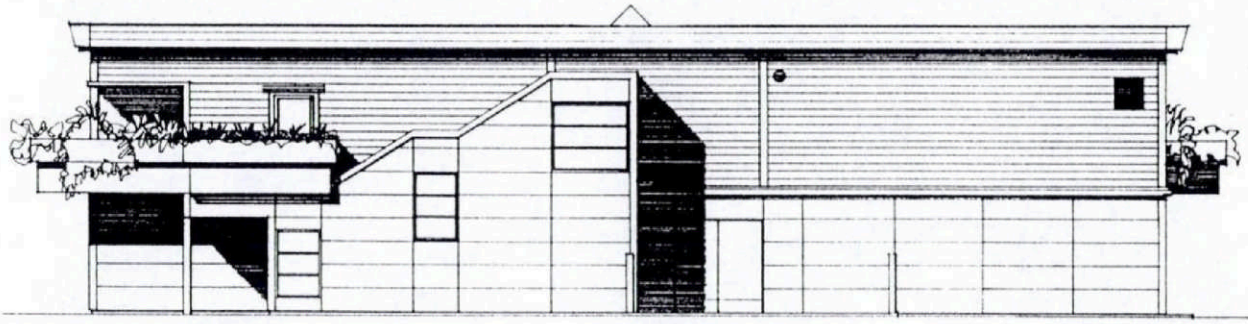
FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SYD



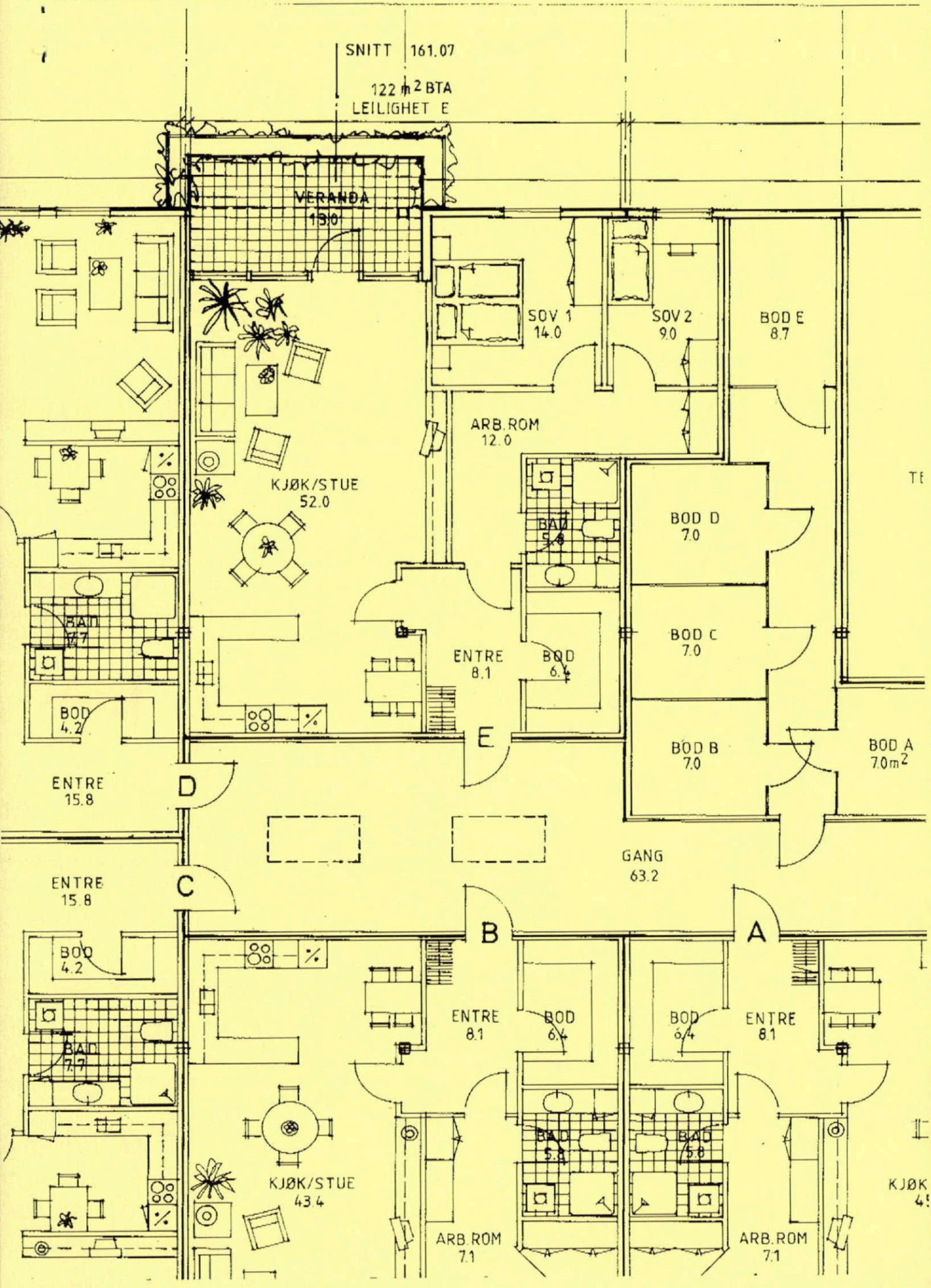
FASADE ØST

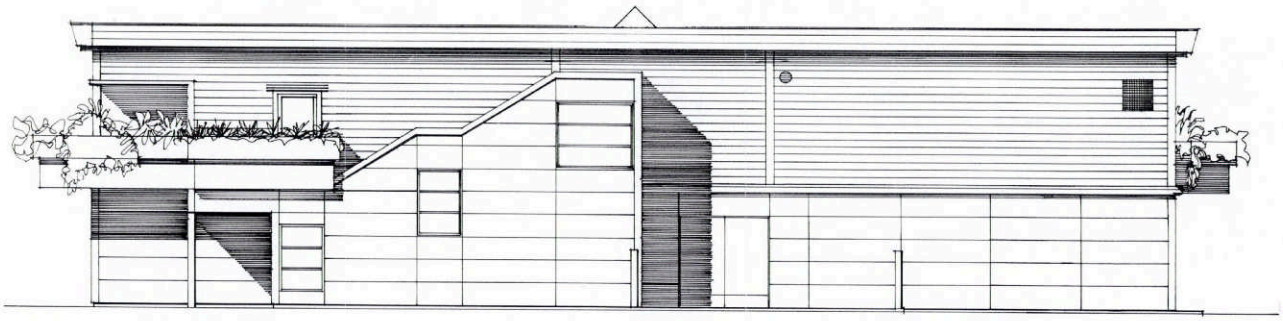
Nye fasader N-V-S-Ø nedkopiert

Dato, 2000.05.04 Tegning nr.: **161.06B**

BIRGER BJØRNSTAD ARKITEKTFIRMA
Brentås v 38 – 3229 Sandefjord

LARVIK KOMMUNE
09 MAI 2000


SNITT 161.07
122 m2 BTA
LEILIGHET E
VERANDA
13.0
SOV 1
14.0
SOV 2
9.0
BOD E
8.7
ARB.ROM
12.0
KJØK/STUE
52.0
BAD
5.8
BOD D
7.0
BOD C
7.0
BOD B
7.0
BOD A
7.0m2
BAD
7.7
ENTRE
8.1
BOD
6.4
BOD
4.2
E
ENTRE
15.8
D
GANG
63.2
C
B
A
KJØK/STUE
43.4
ARB.ROM
7.1



FASADE ØST

Index	Dato	Endring	Utført
D	03.05 00	Endret veranda og inntegnet ny m/dør leilighet A	BBj.
C	18.01.00	Endret veranda nord	BBj.
B	28.12.99	Endringer, utv. boder og overlyskupler	BBj.
A	27.10.99	Overlydkupler og utvendige boder	BBj.

Tegning nr.:

161.05D

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

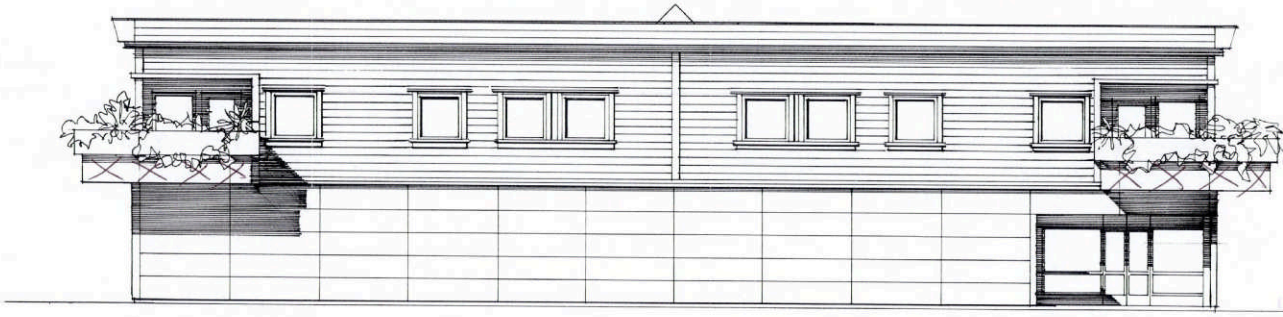
Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern

FASADE ØST

Mål 1: 100

Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Brentås v 38 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016



Andreas/Hors
på veranda
20.06.00

FASADE VEST

Index	Dato	Endring	Utført
E	03.05.00	Endret verandaer	BBj.
D	17.02 00	Justert vinduer akse 1 B/F	BBj.
C	18.01.00	Endret veranda nord	BBj.
B	28.12.99	Endringer, utv. boder og overlyskupler	BBj.
A	27.10.99	Overlyskupler	BBj.

Tegning nr.:

161.03E

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

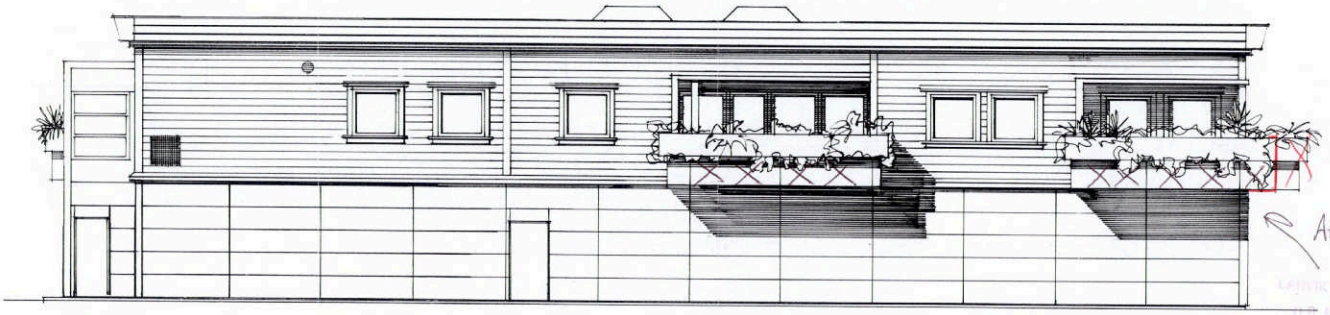
Prosjekt: LEILIGHETER - Prinsensgt. 20 - 3291 Stavern

FASADE VEST

Mål 1: 100

Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma - Brentås v 38 - 3229 Sandefjord - telefon 33 46 93 12 - fax 33 46 35 68 - mobiltlf. 934 24 016



Andreas Hoos
på vegne
20.06.00

FASADE NORD

Index	Dato	Endring	Utført
E	03.05.00	Endret veranda D og inntegnet vindu i bod E	BBj.
D	17.02.00	Justert veranda og vinduer for leilighet E	BBj.
C	18.01.00	Endret veranda nord	BBj.
B	28.12.99	Endringer, utv. boder og overlyskupler	BBj.
A	27.10.99	Overlyskupler og utv. boder	BBj.

Tegning nr.:

161.04E

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

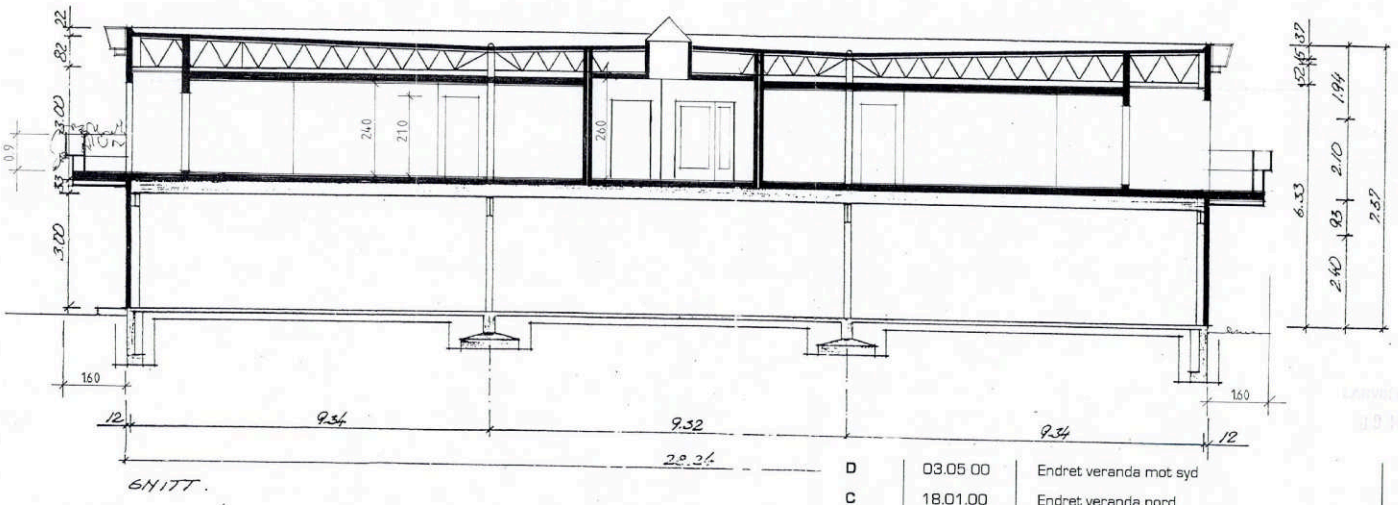
Prosjekt: LEILIGHETER - Prinsensgt. 20 - 3291 Stavern

FASADE NORD

Mål 1: 100

Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma - Brentås v 38 - 3229 Sandefjord - telefon 33 46 93 12 - fax 33 46 35 68 - mobiltlf. 934 24 016



SNITT.

Index	Dato	Endring	Utført
D	03.05 00	Endret veranda mot syd	BBj.
C	18.01.00	Endret veranda nord	BBj.
B	28.12.99	Diverse endringer, utv. bod, taklys	BBj.
A	22.10.99	Snitt aktuell situasjon	BBj.

Tegning nr.:

161.07D

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

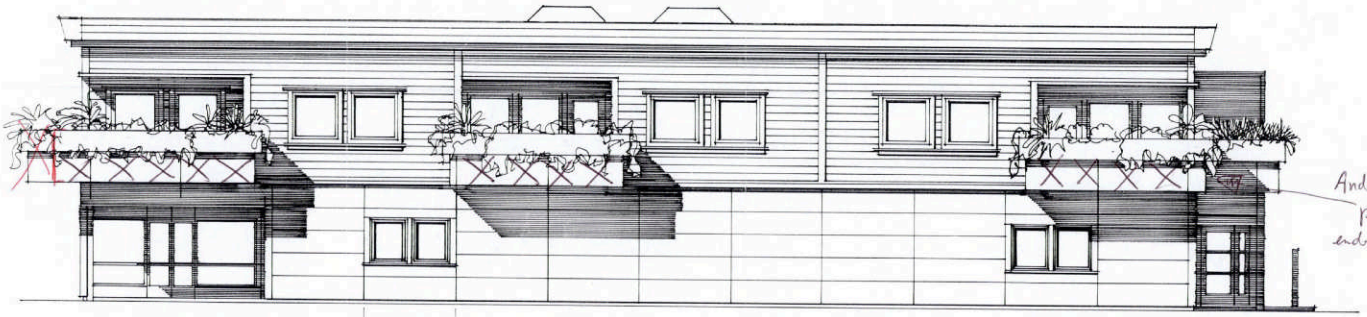
Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern

SNITT

Mål 1: 100

Dato, 8. Juli 1999

Birger Risenstad arkitektkontor – Parkveien 20 – 3220 Sandefjord – telefon 33 46 03 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 010



EKSISTERENDE VINDU

FASADE SYD

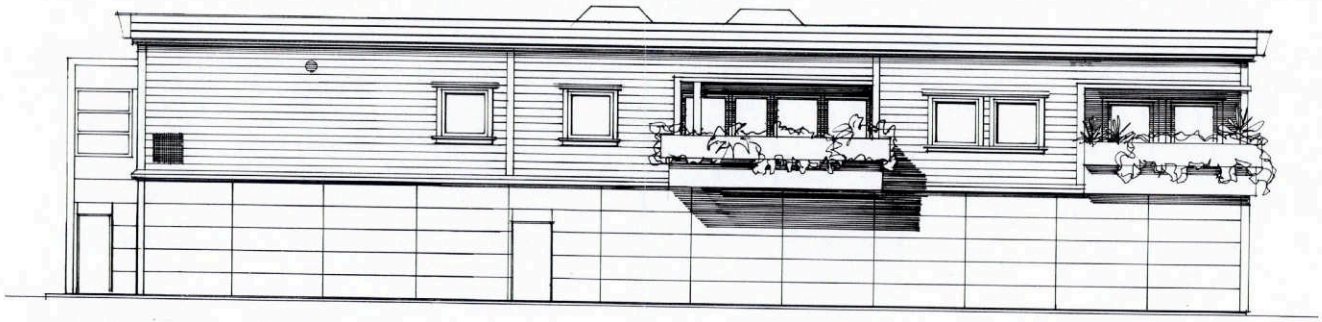
Index	Dato	Endring	Utført
C	03.05.00	Endret verandaer	BBj
B	28.12.99	Endringer, utv. boder og overlyskupler	BBj.
A	27.10.99	Overlyskupler	BBj.

Tegning nr.:

161.02c

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal
Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern
FASADE SYD
Mål 1: 100
Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Brentås v 38 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016



FASADE NORD

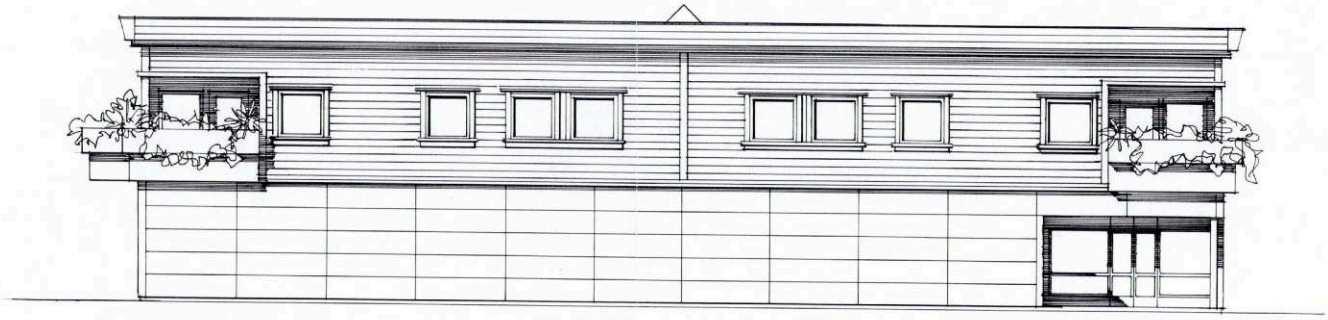
Index	Dato	Endring	Utført
D	17.02.00	Justert veranda og vinduer for leilighet E	BBj
C	18.01.00	Endret veranda nord	BBj
B	28.12.99	Endringer, utv. boder og overlyskupler	BBj.
A	27.10.99	Overlyskupler og utvendige boder	BBj.

Tegning nr.:

161.04D

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal
Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern
FASADE NORD
Mål 1: 100
Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Brentås v 38 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016



FASADE VEST

Index	Dato	Endring	Utført
D	17.02.00	Justert vinduer akse 1 B/F	BBj
C	18.01.00	Endret veranda nord	BBj
B	28.12.99	Fjernet utvendige boder og endret overlyskupler	BBj.
A	27.10.99	Inntegnet overlys, og utv. boder	BBj.

Tegning nr.:

161.03D

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern

FASADE VEST

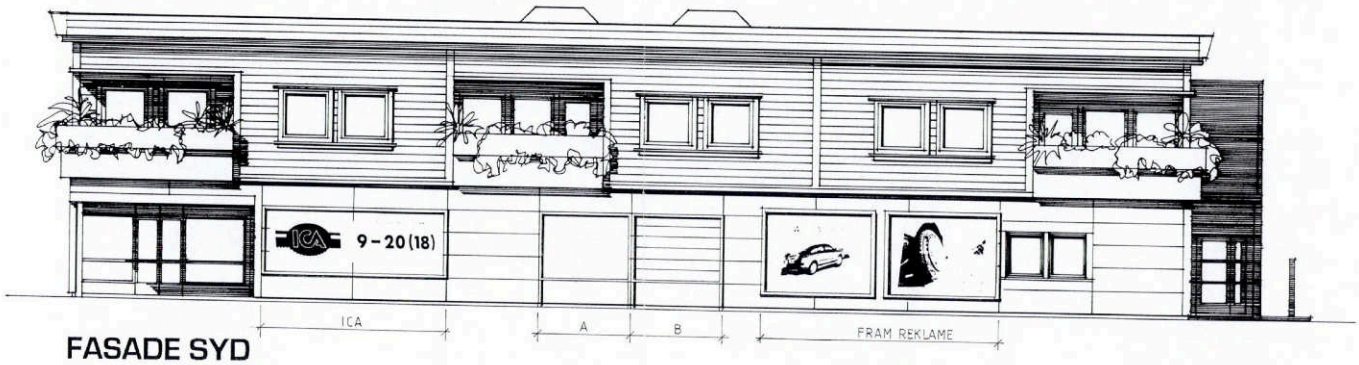
Mål 1: 100

Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Brentås v 38 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016

FASADESKILT I BYGGEPERIODEN

A. **Salg av leiligheter – Larvikmegler'n A.S**



FASADE SYD

B.

Her bygges 5 leiligheter i 2. etasje	
Byggherre:	**O. G. Ottersland Eiendom A.S** Myrene - 4801 Arendal, telefon 37 00 58 20
Arkitekt:	**Birger Bjørnstad arkitektfirma** Breitås v 38 - 3229 Sandefjord, telefon 33 46 93 12
Total-entreprenør:	**Seltor A.S** Vipeveien 51 - 3917 Porsgrunn, telefon 35 93 10 20
VVS:	**ORAS Telemark A.S** Grønlikroken 6 - 3735 Skien, telefon 35 59 55 55
Elektro:	**Hans Enge A.S** Briskeveien 11 - 3229 Sandefjord, telefon 33 42 62 42

Index	Dato	Endring	Utført

Tegning nr.:

161.21

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern

FASADE SYD

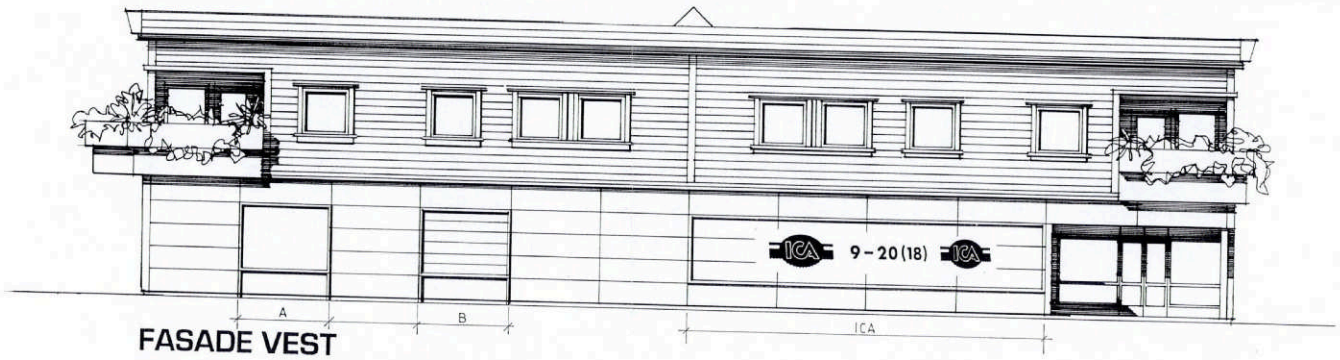
Mål 1: 100

Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Breitås v 38 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016

FASADESKILT I BYGGEPERIODEN

A. **Salg av leiligheter – Larvikmegler'n A.S**



FASADE VEST

B.

Her bygges 5 leiligheter i 2. etasje	
Byggherre:	**O. G. Ottersland Eiendom A.S** Myrene - 4601 Arendal, telefon 37 00 58 20
Arkitekt:	**Birger Bjørnstad arkitektfirma** Brentås v 38 - 3229 Sandefjord, telefon 33 46 93 12
Total-entreprenør:	**Seltor A.S** Vipeveien 51 - 3917 Porsgrunn, telefon 35 93 10 20
VVS:	**ORAS Telemark A.S** Grønlikroken 6 - 3735 Skien, telefon 35 59 55 55
Elektro:	**Hans Enge A.S** Briskeveien 11 - 3229 Sandefjord, telefon 33 42 82 42

Index	Dato	Endring	Utført

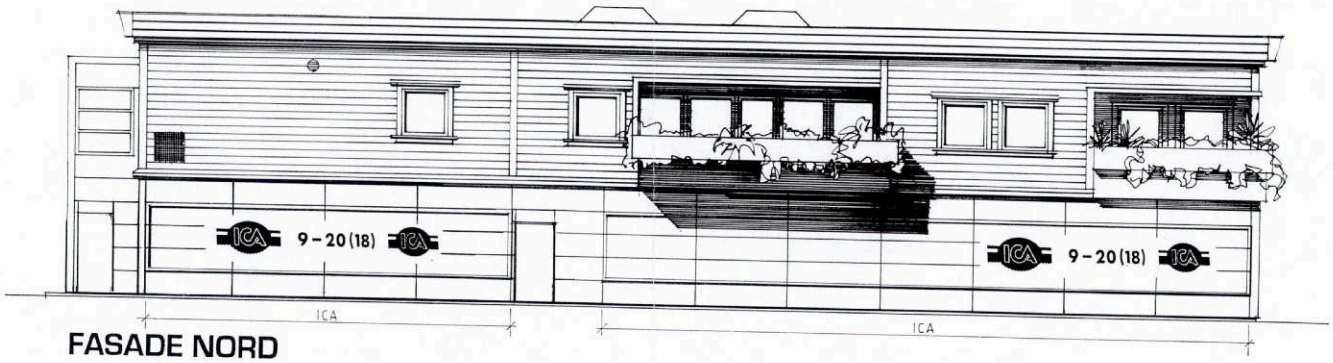
Tegning nr.:

161.22

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal
Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern
FASADE VEST
Mål 1: 100
Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Brentås v 38 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016

FASADESKILT I BYGGEPERIODEN



FASADE NORD

Index	Dato	Endring	Utført

Tegning nr.:

161.23

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

Prosjekt: LEILIGHETER - Prinsensgt. 20 - 3291 Stavern

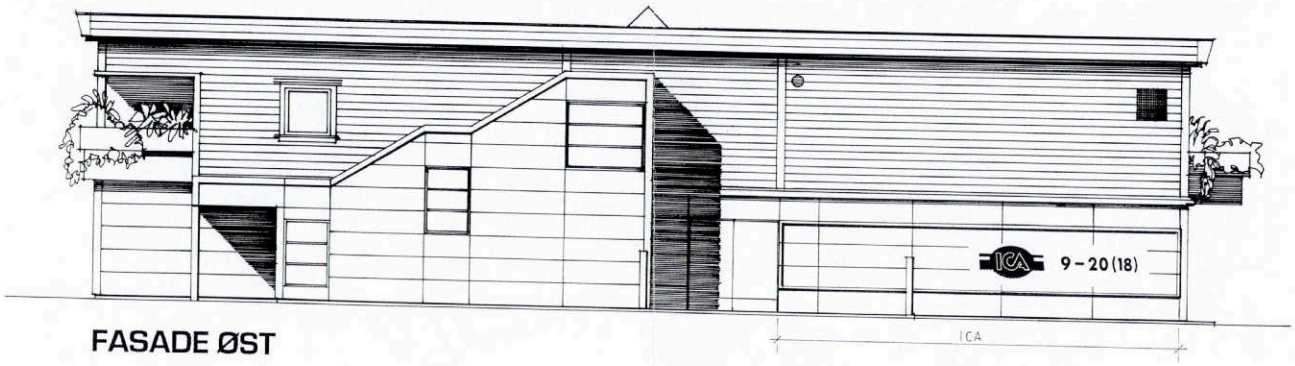
FASADE NORD

Mål 1: 100

Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma - Brentås v 38 - 3229 Sandefjord - telefon 33 46 93 12 - fax 33 46 95 66 - mobiltlf. 934 24 016

FASADESKILT I BYGGEPERIODEN



FASADE ØST

Index	Dato	Endring	Utført

Tegning nr.:

161.24

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Staverr

FASADE ØST

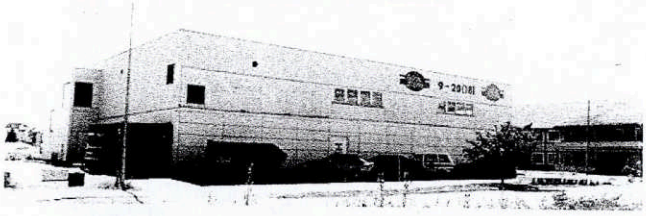
Mål 1: 10

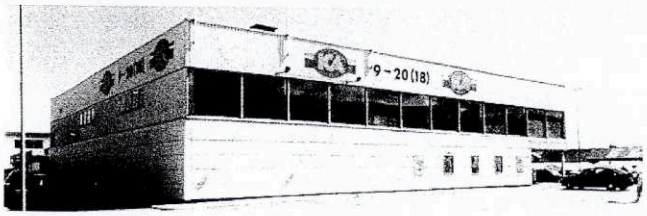
Dato, 8. Juli 199

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Brentås v 38 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 01

FOTOMONTASJE

FRA PRINSENSGT. 20 - 3291 STAVERN



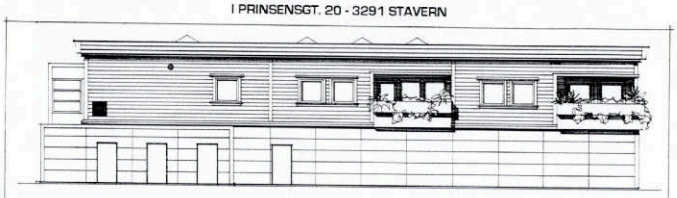




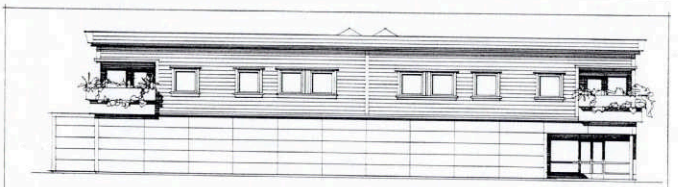


NYE FASADER

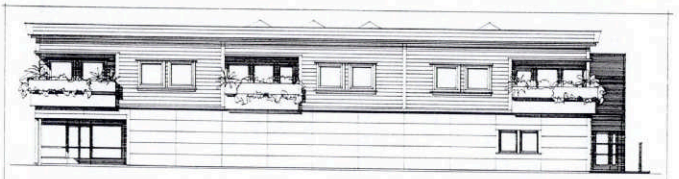
I PRINSENSGT. 20 - 3291 STAVERN



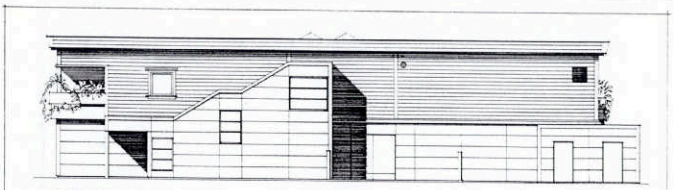
FASADE NORD



FASADE VEST



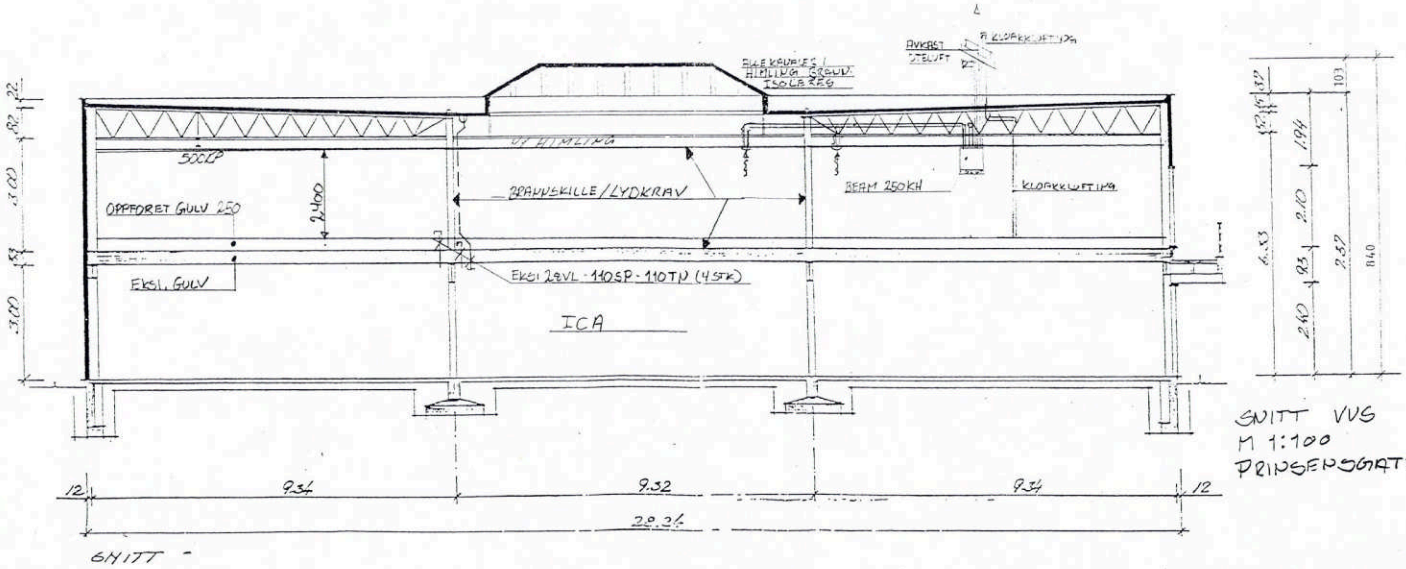
FASADE SYD



FASADE ØST

BRÆIN BJØRNSTAD ARKITEKTFIRMA
HALVORG V. 27 - 3225 SANDEFJORD

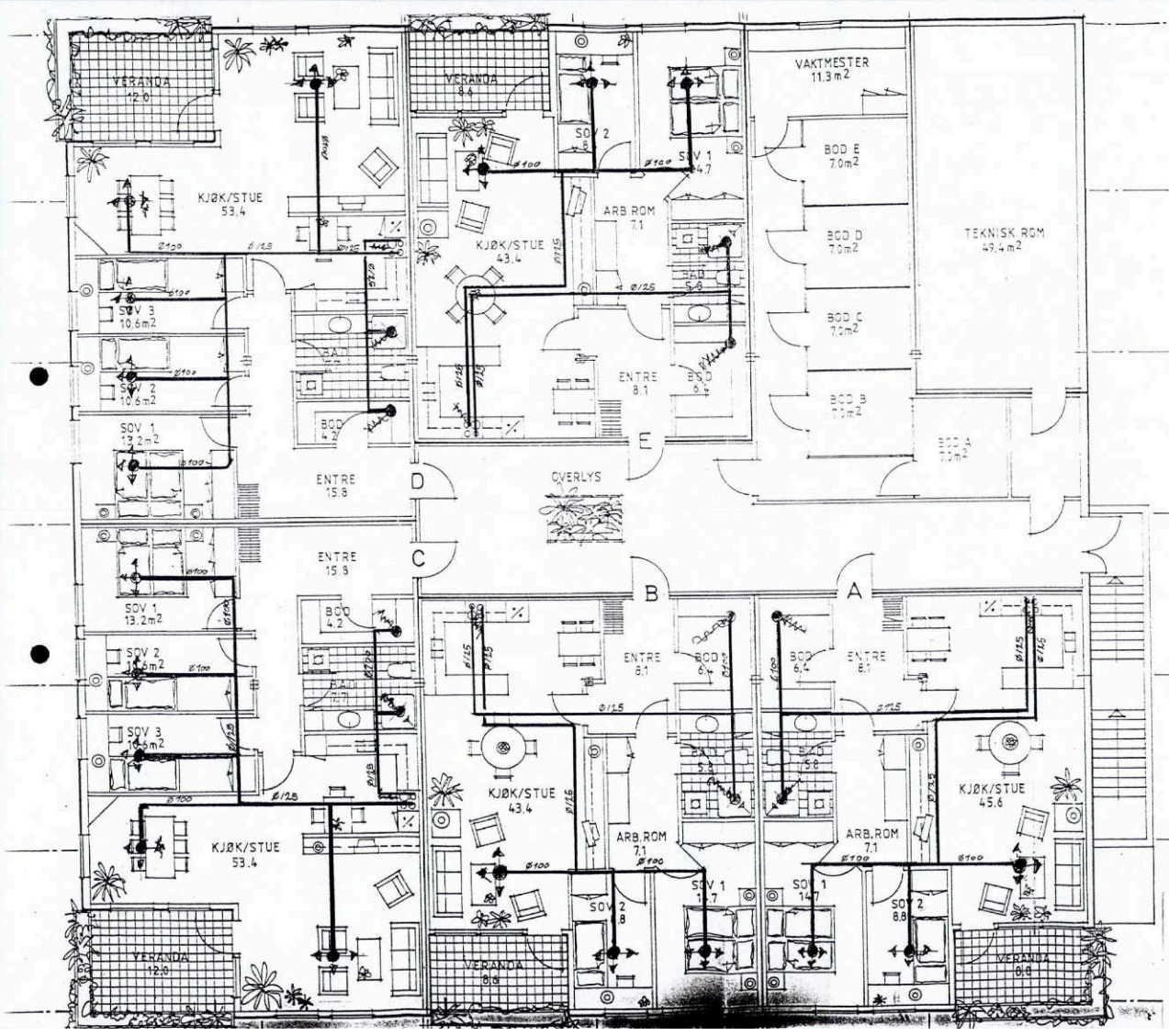
D.11



SNITT VVS
M 1:100
PRINSENSGATE 20

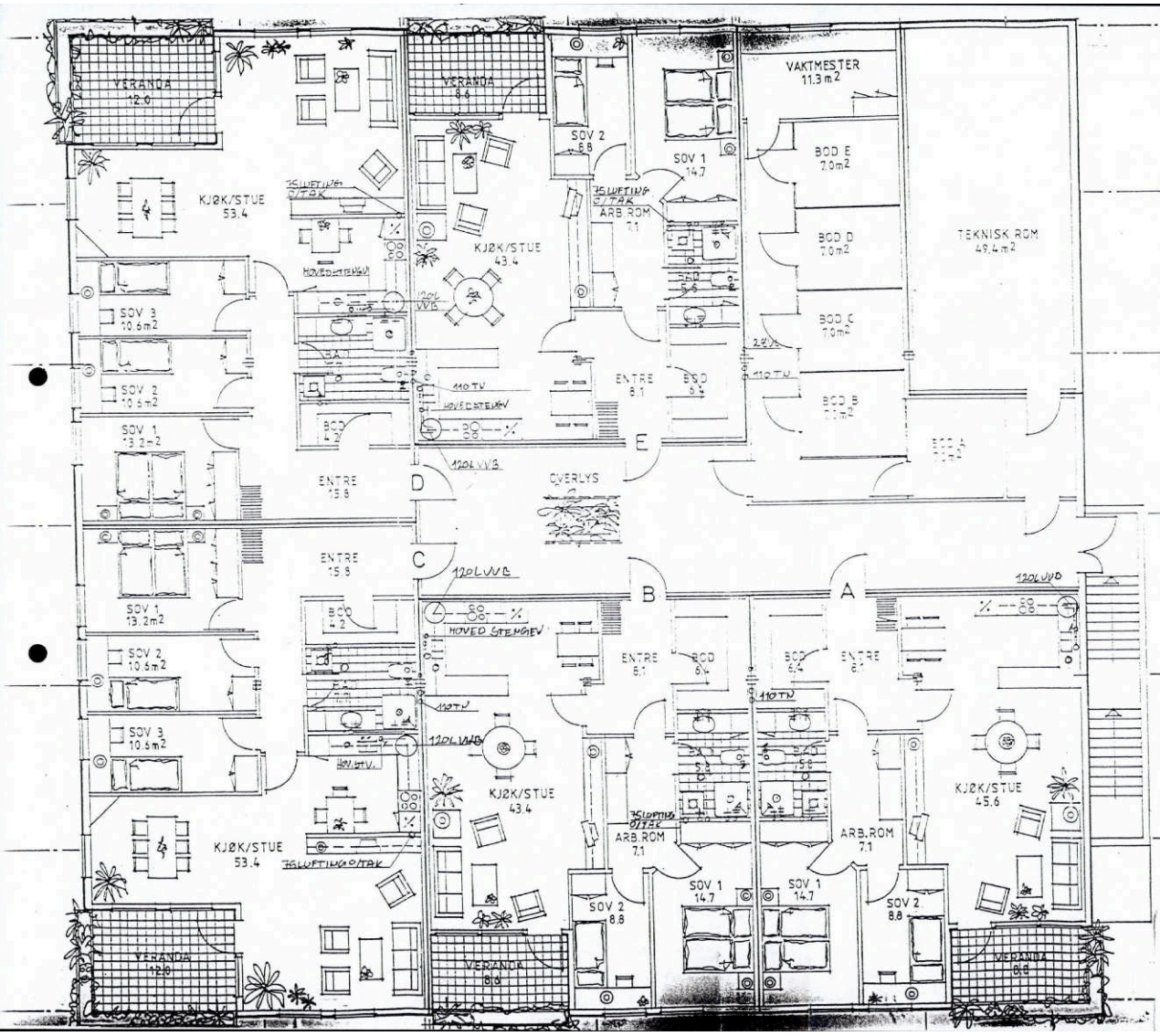
PRINSENSGT. 20 – 3291 STAVERN
VVS -Snitt
Mål 1:100
Dato, 27.10.99
Pedersen & Furustad A.S
Sverresgt. 7 – 3211 Sandefjord
Tlf. 33 46 73 00 – fax 33 46 59 18

D.10



VENTILASJONSANLEGG
PLAN 2ETG
M 1:100
PRINSENSGATE 20

PRINSENSGT. 20 – 3291 STAVERN
VENTILASJONSANLEGG – PLAN 2. etg.
Mål 1:100
Dato, 27.10.99
Pedersen & Furustad A.S
Sverresgt. 7 – 3211 Sandefjord
Tlf. 33 46 73 00 – fax 33 46 59 18



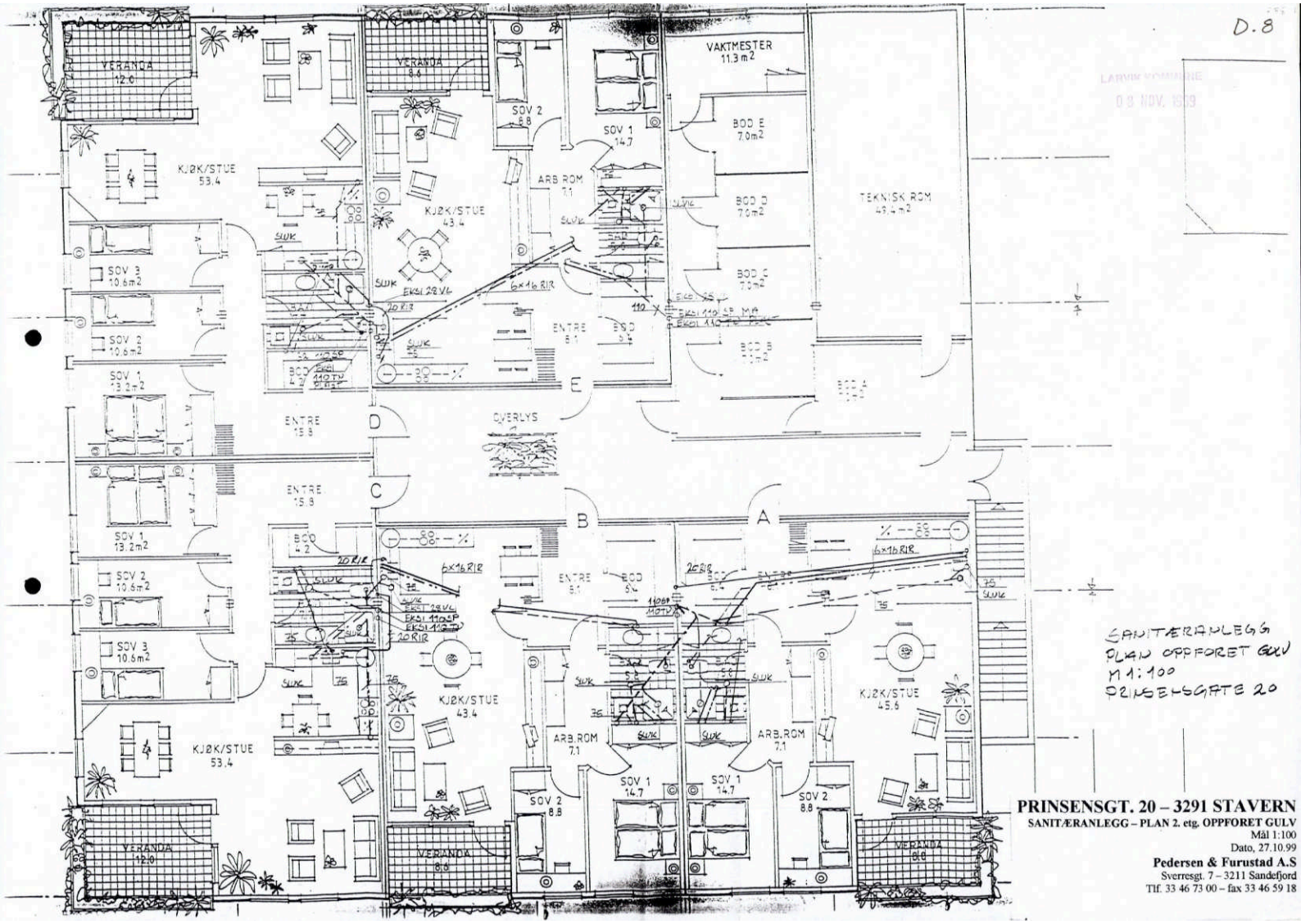
D.9

SANITÆRANLEGG
PLAN 2 ETG VVS
M 1:100
PRINSENSGATE 20

PRINSENSGT. 20 – 3291 STAVERN
SANITÆRANLEGG – PLAN 2. etg. VVS
Mål 1:100
Dato, 27.10.99

Pedersen & Furustad A.S
Sverresgt. 7 – 3211 Sandefjord
Tlf. 33 46 73 00 – fax 33 46 59 18

D.8

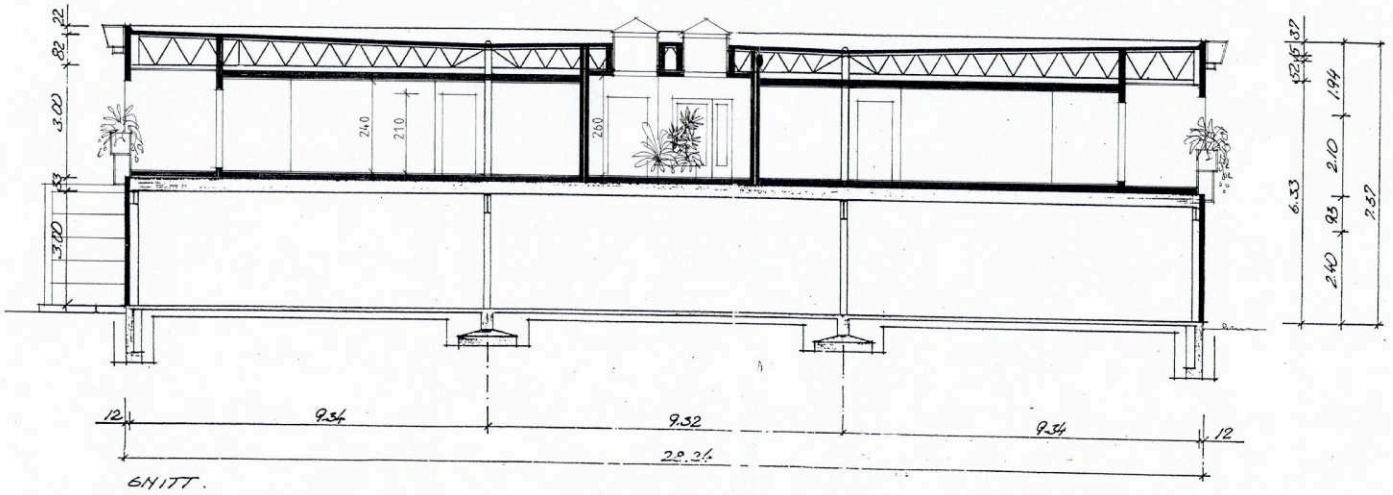


SANITÆRANLEGG
PLAN OPPFORET GULV
M 1:100
PRINSENSGATE 20

PRINSENSGT. 20 – 3291 STAVERN
SANITÆRANLEGG – PLAN 2. etg. OPPFORET GULV
Mål 1:100
Dato, 27.10.99
Pedersen & Furustad A.S
Sverresgt. 7 – 3211 Sandefjord
Tlf. 33 46 73 00 – fax 33 46 59 18

D.6

LARVIK KOMMUNE
08 NOV. 1999



Index	Dato	Endring	Utført
A	22.10.99	Snitt aktuell situasjon	BBj.

Tegning nr.:

161.07A

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern

SNITT

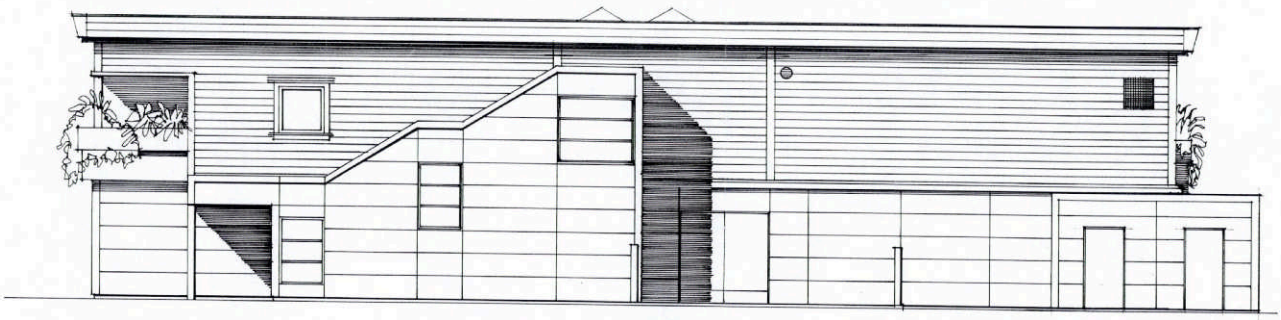
Mål 1: 100

Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Hauanveien 37 – 3213 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016

D.5

LARVIK KOMMUNE
03 NOV. 1999



FASADE ØST

Index	Dato	Endring	Utført
A	27.10.99	Overlyskupler og utvendige boder	BBj

Tegning nr.:

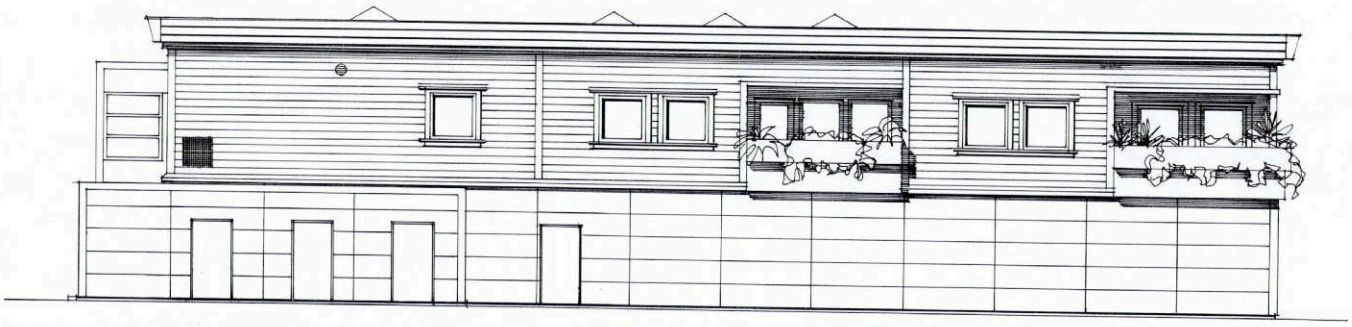
161.05A

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal
Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern
FASADE ØST
Mål 1: 100
Dato, 8. JULI 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Hasleskog v 27 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016

D.4

LARVIK KOMMUNE
08. NOV. 1999



FASADE NORD

Index	Dato	Endring	Utført
A	27.10.99	Overlyskupler og utvendige boder	BBj

Tegning nr.:

161.04A

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern

FASADE NORD

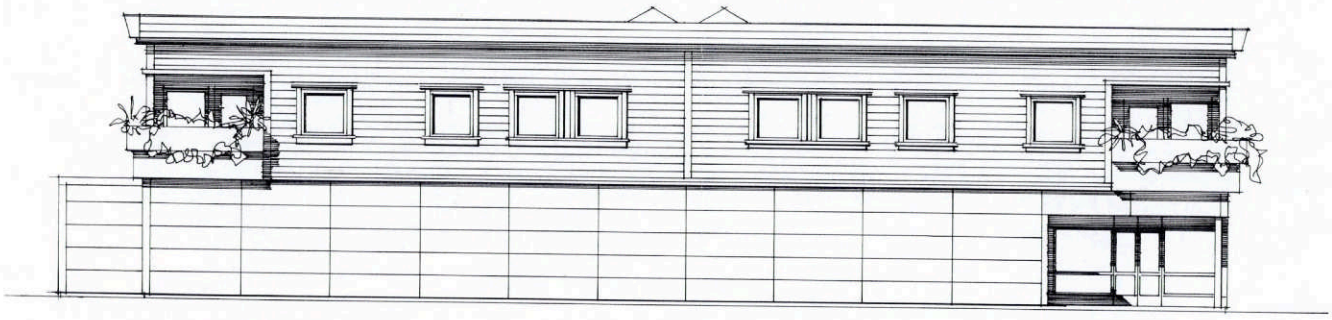
Mål 1: 100

Dato, 8. JULI 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Hasleskog v 27 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016

D.3

LARVIK KOMMUNE
03 NOV. 1999



FASADE VEST

Index	Dato	Endring	Utført
A	27.10.99	Overlyskupler og utvendige boder	BBj

Tegning nr.:

161.03A

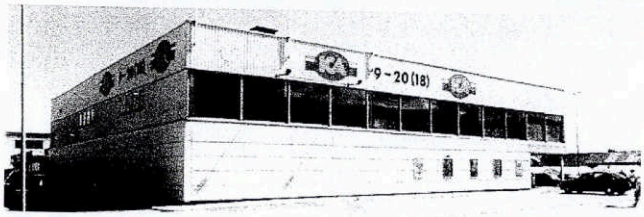
O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal
Prosjekt: LEILIGHETER - Prinsensgt. 20 - 3291 Stavern
FASADE VEST
Mål 1: 100
Dato, 8. JULI 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma - Hasleskog v 27 - 3229 Sandefjord - telefon 33 46 93 12 - fax 33 46 35 68 - mobiltlf. 934 24 016

FOTOMONTASJE

FRA PRINSENSGT. 20 - 3291 STAVERN



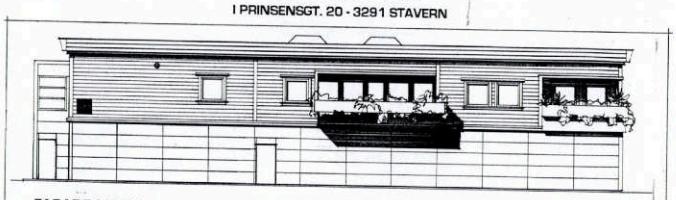




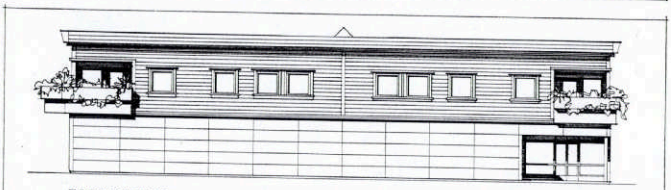


NYE FASADER

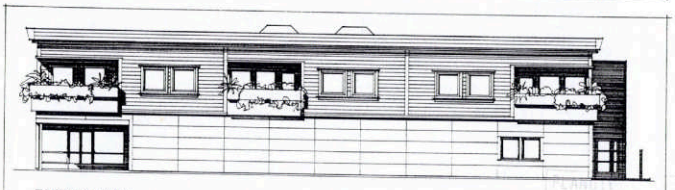
I PRINSENSGT. 20 - 3291 STAVERN



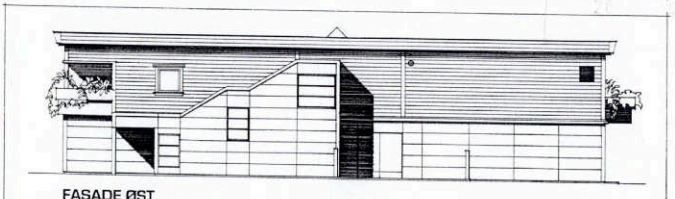
FASADE NORD



FASADE VEST

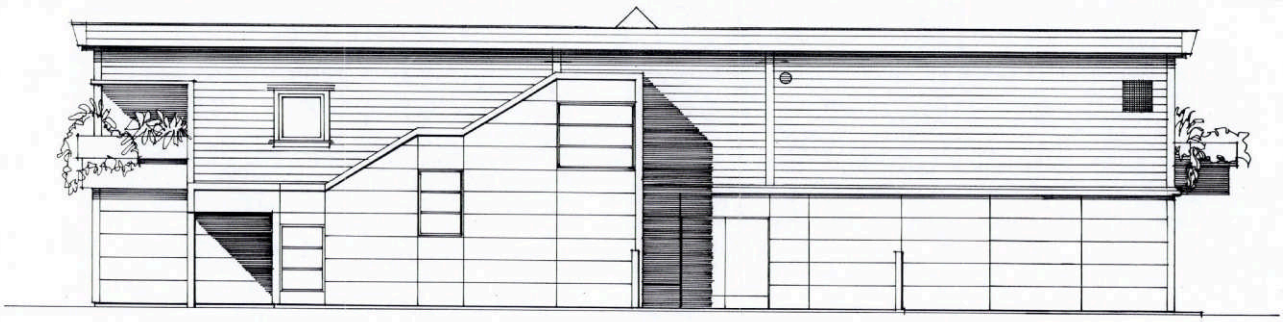


FASADE SYD



FASADE ØST

BIRGER BJØRNSTAD ARKITEKTFIRMA
Brentås v 38 – 3229 Sandefjord



FASADE ØST

Index	Dato	Endring	Utført
C	18.01.00	Endret veranda nord	BBj
B	28.12.99	Endringer, utv. boder og overlyskupler	BBj.
A	27.10.99	Overlyskupler og utvendige boder	BBj.

Tegning nr.:

161.05c

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

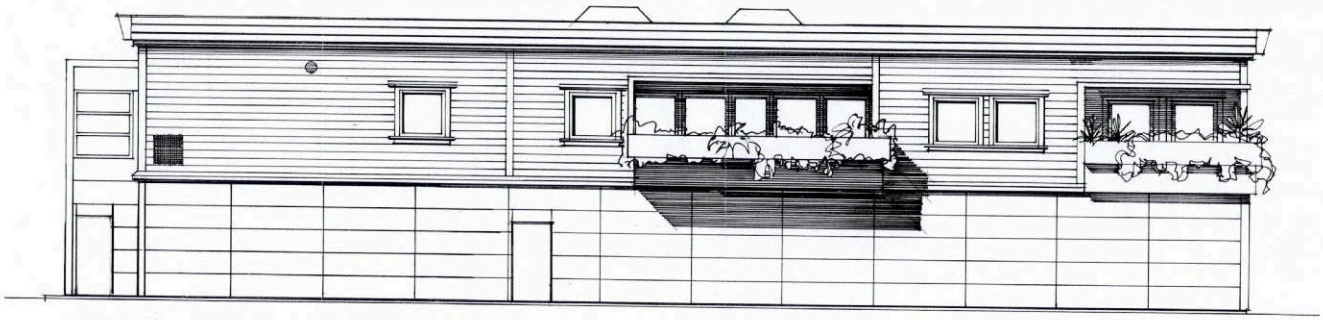
Prosjekt: LEILIGHETER - Prinsensgt. 20 - 3291 Stavern

FASADE ØST

Mål 1: 100

Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma - Brentås v 38 - 3229 Sandefjord - telefon 33 46 93 12 - fax 33 46 35 68 - mobiltlf. 934 24 016



FASADE NORD

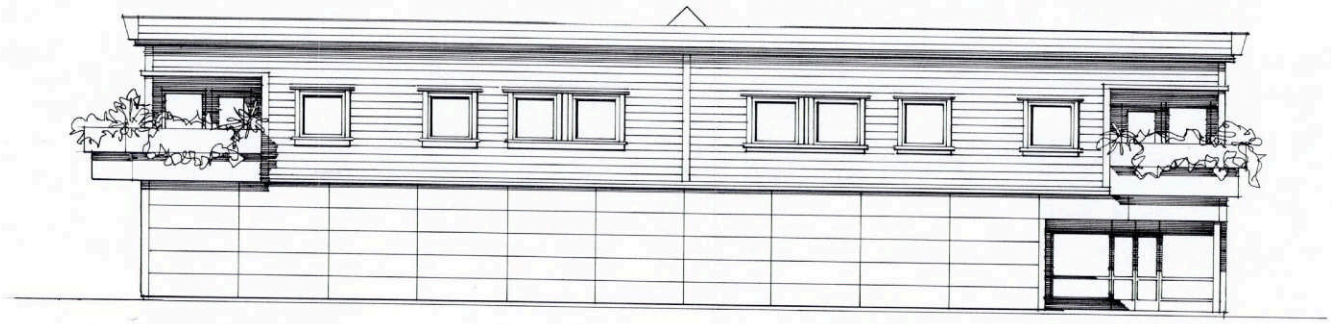
Index	Dato	Endring	Utført
C	18.01.00	Endret veranda nord	BBj
B	28.12.99	Endringer, utv. boder og overlyskupler	BBj.
A	27.10.99	Overlyskupler og utvendige boder	BBj.

Tegning nr.:

161.04c

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal
Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern
FASADE NORD
Mål 1: 100
Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Brentås v 38 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016



FASADE VEST

Index	Dato	Endring	Utført
C	18.01.00	Endret veranda nord	BBj
B	28.12.99	Fjernet utvendige boder og endret overlyskupler	BBj.
A	27.10.99	Inntegnet overlys, og utv. boder	BBj.

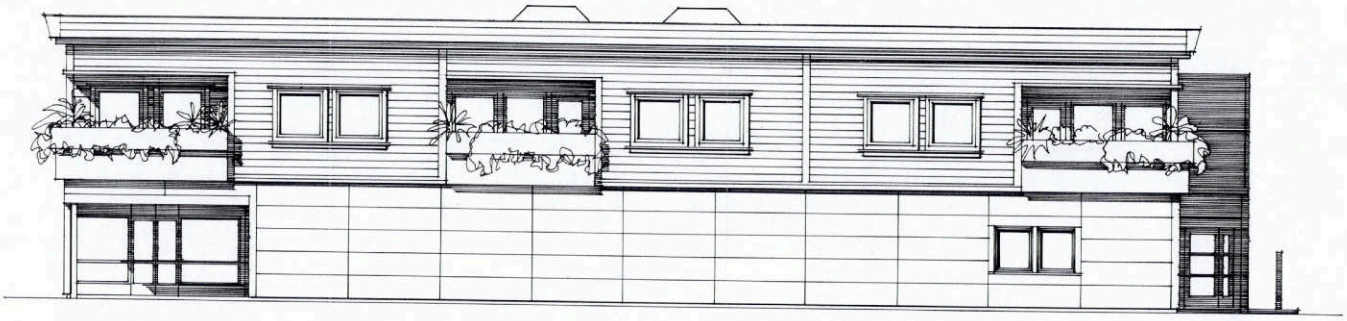
Tegning nr.:

161.03c

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal
Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern
FASADE VEST
Mål 1: 100
Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Brentås v 38 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016

PLANAVDELINGEN
2000 / 9038



FASADE SYD

Index	Dato	Endring	Utført
B	28.12.99	Endringer, utv. boder og overlyskupler	BBj.
A	27.10.99	Overlyskupler	BBj.

Tegning nr.:

161.02B

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

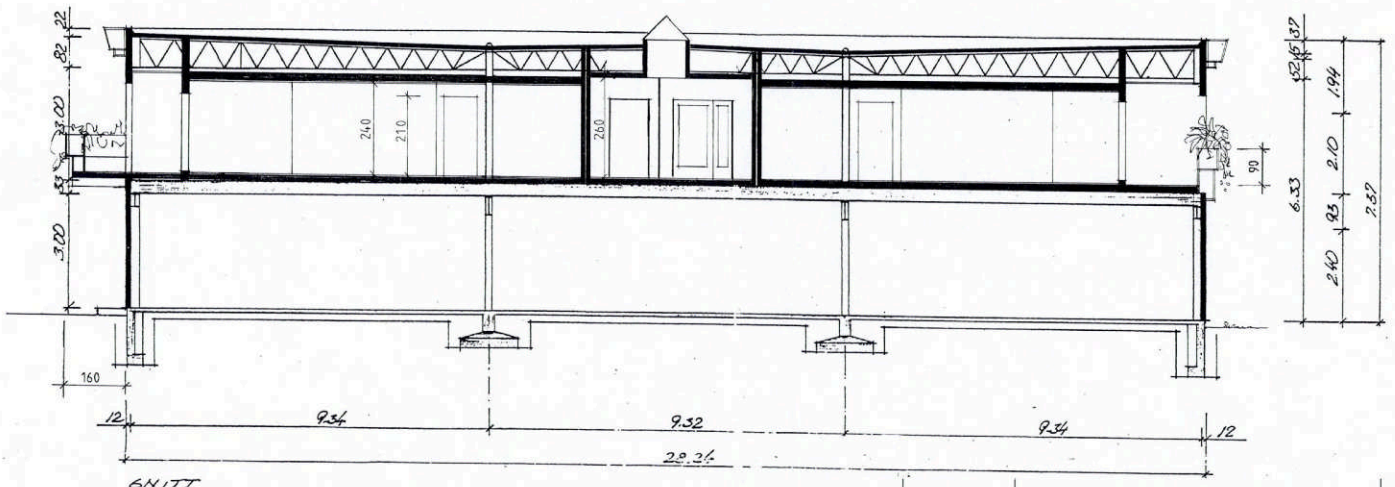
Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern

FASADE SYD

Mål 1: 100

Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Brentås v 38 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016



Index	Dato	Endring	Utført
C	18.01.00	Endret veranda nord	BBj
B	28.12.99	Diverse endringer, utv. bod, taklys	BBj.
A	22.10.99	Snitt aktuell situasjon	BBj.

Tegning nr.:

161.07c

O. G. OTTERSLAND Eiendom A.S - Arendal

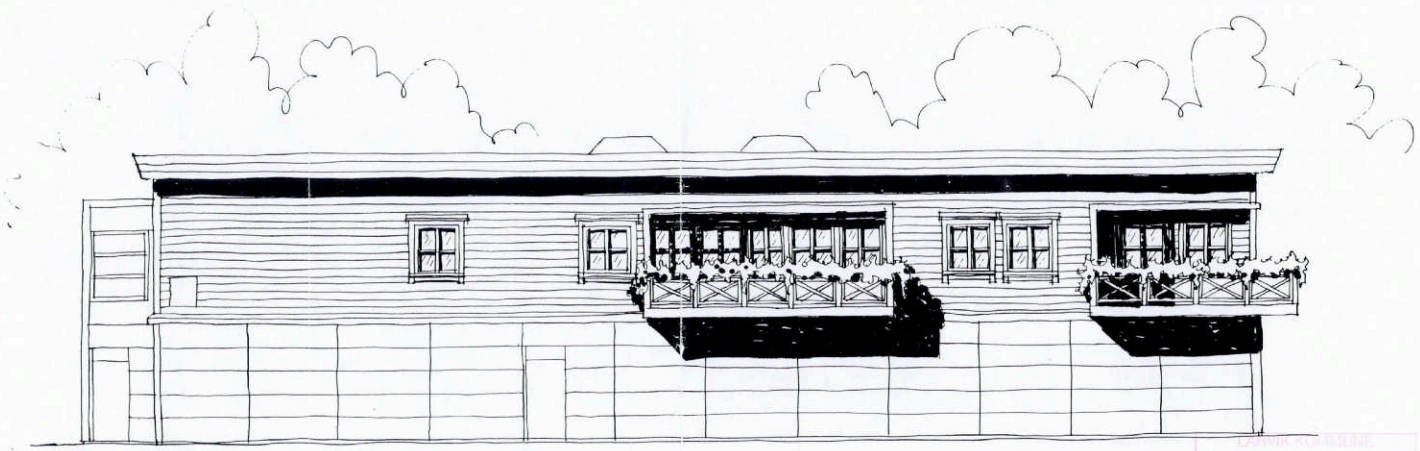
Prosjekt: LEILIGHETER – Prinsensgt. 20 – 3291 Stavern

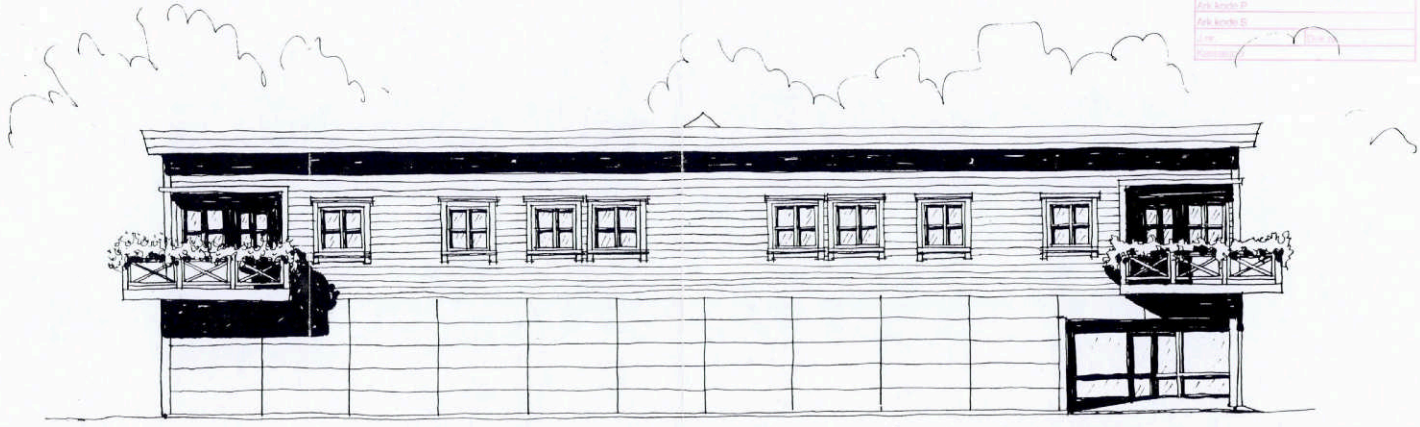
Snitt

Mål 1: 100

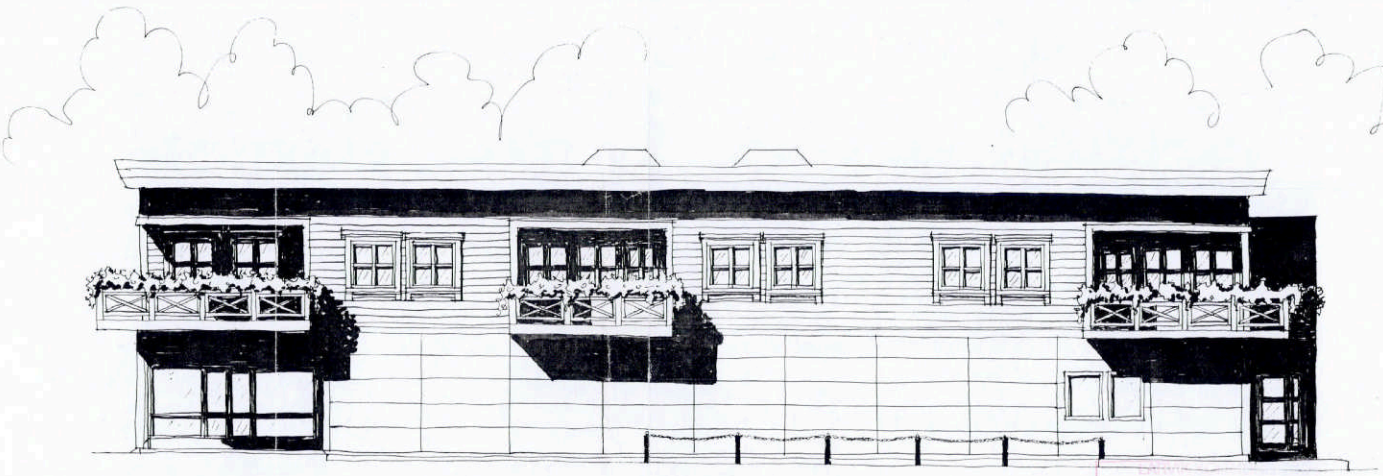
Dato, 8. Juli 1999

Birger Bjørnstad arkitektfirma – Brentås v 38 – 3229 Sandefjord – telefon 33 46 93 12 – fax 33 46 35 68 – mobiltlf. 934 24 016

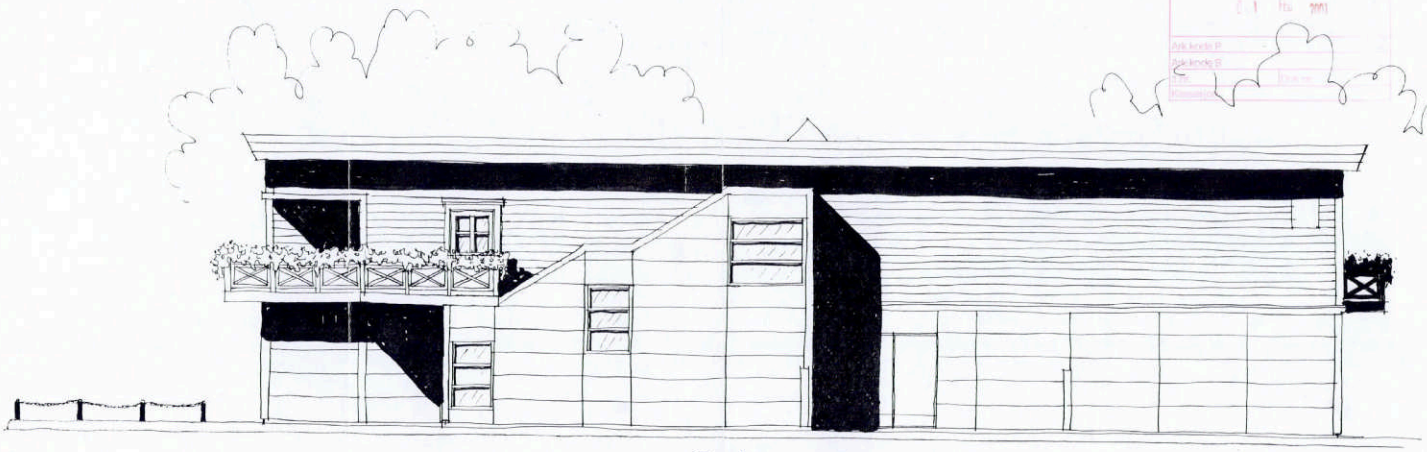




DANNIA POMERLEAU
PLAN D'ÉVALUATION
Reçu le: Examiné:
01 FEB 2001
Avis émis le:
Avis émis le:
Date:
Commentaires:

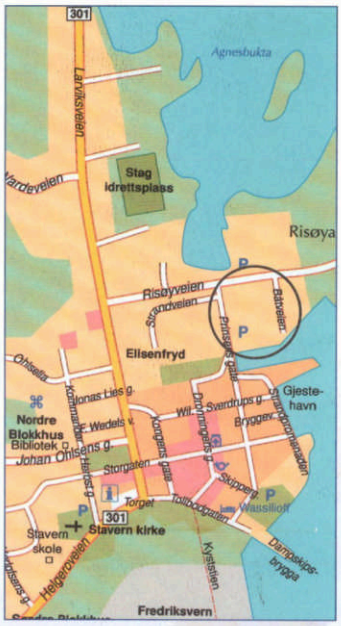


FASADE SYD



FASADE ØST

Slik går du frem ved kjøp av ny bolig



Utbygger

Centrum Eiendom AS

Prinsegt. 19, 3256 Larvik
Telefon: 33 12 48 00
Mobil: 913 15 939

Entreprenør

Seltor

Vi gjør oppmerksom på at de viste tegningene kan avvike. De illustrerte løsningene er ment som forslag. Standard og materialvalg følger av byggebeskrivelse. Målsatte tegninger vil følge kontrakten som vedlegg. Vi tar forbehold om skriveteil og prisendringer.

Ved kjøp / ytterligere informasjon, kontakt Gjensidige NOR Eiendom Prosjektavdeling ved et besøk eller pr telefon / telefaks:

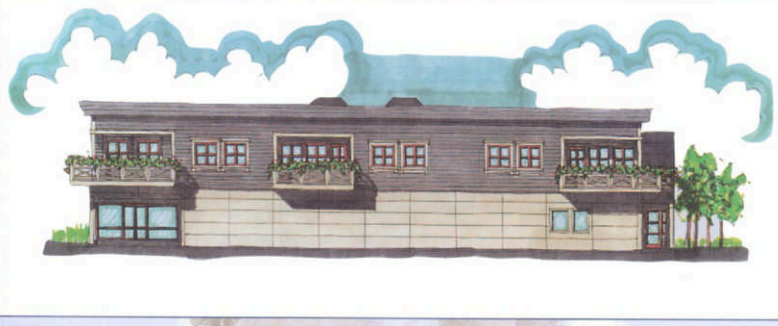
Gjensidige NOR Eiendom
PROSJEKTAVDELING

33 37 72 00

Møllegt. 9, 3100 Tønsberg, Fax: 33 31 63 31

Havnegården

Prinsensgate 20 i sentrum av Stavern



5 leiligheter med solfylt beliggenhet sentralt i Stavern. Med utsikt over båthavnen, Oslofjorden og byen bør dette idylliske lille sentrum vurderes som ditt nye hjemsted!

Stavern – havnen – Prinsensgate 20

Stavern er en vakker liten by sør for Larvik. Den er kanskje mest kjent for sitt sommerliv med små gallerier og teaterforestillinger rundt hvert hjørne. I sentrum er det ellers yrende aktivitet med restauranter, forretninger og fiske- og gjestebrygge.

Med sin nærhet til E-18 er det et flott utgangspunkt for resten av Vestfold, Telemark og Oslo-området. Tar du turen til Larvik er det bare en «liten» båttur før du kan gå tørrskodd i land i Danmark. Herfra er det også et godt utbygd kommunikasjonsnett med buss og tog. Fra Sandefjord går det ferger til Sverige og fly til sentrale steder i Europa – altså, kort vei til det meste.

Prinsensgate 20 ligger midt i sentrum av Stavern. Med sin unike beliggenhet ved båthavnen, har leilighetene praktfull utsikt til Oslo-fjorden, bryggen og byen. Alle leilighetene ligger i 2. etasje med tilhørende terrasser. Det følger én biloppstillingsplass på området til hver leilighet. Besøkende henvises til ledige plasser på P-plass ved siden av.

Ønsker du mer informasjon, ta kontakt med Gjensidige NOR Eiendom sin Prosjektavdeling ved et koselig besøk eller på telefon 33 37 72 00.

Fasade øst



Fasade vest



Fasade nord



Fasade syd



Rombeskrivelse og priser

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Innredninger og utstyr
Entre / gang	Parkett	Sparklet / malt	Sparklet / malt	
Sportsbod	Vinylbelegg	Sparklet / malt	Sparklet / malt	
Soverom	Parkett	Sparklet / malt	Sparklet / malt	Garderobeskap
Kjøkken	Parkett	Sparklet / malt	Sparklet / malt	Profilert innredning, fliser over benk, se vedlegg
Baderom	Fliser	Fliser	Sparklet / malt	Profilert innredning, se vedlegg
Stue	Parkett	Sparklet / malt	Sparklet / malt	Pipeløp med mulighet for peis / ovn
Vaskerom	Vinylbelegg	Sparklet / malt	Sparklet / malt	Opplegg for vaskemaskin
Gjeste-WC	Parkett	Sparklet / malt	Sparklet / malt	Toalett og servant

For øvrig blir det levert malte profilerte dører, listverk, foringer og vinduer.

- Trapperom får fliser, for øvrig malte flater.
- Felles gang med belegg.
- Terrasser blir levert med tredekke.
- 1 biloppstillingsplass til hver leilighet.

Leilighet A: Kr 1.790.000,-

•

Leilighet B: Kr 1.650.000,-

•

Leilighet C: Kr 2.190.000,-

•

Leilighet D: Kr 2.090.000,-

•

Leilighet E: Kr 1.990.000,-

Leilighet E



4-roms

•

2. etasje

•

Leilighet ca 126 m² (BRA)

•

Veranda 13,0 m²

•

Tinglyst biloppstilingsplass

•

Bod i 2. etasje

Leilighet A



3-roms

•

2. etasje

•

Leilighet ca 101 m² (BRA)

•

Veranda 26,0 m²

•

Tinglyst biloppstilingsplass

•

Bod i 2. etasje

Leilighet B







3-roms

•

2. etasje

•

Leilighet ca 99 m² (BRA)

•

Veranda 13,3 m²

•

Tinglyst biloppstilingsplass

•

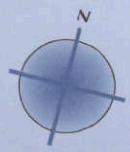
Bod i 2. etasje

Leilighet C og D

(D er speilvendt av vist tegning)







3-roms

•

2. etasje

•

Leilighet ca 121 m² (BRA)

•

Veranda 22,0 m²

•

Tinglyst biloppstilingsplass

•

Bod i 2. etasje

ambita

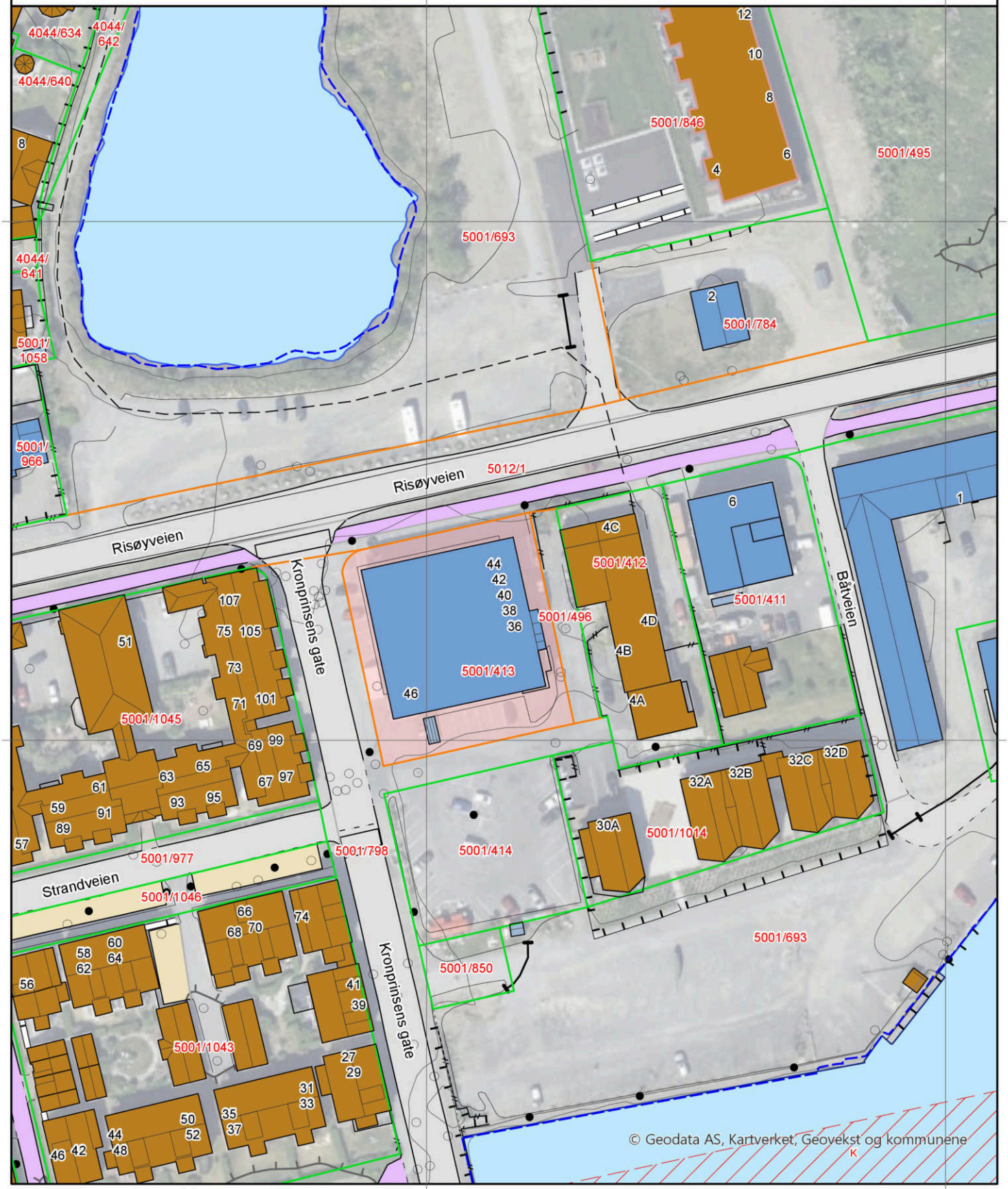
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/5001/413/0/4

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/5001/413/0/4

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2025



0 25 50 m

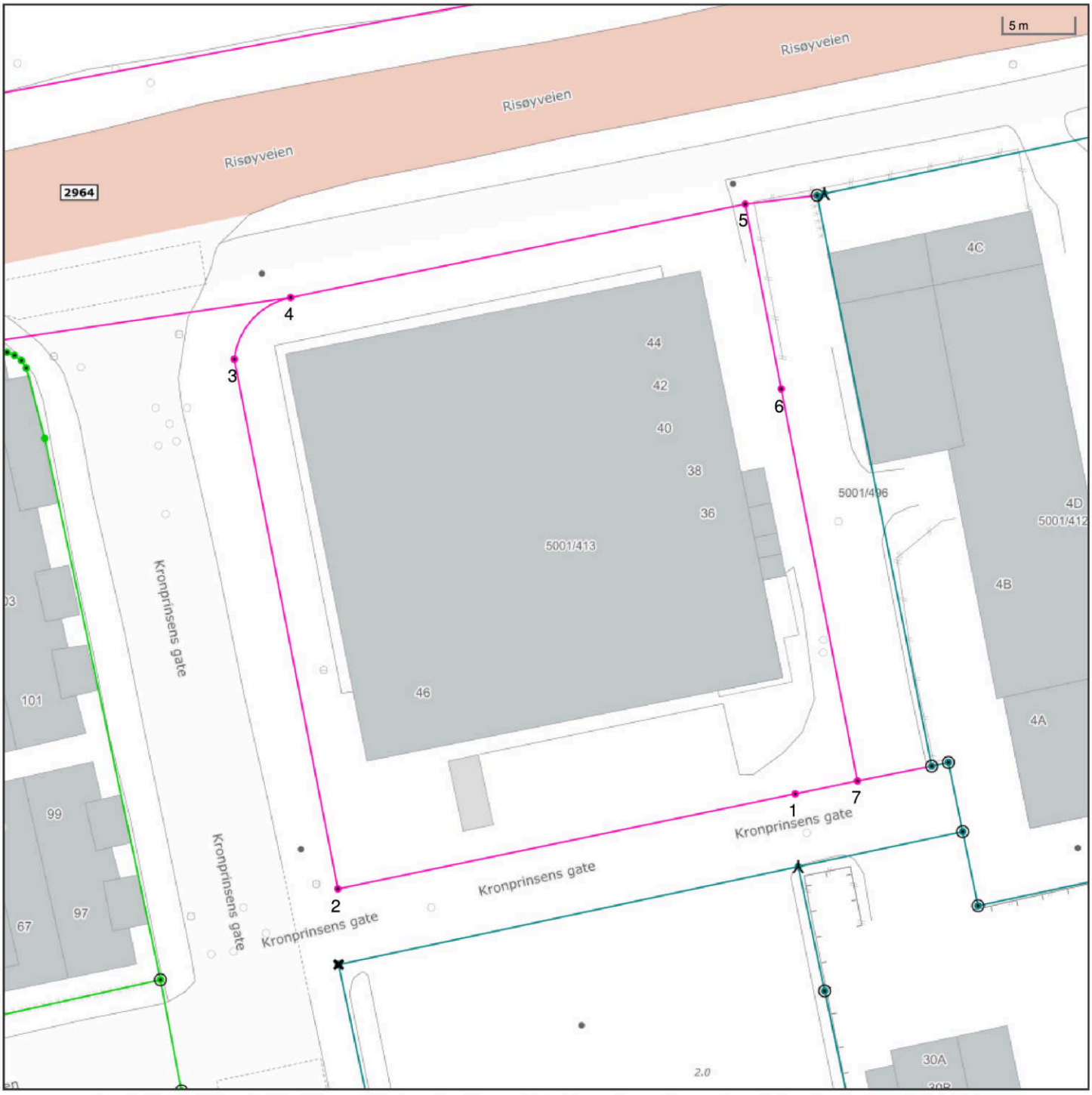
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 04.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 5001/413//4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 562,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6540617,14	**Øst**	559703,67	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6540602,23	559724,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,50	
2	6540595	559691,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,12	
3	6540632,37	559683,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,20	
4	6540636,8	559687,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,34	5,00
5	6540643,91	559719,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,90	
6	6540630,87	559722,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,33	
7	6540603,21	559728,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,27	

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710_1, H710_2 og H710_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710_1 og H710_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

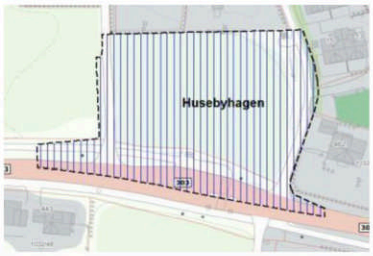
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

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

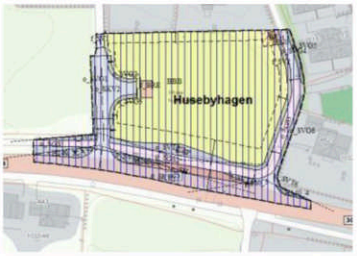
Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes
https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630

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

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på oljefri.no

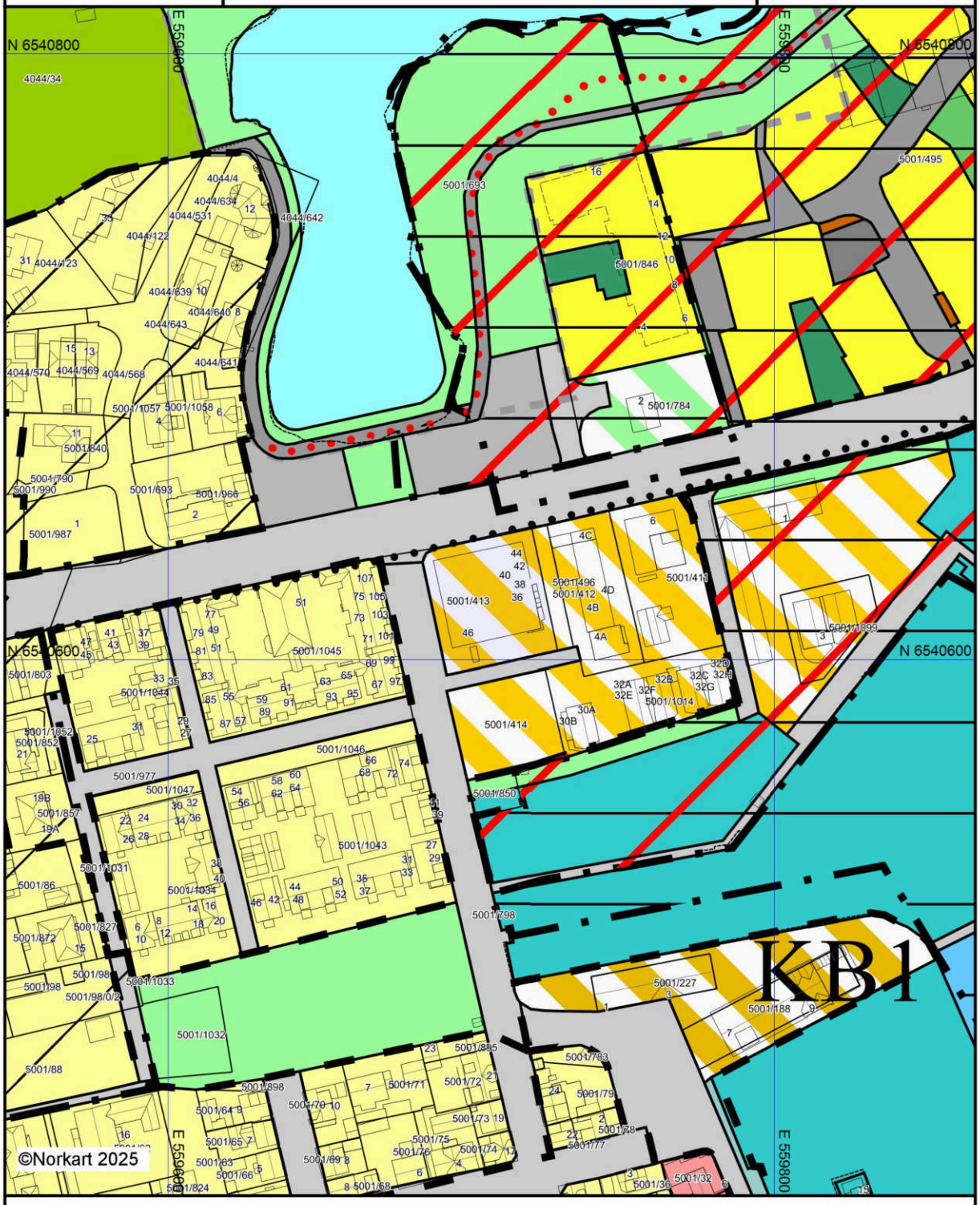
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5001/413/0/4
Adresse: Kronprinsens gate 40
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 04.03.2025

Larvik kommune

Kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	5001	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Kronprinsens gate 40, 3290 STAVERN								

Generell informasjon

Det er fire gebyrterminer i året med forfall i februar, mai, august og november. Abonnenter med vannmåler betaler forburksgebyr for målt m^3. Alle beløp oppgis inkulsiv mva.

	Vann	**Avløp**	**Renovasjon**	**Feie- og tilsynsgebyr**	**Slam**	**Kontrollgebyr avløp**
Fast forbruk	☒	☒	☒	☐	☐	☐
Vannmåler	☐					
Beløp for kommunale eiendomsgebyr for inneværende år:				19 305,-		
Kommentarer						

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.03.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	5001	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Kronprinsens gate 40, 3290 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Butikk/forretningsbygg Bruksendring av 2. etg fra forretning til 5 leiligheter	2001	133 m^2	1	☒
		m^2		☐
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.03.2025

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	5001	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Kronprinsens gate 40, 3290 STAVERN								

Andre opplysninger

Usikre koordinater (Før 1980):
Eiendommen er etablert med målebrev med koordinater den 28.01.1974. Pga. gammelt nett fra 1960-70 tallet, så er det usikkerhet mht. grensepunktenes koordinatverdier og målebrevet er å anse som målbåndsmålt. Viser til målebrevets beskrivelse for grenser og areal. 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 sikre koordinatmålte grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak for klarlegging av grenser til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.
Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.03.2025

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	5001	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Kronprinsens gate 40, 3290 STAVERN								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☒	☐
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.	0,-	
For termin:		
Kommentarer:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

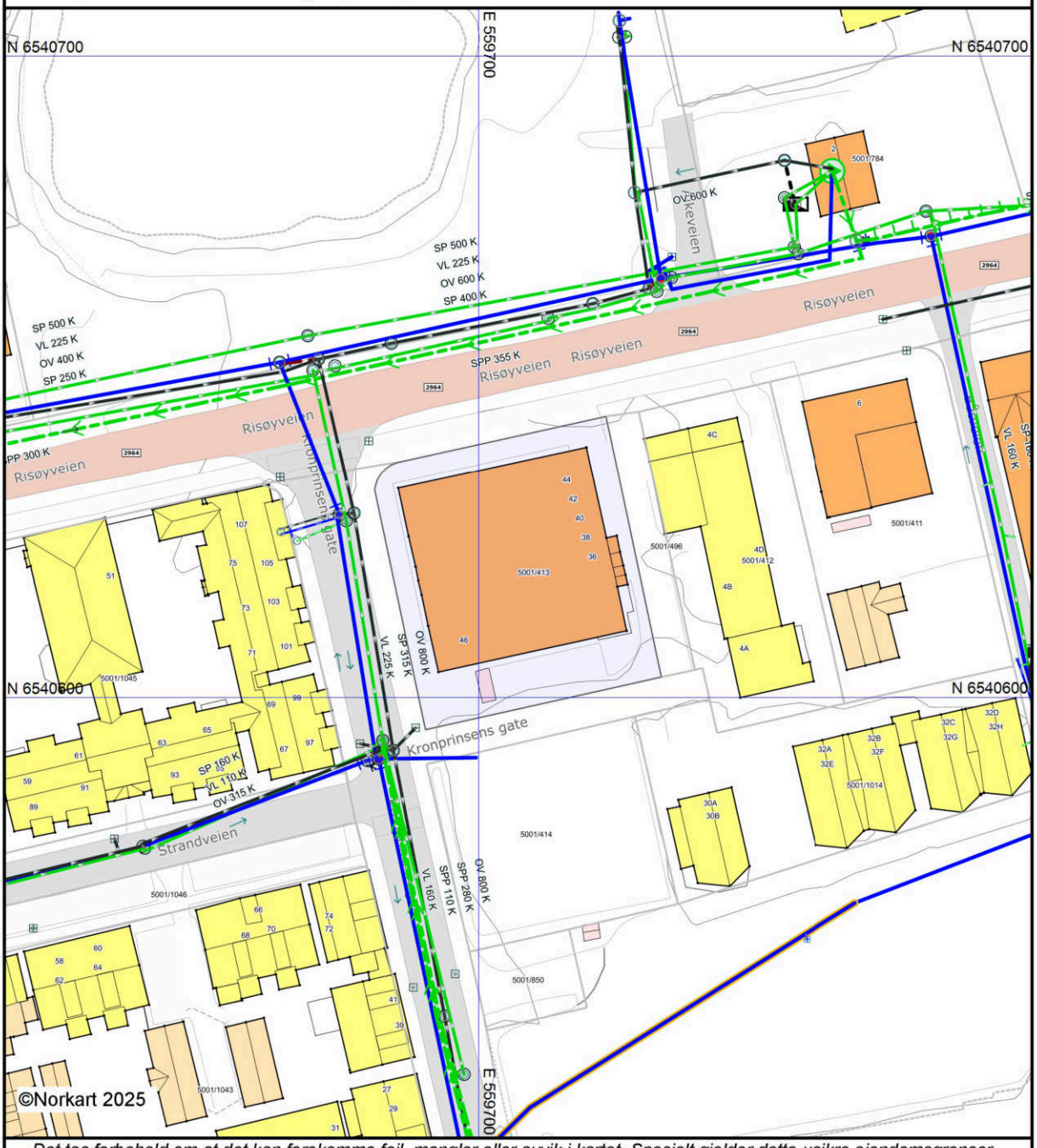
Eiendom: 5001/413/0/4
Adresse: Kronprinsens gate 40
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 04.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	5001	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Kronprinsens gate 40, 3290 STAVERN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201812
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7155/Bestemmelser%20KDP%20Stavern%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 558 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** F4-S

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1999.04.01
Navn	Risøya - Stavern Havn
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.02.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3606/1999.04.01_Bestemmelser_924.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 563 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** BFK2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5001/413/0/4
Adresse: Kronprinsens gate 40
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

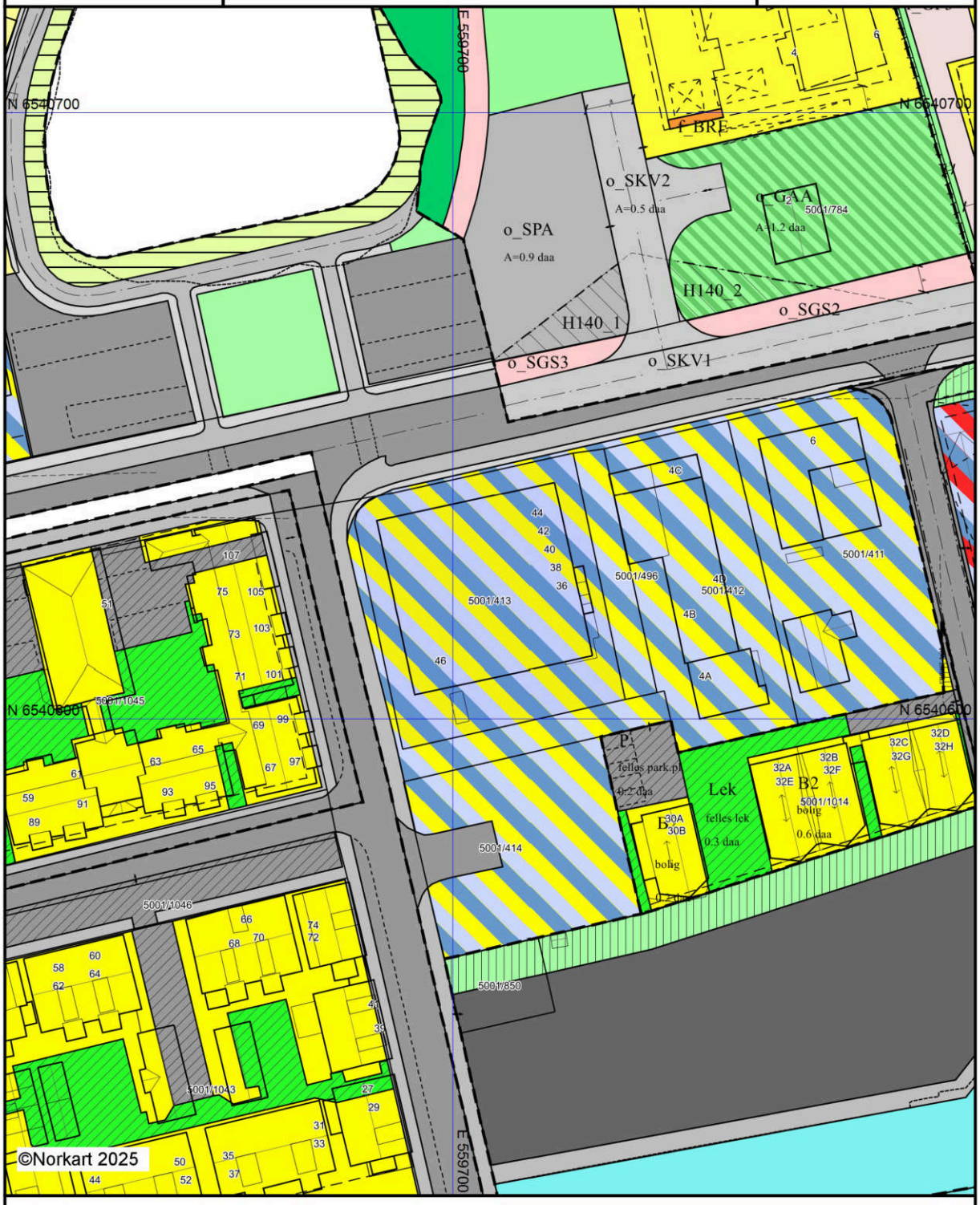
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5001/413/0/4
Adresse: Kronprinsens gate 40
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Parkeringsplass
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Småbåthavn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Frisiktsone ved veg
- Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde
- Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu
- Naturvern

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

Utskriftsdato: 04.03.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	5001	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Kronprinsens gate 40, 3290 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik

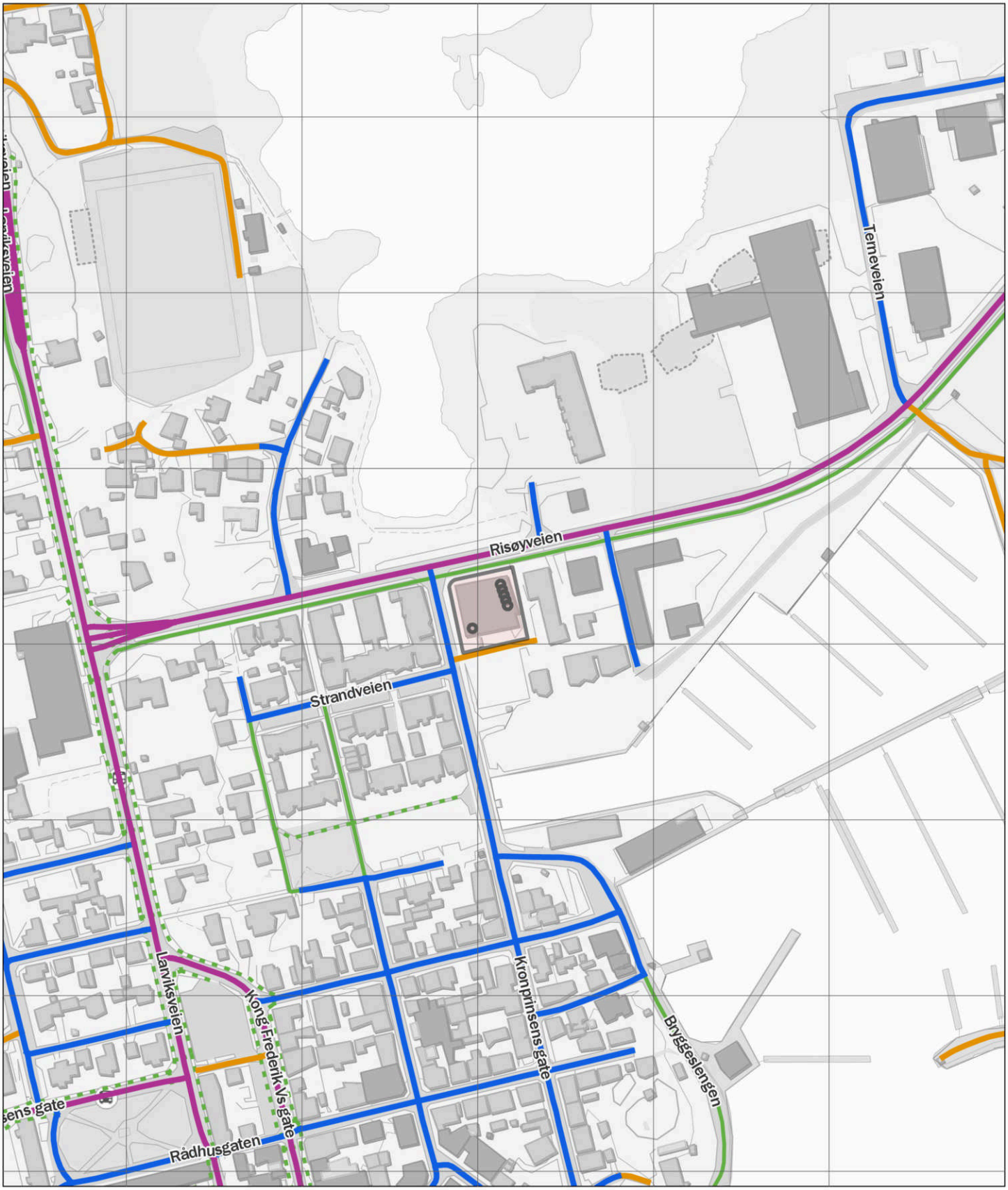
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 5001/413/0/4

Adresse: Kronprinsens gate 40, 3290 STAVERN

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 04/03/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kronprinsens gate 40, 3290 Stavern
Gnr. 5001, Bnr. 413, Snr. 4, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52250022

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik
Saksbehandler: Henning Tallakstad
Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 912 42 500
E-post: henning.tallakstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
