



PRIVATMEGLEREN
LARVIK

ØVRE EIDSTREDET 1A

Vedlegg

MNabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport m/energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Øvre Eidstredet 1A

Nabolaget Langestrand - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langestrand skole (1-7 kl.)	8 min
93 elever, 6 klasser	0.7 km

Sky skole (1-7 kl.)	23 min
275 elever, 15 klasser	1.8 km

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	6 min
507 elever, 37 klasser	2.6 km

Ra ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
323 elever, 26 klasser	1.7 km

Thor Heyerdahl videregående skole	9 min
1620 elever	3.5 km

Sandefjord videregående skole	15 min
1880 elever	15.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Granveien	2 min
Linje 207, 208	0.2 km

Larvik stasjon	16 min
Linje RE11, RX11	1.4 km

Sandefjord lufthavn Torp	17 min
--------------------------	--------

BARNEHAGER

Leikvang barnehage (0-5 år)	1 min
28 barn	0.1 km

Veldre kulturbarnehage (0-5 år)	16 min
39 barn	1.2 km

Eventyrskogen barnehage (1-5 år)	16 min
91 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Farriseidet	2 min
------------------	-------

Kiwi Hammerdalen	9 min
------------------	-------



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

VARER/TJENESTER

📍 Fritzøe Brygge	8 min	🚶
📍 Vitusapotek Fritzøe Brygge	8 min	🚶
📍 Larvik Vinmonopol	18 min	🚶

SPORT

⚽ Høysteinane Ballbinge	4 min	🚶
⚽ Langestrand skole - Balløkke kunst...	9 min	🚶
🏊 Family Sports Club Langestrand	7 min	🚶
🏊 Mudo Larvik	15 min	🚶

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk

Lite trafikk 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Øvre Eidstredet 1A

Nabolaget Langestrand - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
Sky skole (1-7 kl.) 275 elever, 15 klasser	23 min 1.8 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	6 min 2.6 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	9 min 3.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min 15.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Granveien Linje 207, 208	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	16 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

BARNEHAGER

Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	1 min 0.1 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 39 barn	16 min 1.2 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 91 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Farriseidet	2 min
Kiwi Hammerdalen	9 min



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

VARER/TJENESTER

📦 Fritzøe Brygge	8 min	🚶
🏪 Vitusapotek Fritzøe Brygge	8 min	🚶
🌿 Larvik Vinmonopol	18 min	🚶

SPORT

⚽ Høysteinane Ballbinge	4 min	🚶
⚽ Langestrand skole - Balløkke kunst...	9 min	🚶
🏊 Family Sports Club Langestrand	7 min	🚶
🏊 Mudo Larvik	15 min	🚶

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Turmulighetene

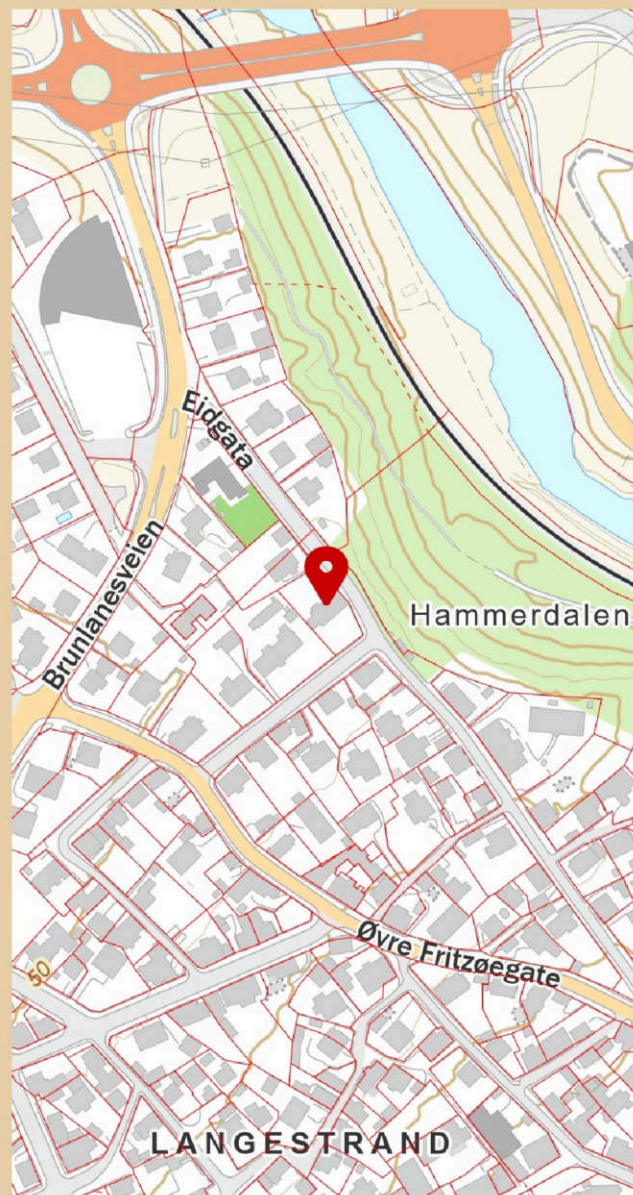
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk

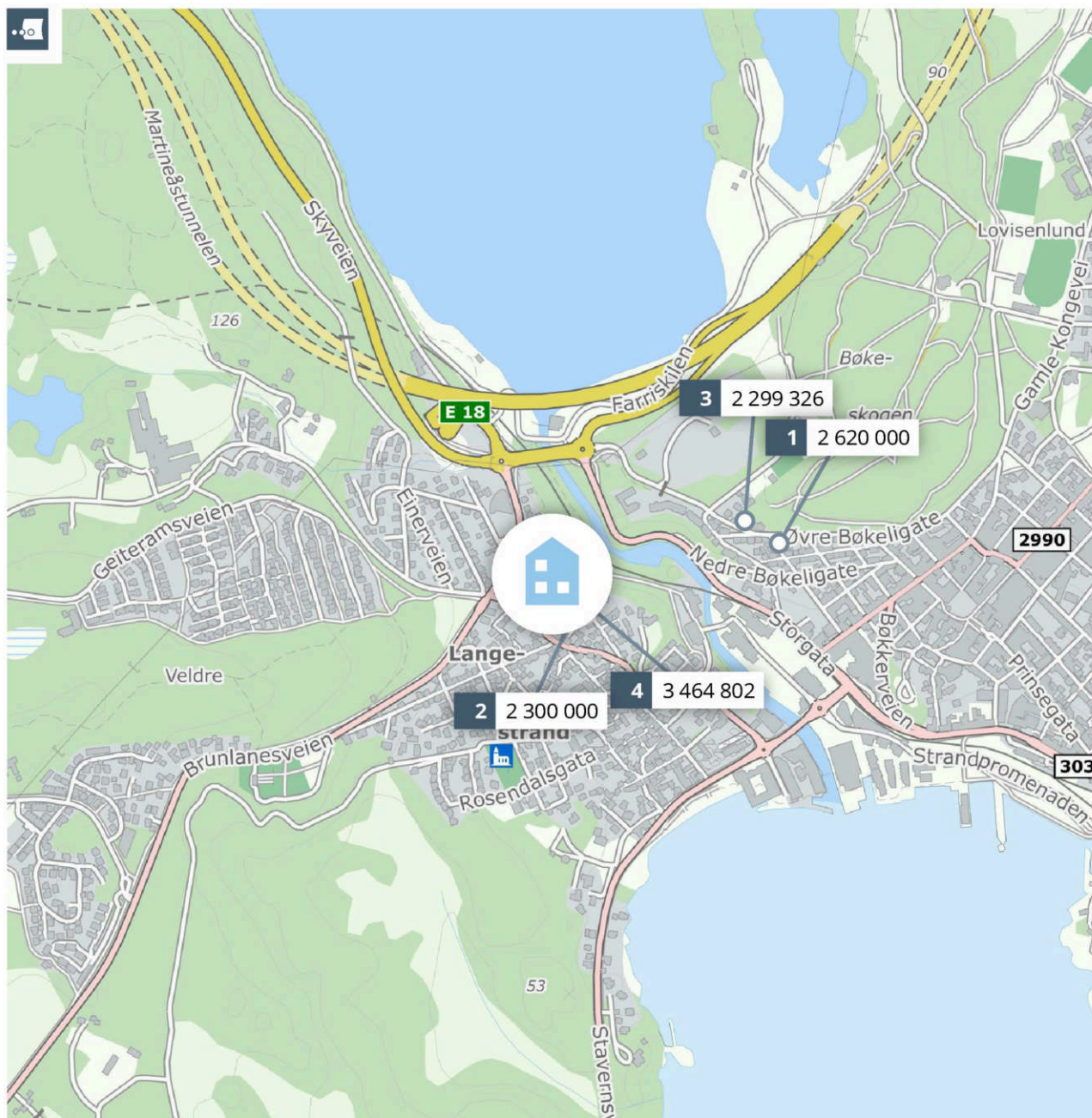
Lite trafikk 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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



Meglerns verddivurdering ØVRE EIDSTREDET 1 A



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmevling AS den 22.12.2025

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Øvre Eidstredet 1 A, 3264 LARVIK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 3020 BNR 2456 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS LANGESTRAND ØVRE

Verdivurdert til

2 800 000

- 2 800 000 50 909

Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	7 m²	- m²	- m²	83 m²	21 m²
Byggeår						1900

Fellesutgifter	2 508
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3
🔥 Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Bøkeligate 45 C 59 m² 1905 1. etg 2 sov	04.04.2025	2 690 000	2 620 000	0	2 620 000	44 407
2 Eidgata 14 52 m² 1949 1. etg 1 sov	06.09.2025	2 250 000	2 300 000	0	2 300 000	44 231
3 Øvre Bøkeligate 50 72 m² 1964 1. etg 2 sov	19.08.2024	1 950 000	1 780 000	519 326	2 299 326	31 935
4 Eidgata 12 C 126 m² 1856 1. etg 3 sov	23.05.2025	3 150 000	3 400 000	64 802	3 464 802	27 498

Velkommen til Øvre Eidstredet 1A - en helt spesiell loftsleilighet på attraktive Langestrand med nydelig utsikt mot sjøen. Leiligheten byr på en gjennomgående god standard og en luftig, moderne atmosfære som gir en umiddelbar følelse av trivsel. Dette er en stemningsfull loftsleilighet med særpreg, har moderne komfort og en attraktiv beliggenhet nær sjøen.

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 ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsMegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsMegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
09.02.2021	15.02.2021	23.02.2021	1 790 000	1 790 000	16 157	1 806 157	1
07.10.2015	14.10.2015	03.11.2015	1 550 000	1 480 000	0	1 480 000	
26.10.2006	10.01.2007	16.02.2007	1 050 000	1 000 000	-	1 000 000	
30.07.1999		30.07.1999	-	700 000	-	700 000	
11.11.1996		11.11.1996	-	512 500	-	512 500	2
19.01.1994		19.01.1994	-	420 000	-	420 000	
21.12.1990		21.12.1990	-	380 000	-	380 000	2

+1 omsetninger

- Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.
- Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



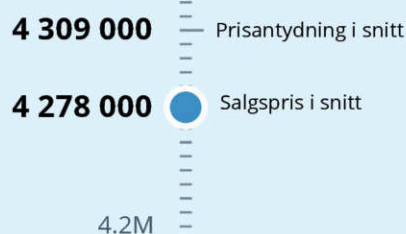
Leiligheter til salgs i 3264 LARVIK nå



Annonse har i
snitt ligget ute i

73
dager

Leiligheter solgt i 3264 LARVIK siste 9 mnd

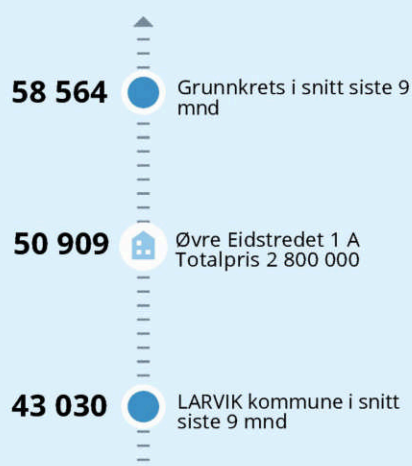


Solgt i snitt
i løpet av

87
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Larvik	
Oppdragsnr.	
52250128	

Selger 1 navn
Randi Selstad Winters

Gateadresse	
Øvre Eidstredet 1A	
Poststed	Postnr
LARVIK	3264

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen løse flis og løs fuge ble oppdaget på badetrom oktober 2025. Vann har kommet fra tak (langs pipestokk ned langs brannmur og endt opp under flis på badetrom). Dette blir utbedret: Pipe blir renoveret med fornyet blybeslag første halvdel av januar 2026. Løse flis på bad blir erstattet første halvdel av januar 2026.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad ble renoveret i 2022. Nytt rørplegg, nytt elektrisk anlegg inklusiv nye varmekabler. Gulvet og de to fliselagte veggene ble renoveret fra bunn. De to veggene med teakfinish ble beholdt. Himling ble beholdt, men ble helparklet og malt med våtromsmaling. Nytt dusjgarnityr, baderomsinnredning, toalett.

Arbeid utført av

Mestervilla Utvikling

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Ny dukmembran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke i leiligheten. Men en gang i kjelleren i bygget.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med renovering av badet ble det nytt rør-i-rør for vanntilførselen. Nye tilførsler til vaskemaskin, toalett, servant, dusj. Nytt sluk, nye avløpsrør. Nytt rør-i-rør skap bak servantinnredning.

Arbeid utført av

Haugen VVS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

En gradrenne på tak som førte til utett tak, ble skiftet i 2022.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det andre pipeløpet (som ikke leiligheten er koblet på) ble renoveret med stålrør i pipa i 2024. Pipeløpet som leiligheten er koblet på, skal på sikt også renoveres med nytt rør inni, det vil gjennomføres når branntilsynet anbefaler det. Det blir tatt over felleskostnadene for sameiet når den tid kommer.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringsskap og nytt elektrisk til kjøkken i 2021. Nytt elektrisk inkl varmekabler/ termostat til bad i 2022.

Arbeid utført av

Elektro TT, SET Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid 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

Skifte av gradrenne på tak, beskrevet tidligere. Skiftet et kledningsbord, bygget platting ved inngangsdør.

Arbeid utført av

Byggmester Trulsen AS, Arve Ståle Olsen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse 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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har en langsiktig, tentativ vedlikeholdsplan hvor det er planlagt skifte av skadd kledning og på sikt skifte av takstein og undertak. Men sameiet sparer hvert år midler til dette over felleskostnadene, nettopp for at felleskostnader skal ikke øke markant/brått.

- 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

Vært mus for et par år siden i bod i kjeller til en annen leilighet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Selstad Winters	b054a4c0c5e6c466d841 4acd18e16621563b03ef	23.12.2025 09:27:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52250128

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

Tilstandsrapport

📍 Øvre Eidstredet 1 A, 3264 LARVIK

📖 LARVIK kommune

gnr. 3020, bnr. 2456, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 21.12.2025

Oppdragsnr.: 14369-1906

Referansenummer: MQ9044

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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 straktiltak 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet i en flermannsbolig på toppen av Langestrand med sjøutsikt, og er over tid oppgradert innvendig. Boligen er oppført i tradisjonell trekonstruksjon, yttervegger kledd med stående kledning. Tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Leiligheten ligger i 3. etasje.

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år:

- kjøkkeninnredning 2021
- parkett 2021
- nytt sikringsskap 2021
- bad/vaskerom 2022
- malt overflater 2021-2023

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og ivaretatt.

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

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjeller og en i felles gang.

Leiligheten har følgende rominndeling:

- stue 30,2 m²
- kjøkken 11,9 m²
- soverom 6,1 m²
- bad/vaskerom 5,4 m²

Bod i kjeller 4,6 m²

Bod i gang 2,3 m²

Leilighet - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett og teppe.
Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malt panel og malte plater.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Leiligheten har lakkert tretrapp.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med flislagt gulv med varmekabler, flis og panel på vegger og malte plater i himling.
Rommet har innredning med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt, bad/vaskerom er fra 2022 og har 2 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt i vegger på bad/vaskerom på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet består ellers av integrert benkekjøleskap, frittstående kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i kobberør.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Det er installert panelovn i leiligheten.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Leiligheten har seriekoblede røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

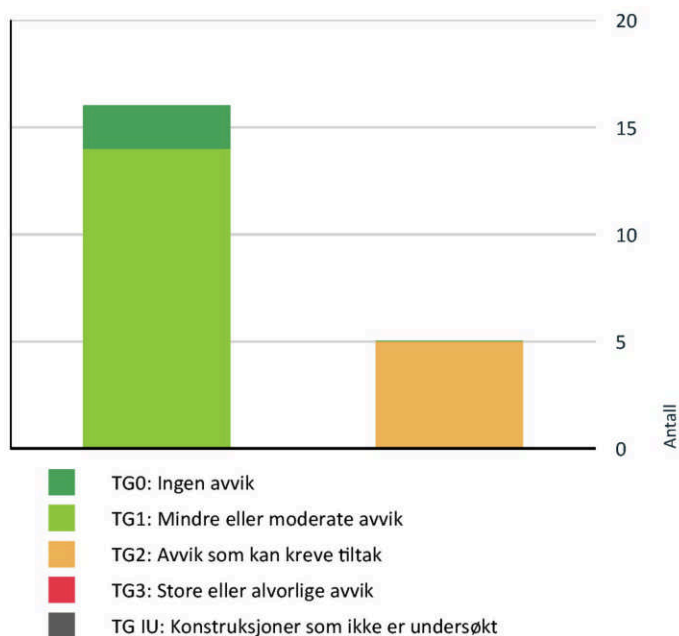
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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.

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energiattest for salg.

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.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på leilighet utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

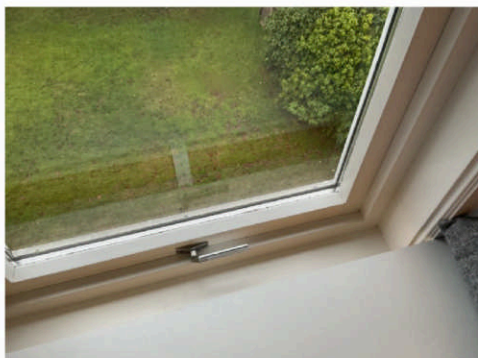
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med utskiftning av vinduer må grunnet alder og slitasje.



! TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

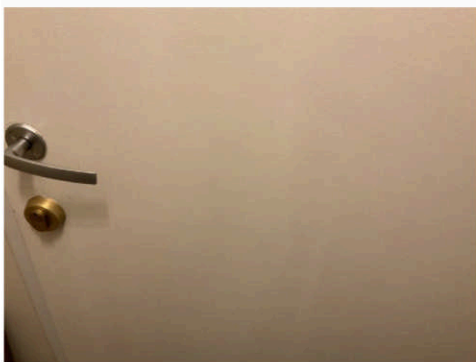
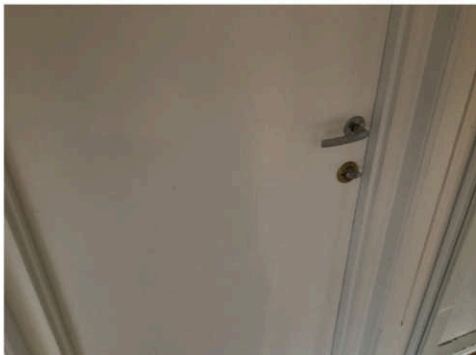
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med utskiftning av ytterdør grunnet alder og slitasje.

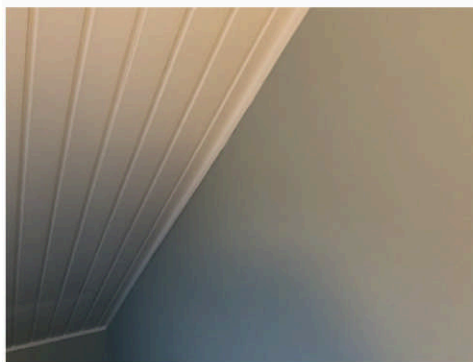
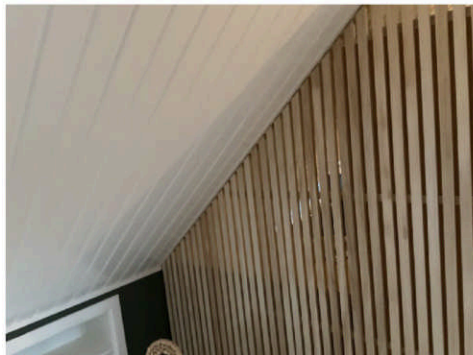
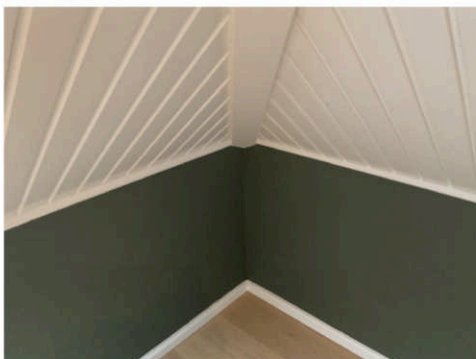
Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett og teppe. Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malt panel og malte plater.



! TG 0 Radon

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

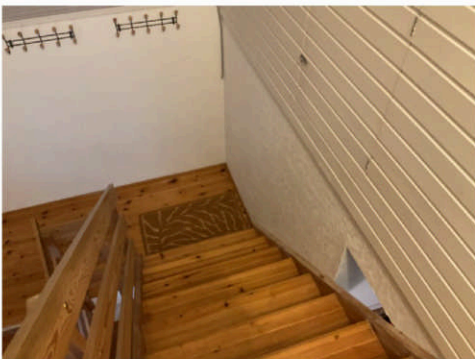
Leiligheten har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

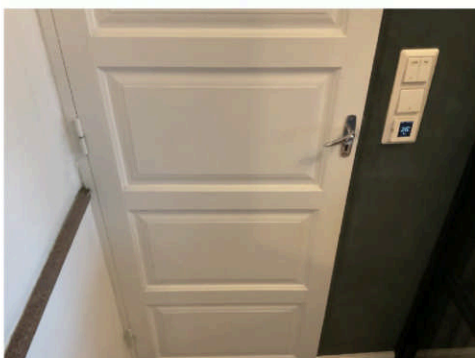
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

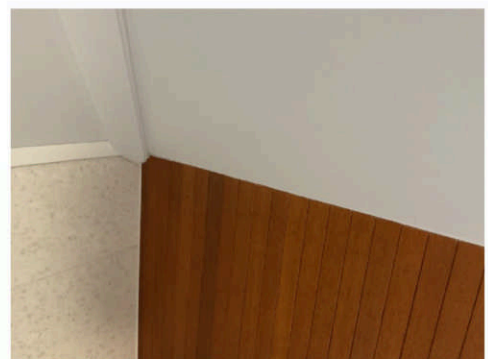
Generell

Bad/vaskerom med flislagt gulv med varmekabler, flis og panel på vegger og malte plater i himling. Rommet har innredning med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis og panel på vegger og malte plater i himling.
2 vegger med flis fra 2022.
Panel på yttervegg og på vegg bak toalett fra 1988 tg 2.
Takplater helparklet og malt i 2022.



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble registrert løse fliser og fuger pga vannpåkjenning over tid som kommer fra pipestokk på badet. Fliser er fjernet og pipebeslag/bly skal utbedres i januar og nye fliser skal legges.
Tar ny befaring av gulv når det er utbedret.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og duk med dokumentert utførelse.

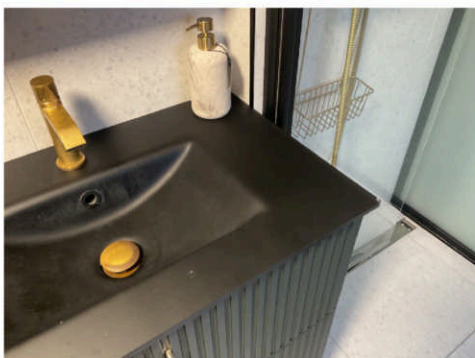
Årstall: 2022 Kilde: Eier



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, bad/vaskerom er fra 2022 og har 2 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt i vegger på bad/vaskerom på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater. Fukt i gulv blir utbedret i januar 2026.

Årstall: 2025

KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN

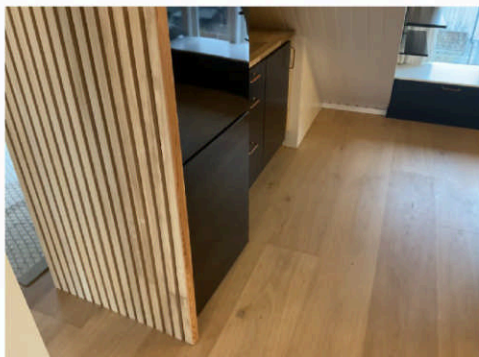
! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet består ellers av integrert benkekjøleskap, frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



ETASJE 3 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger i kobberrør.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.



! TG 1 Varmesentral

Det er installert panelovn i leiligheten.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken 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.



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

Sikringsskap fra 2021 med automatsikringer plassert i gang, 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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?

Nei



🔧 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har seriekoblede røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

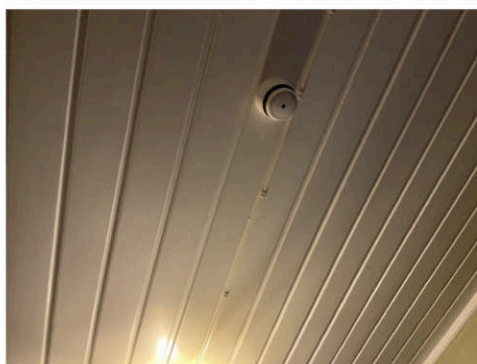
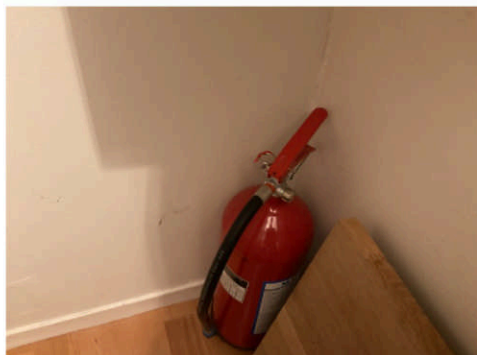
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

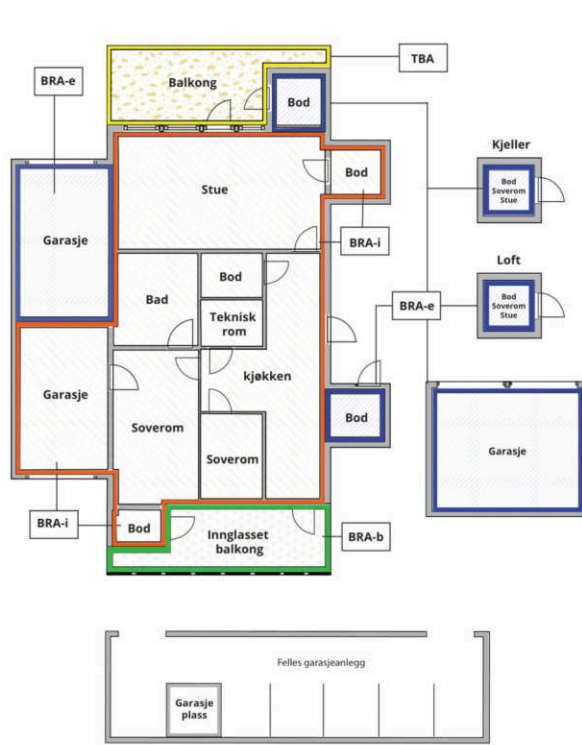
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)				
Etasje 3	55	7		62		21	83
SUM	55	7				21	83
SUM BRA	62						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
Etasje 3	Stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom	Bod	

Kommentar

Bod i kjeller og gang er lagt inn under BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under konstruksjoner og oppsummering av bygningsdeler.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Leiligheten har 2 rømningsveier, ytterdør og luke i gulv på soverom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	55	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Erland Svae	Takstingeniør
	Randi Selstad Winters	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2456		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Eidstredet 1 A

Hjemmelshaver

Winters Randi Selstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Loftsleilighet beliggende i populært og sentralt boligstrøk øverst på Langestrand med kort vei til Larvik sentrum, Fritzøe brygge, Indre havn og Farriseidet med dagligvarebutikk og bussholdeplass. Fine turområder i umiddelbar nærhet som Farris, Bøkeskogen, Ulfsbak og Fjordstien.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Eidgata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MQ9044>

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

HUSORDENSREGLER

FOR

Sameiet Øvre Eidstredet 1 A

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 29. juni 2011

GENERELT

Formålet med husordensreglene er å sikre ro og orden i sameiet. Beboerne skal til enhver tid være informert om disse. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er avgjørende for et godt bomiljø. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husordensregler skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

Sameieren plikter å behandle eiendommen/leiligheten med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningspliktig for enhver skade på bygning, inventar og utstyr som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Sameiet Øvre Eidstredet 1 A har rett til å endre husordensreglene innenfor bestemmelsene i Lov om eierseksjoner.

YTRE ORDEN

- 1) Inngangsdører til oppganger, loft og kjeller skal alltid holdes låst.
- 2) Gårdsplass, adkomstveier, portrom, trappeoppgang, trapperepos, felles kjeller-og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo og sportsartikler.
- 3) Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Papp som skal kastes i de blå beholderne, skal slås sammen/rives/skjæres opp først for best mulig plassutnyttelse. Murpuss, fliser, stein o.l. må ikke legges i beholderne, da dette kan føre til maskinelle skader i forbindelse med søppelhåndteringen. Søl omkring beholderne må ikke forekomme. Større gjenstander, byggavfall, samt murpuss o.l. må beboer selv besørge bortkjørt til egnet deponi.
- 4) Uten styrets samtykke er det ikke anledning til å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å male om vinduer og vegger utvendig, sette opp skilt, antenner.
- 5) Beboerne må være behjelpelig med å holde gårdsplassen i orden og verne om plenene og beplantningen.
- 6) Egen tørkeplass er avsatt på gårdsplass. Tørkeplassen benyttes kun til tørking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v..

Tørkeplassen benyttes ikke søn- og helligdager.

FELLESROM -GENERELT

Fellesrom omfatter loft med egen tørkeplass, trappeoppganger.
Se ovenstående avsnitt om ytre orden punkt 1-5.

FELLESROM - LOFT OG KJELLER

- 1) Renhold av egne boder besørges av den enkelte beboer.
- 2) Husk å slukke lyset i kjeller.

FELLESROM - TRAPPEOPPGANGER

- 1) Vasking av trappeoppganger besørges på turnus. Den enkelte har ansvar for å passe på egen tur.
- 2) Søppel anbringes snarest mulig til søppelbeholderne

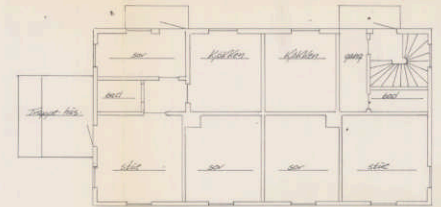
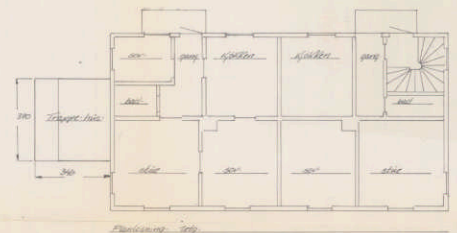
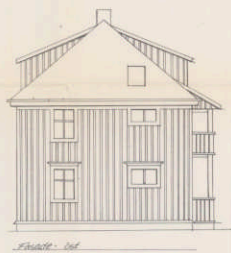
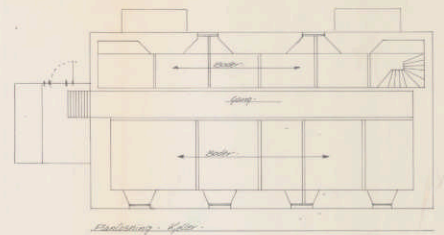
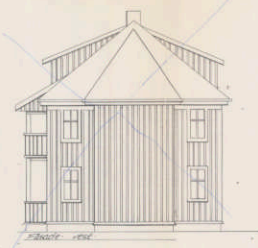
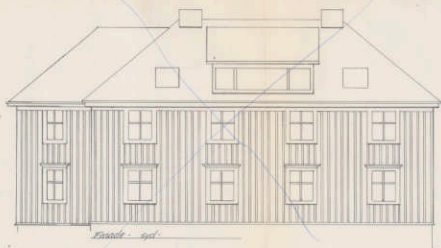
INDRE ORDEN

- 1) Ved fremleie skal sameier gi styret skriftlig melding, og oppgi navn på leietaker og ny tilskrivningsadresse.
- 2) Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer.
- 3) Ved rehabilitering av baderom skal eventuelle endringer foretas etter den nye plan- og bygningsloven og byggetekniske forskrifter.
- 4) Utskiftning av vinduer og baderomssluk skal byggemeldes med kopi til styret.
- 5) Beboer plikter å holde rom der det er vannrør oppvarmet, slik at frysing i rørene unngås.
- 6) Sameierne eier det elektriske anlegget i sin leilighet, og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhets-kravene i forskriften. Sameierne er også ansvarlig for at de ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget slik at det kan skade liv eller eiendom. Ansvaret innebærer:
 - å være oppmerksom på faresignaler som oppstår, som varme sikringer og stikkontakter (kan bli brune), lysbuer/gnister eller tilløp til lysbuer (tegn på dårlig kontakt).
 - å få kontrollert anlegget på bakgrunn av slike faresignaler
 - å få utbedret de mangler som avdekkes
- 7) Beboer plikter å gi feier adgang til leiligheten. Varsel om feiing og tilsyn vil bli gitt. Feiing og tilsyn skal skje etter behov, men minst hvert fjerde år.
- 8) Hver sameier har ansvar for at røykvarsler og slukkeutstyr (pulverapparat eller husbrannslange) er installert i sin leilighet.
- 9) Hver sameier har ansvaret for og skal sørge for at ildstedene i sin leilighet er i forskriftsmessig stand. Sameieren skal sørge for at:
 - kamin, peis og lignende ikke er skadet.
 - brannmurene ikke er sprukne eller tildekket.
 - Ved installasjon av nytt ildsted skal det foreligge skriftlig godkjenning fra kvalifisert kontrollør, ingen meldeplikt til Brann- og redningsetaten som tidligere. Feierne kan foreta slik kontroll. Sameiets styre anbefaler at Brann- og redningsetaten, brann-forebyggende avdeling, feie- og fyringsseksjonen, kontaktes for godkjenning. Dette sikrer at feierne kan foreta feiing og tilsyn og dermed redusere faren for brann og skader.
 - Fra 1. Juli 1998 er det av miljøhensyn bare tillatt å installere rentbrennende ildsteder. Informasjonen er gitt i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (se § 8-52) og Norsk Standard 3059. Kravet gjelder ikke for: Murte peiser, kleberstein- og kakkelovner, andre ildsteder som kan dokumentere utslipp innenfor gjeldende bestemmelser, ildsteder som omplasseres, samt bevaringsverdige ildsteder produsert før 1940.
- 10) Av sikkerhetshensyn er det ikke tillatt å lagre gassbeholdere i bodene.

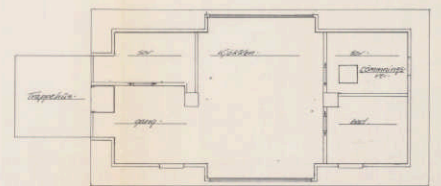
11) Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere / seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

12) Beboerne må alltid opptre på en slik måte at naboer ikke forstyrres, spesielt mellom kl. 23⁰⁰ og 06⁰⁰. Musikkkanlegg må benyttes slik at det ikke sjenerer naboer. Musikkøvelser og -undervisning må ikke finne sted etter kl. 19⁰⁰, og i det hele tatt ikke på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med sameiets styre og etter samtykke fra beboerne i de nærmestliggende seksjonene.

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak)			
		Vedtaksdato: 10.10.2024 Planutvalget saksnr: 1486/24 Vår ref.: 24/157873			
Ansvarlig søker: NORSK PIPEREHABILITERING AS Rødmyrjordet 57 3735 SKIEN		Tiltakshaver: Sameiet Øvre Eidstredet 1 A Øvre Eidstredet 1A 3264 LARVIK			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse: Øvre Eidstredet 1A		Gårdsnr.: 3020	Bruksnr.: 2456	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer: 16306599		Tiltakets/ byggets art. Bolig – rehabilitering av pipe			
Dato for søknad om ferdigattest:		10.10.2024			
Vedtaksdato: 03.09.2024		Delegert saksnummer: 1261/24, vår ref.: 24/145795			
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.					
Informasjon om klageadgang Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.					
Signatur					
Cathrine Wærvågen Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak		Hilde Wang Sveva Byggesaksbehandler, jurist			
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur					



Plan - vest



Plan - ost

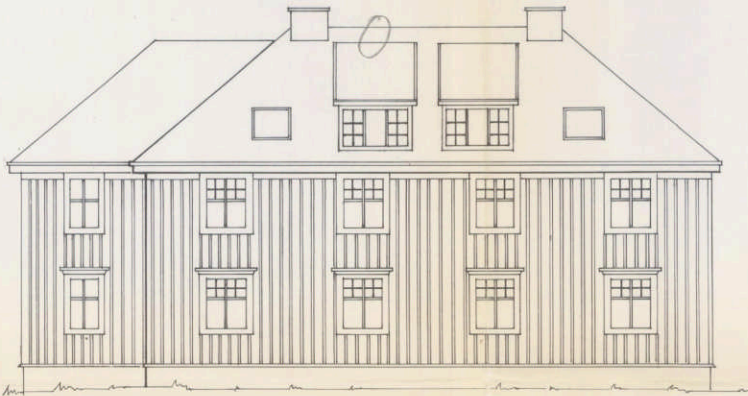
Arkitekt: J. B.
 Størte: 30 x 12
 Grund: 1000 m² - 1000 m²
 Adresse: 1150 København

Larvik Bygneråd
 Nr. 105/1907

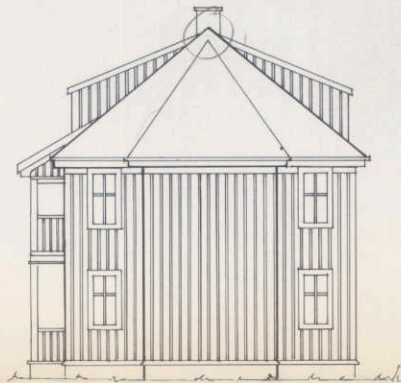
mar

mar

kv
Mottatt 10 NOV. 1987
A. nr. 5031



FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE NORD

FORSLAG FASADER 1:100
FRØYDIS ESMANN ARK. MNAL.
VIDARSV. 1 A, 1342 JAR

Larvik Byggn.råd
Nr. 103/1987

Arkitektbyrå
F. J. Jørgensen, Aarhus

49/106



Front



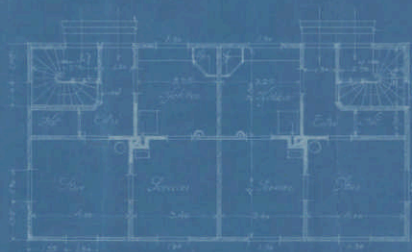
Side



Rear



Front



1. Etage



2. Etage



Basement



Ground

UTGÅTT

Arkitekt
F. J. Jørgensen
Aarhus

10 10 10 10 10
10 10 10 10 10
10 10 10 10 10
10 10 10 10 10
10 10 10 10 10
10 10 10 10 10
10 10 10 10 10
10 10 10 10 10
10 10 10 10 10
10 10 10 10 10

1100TU

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FORENKLET REGULERINGSPLAN FOR LANGESTRAND,
KORRIGERT 19.6.1984, OG KORRIGERT 12.11.84.

Det regulerte område er avgrenset med bred, stiplet linje.
Området er regulert til:

- A. Byggeområde for boligbebyggelse.
- B. Byggeområde for kontor, forretning.
- C. Byggeområde for industri.
- D. Byggeområde for offentlig formål.
- E. Trafikkområde. -
- F. Friområde.
- G. Spesialområde bevaring (§ 25.6).

§ 1.

Byggeområde for boliger. (A).

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Det tillates U netto = 0,45.

§ 2.

Byggeområde for kontor, forretning. (B).

I området skal oppføres bygninger for lettere industri-, kontor og
forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg. Det tillates U netto=0,7.

§ 3.

Byggeområder for industri. (C).

I området skal oppføres bygg for industriformål med tilhørende anlegg.
Det tillates U netto = 0,8.

§ 4.

Byggeområde for offentlig formål. (D).

I området skal oppføres bygg for offentlige formål med tilhørende
anlegg. Det tillates U netto = 0,6.

§ 5.

Trafikkområde. (E).

I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveier, gang/sykkelveier, gate-
tun, fortau, parkeringsareal, torg, kollektivfelt, fartsdempende tiltak og
gjerder/førstøtningsmurer.

§ 6.

Friområde. (F).

Friområde skal nyttes til park, med tilhørende anlegg for lek etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 7.

Spesialområde bevaring.

- fultlige bygg*
- 7.1. Bebyggelsen i området skal hovedsaklig ha den bruk de opprinnelig var bygget for, dvs.* boliger, mindre håndverksvirksomheter og uthus. Det kan tillates innredet kontorer, mindre håndverks-, forretnings- og service-virksomheter. Virksomheter og anlegg som vil virke skjennerende på miljøet i området, tillates ikke. Boligbebyggelsen skal være i helårsbruk.
- 7.2. Eksisterende bygninger i området tillates som regel ikke revet. De bygninger som må rives p.g.a. brann eller annen alvorlig skade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, etc. bli opprettholdt eller bli ført tilbake til det som har vært tidligere.
- 7.3. Eksisterende bygninger kan på- og tilbygges dersom bebyggelsens karakter m.h.t. former, materialer, etc. blir opprettholdt eller så vidt mulig ført tilbake til hva som har vært tidligere. Nybygg kan føres opp dersom de gis en plassering og utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen i området. Hvor forholdene tilsier det, kan det gis dispensasjon fra byggeforskriftenes bestemmelser om avstand mellom trehus.
- 7.4. Eksisterende gateløp, plasser, alléer, enkeltstående trær og andre utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper skal som regel bevares. Nye utomhusanlegg bør gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

Gatebelegg som er særpreget for miljøet og Langestrand sikres for framtiden.

18.6.85

Gunnar Juson



Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 04.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2456	Festenr.		Seksjonsnr.	5
------------	------	----------	------	----------	------	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	202720896	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	163065991	Bruksenhetsnummer	L0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Øvre Eidstredet 1A, 3264 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	0	0	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Loft	Peisinnsats	Jøtul AS	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
18.06.2024	Tilsyn	28.10.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Øst. Type: Tegl. Produsent: Ukjent. Modell: 1/2-Stein
Beskrivelse	Østre skorstein, loft: Skorstein har noe slitte fuger og må rehabiliteres på sikt.

Type	Detaljer
------	----------

Anmerkning	Røykløp - Plassering: Vest. Type: Tegl rehab stål. Produsent: Ukjent. Modell: 1/2-Stein
Beskrivelse	Vestre skorstein, loft: Skorstein har noe slitte fuger og må rehabiliteres på sikt.

Informasjon for bruksenhetId 202720896

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/2456//5



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 punktfaste
- - - - - Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
- Eiendomsgr uvisst 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 - hjelpunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	788,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546406,54	Øst	558036,89

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546421,67	558046,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,77	
2	6546407,59	558054,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,11	
3	6546396,88	558042,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,07	
4	6546424,64	558012,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,68	
5	6546437,06	558029,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,14	



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 04.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2456	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Øvre Eidstredet 1A, 3264 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 336,12 kr
Feiing	378,77 kr
Renovasjon	3 192,24 kr
Vann	3 966,24 kr
Sum	13 873,37 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Forbruk vann <70m ²	15%	1 ab	1275.35	1/1	0 %	1 275,35 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2519.65	1/1	0 %	2 519,65 kr
Forbruk Avløp<70m ²	15%	1 ab	1543.30	1/1	0 %	1 543,30 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	4986.40	1/1	0 %	4 986,40 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	386.00	1/1	0 %	386,00 kr
Mat/plast/papp felles	25%	1 stk	1803.75	1/1	0 %	1 803,75 kr
Restavfall 660l,felles	25%	1 stk	6942.50	1/5	0 %	1 388,50 kr
					Sum	13 902,95 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

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

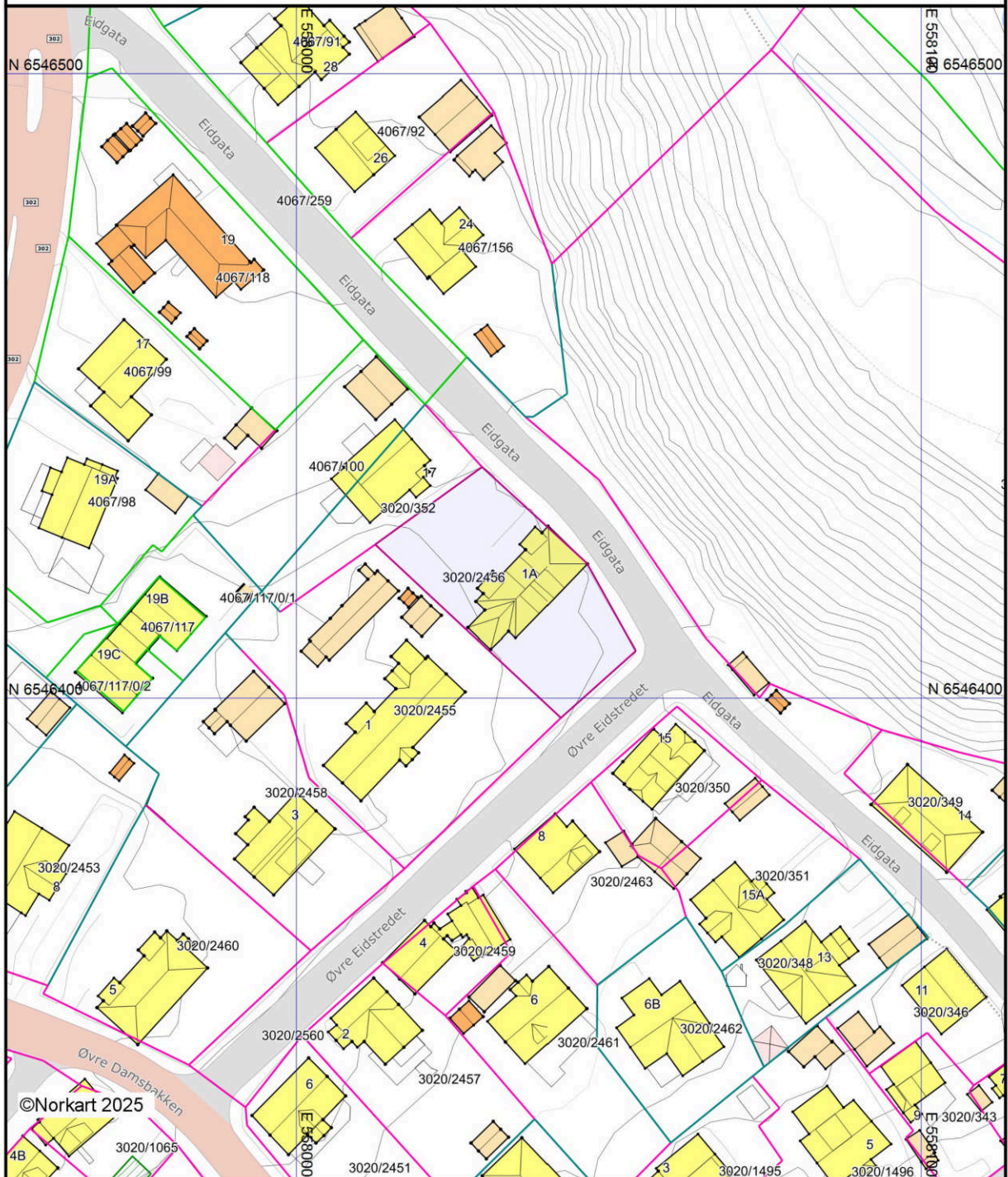
Grunnkart

Eiendom: 3020/2456/0/5
Adresse: Øvre Eidstredet 1A
Dato: 04.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

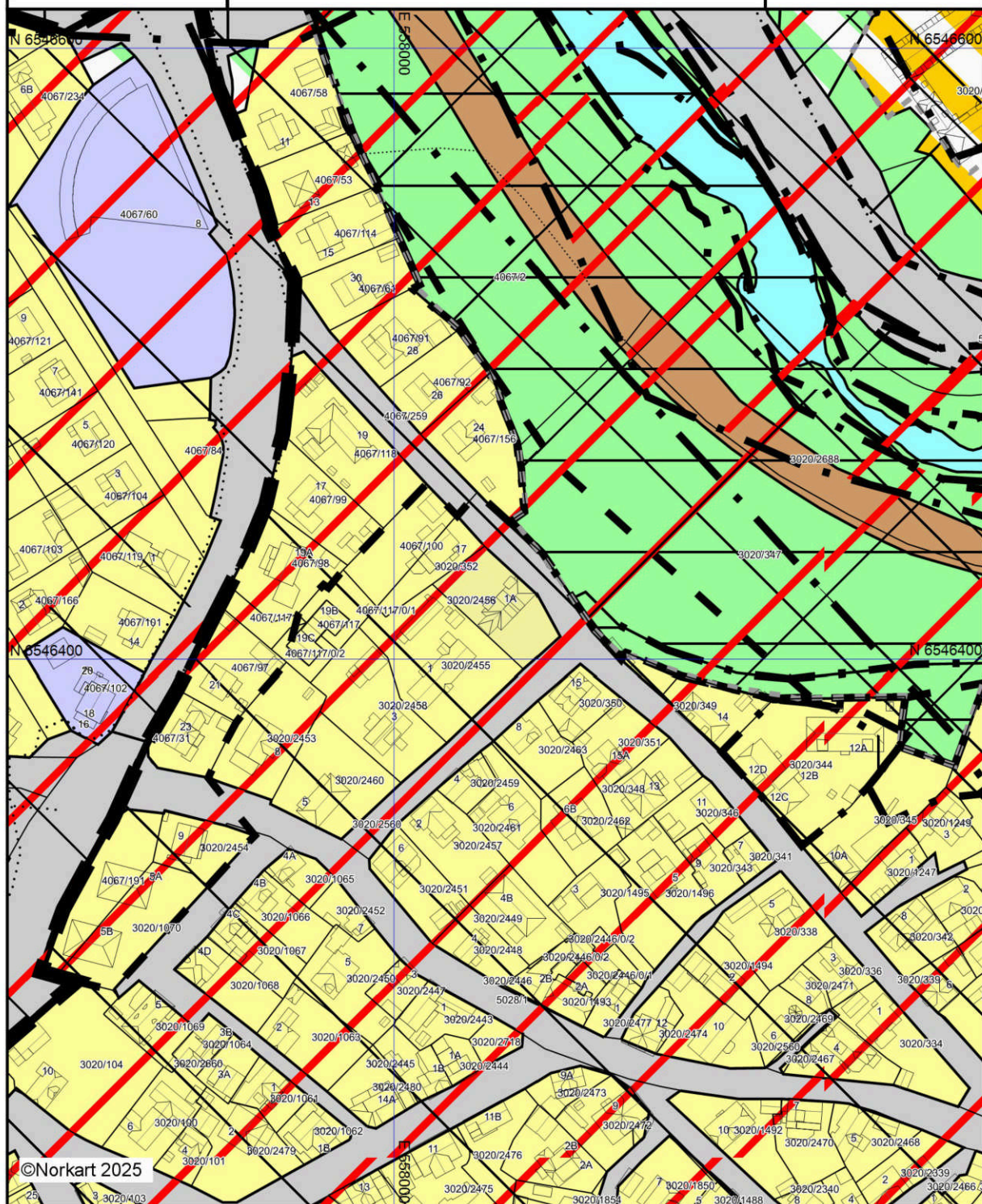


Kommuneplankart

Eiendom: 3020/2456/0/5
Adresse: Øvre Eidstredet 1A
Dato: 04.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



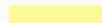
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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

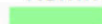
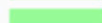
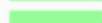
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Forretninger - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Bane - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Park - eksisterende
-  Grønnstruktur kombinert i samsvar med ang

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsynin
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
-  Båndlegging etter andre lover - eksisterende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense
-  Kraftledning, energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2456	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse:	Øvre Eidstredet 1A, 3264 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	Godkjent 1916	59 m ²	1	☒
Tilbygg	godkjent 1992	m ²		☒
Rehabilitering pipe Ferdigattest 2024	2024	m ²		☒
		m ²		☐
Kommentarer	Seksjonen har tilleggsareal i kjeller på 4 m2 (bod)			

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.



Eiendomsopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2456	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse:	Øvre Eidstredet 1A, 3264 LARVIK								

Andre opplysninger

Analogt målebrev og senere grensejustering:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 10.10.1916. Senere er denne grensejustering med andre matrikkelenheter. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

Utskriftsdato: 08.12.2025

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2456	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse:	Øvre Eidstredet 1A, 3264 LARVIK								

	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 UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Ledningskart

Eiendom: 3020/2456/0/5
Adresse: Øvre Eidstredet 1A
Dato: 04.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendom	3909 3020/2456		
Utskriftsdato	04.12.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

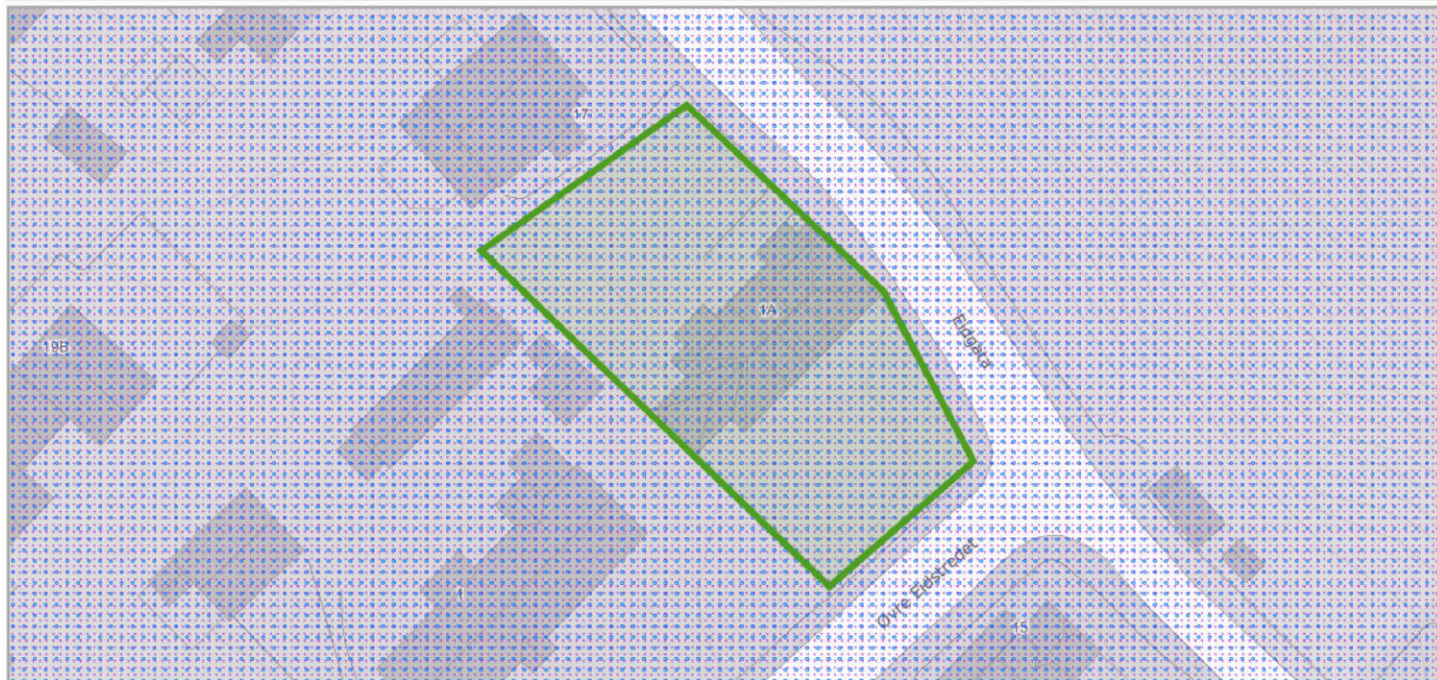
14 Berørte datasett

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer ❶ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ❶ Marin grense ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Radon ❶ Strategisk støykartlegging veg | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Mulighet for marin leire ❶ Naturtyper på land (NiN) ❶ Støykartlegging veg etter T-1442 ❶ Tettsteder |
|--|---|

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ 100-meter belte kyst ✓ Aktsomhetskart for snøskred ✓ Akvakulturlokaliteter ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger ✓ Dyrkbar jord ✓ Faresonekart for skred i bratt terreng ✓ FKB Tiltak ✓ FKB-bane ✓ Foreslåtte naturvernområder ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ✓ Grunnvannsborehull ✓ Gyteområder ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning ✓ Jordkvalitet ✓ Korallrev ✓ Kulturlandskap - verdifulle ✓ Kulturminner - SEFRAK ✓ Kvikkleire ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ✓ Markagrensa ✓ Naturtyper - Utvalgte ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ✓ Reindrift beitehage ✓ Reindrift flyttlei ✓ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite ✓ Reindrift oppsamlingsområde ✓ Reindrift reinbeitedistrikt ✓ Reindrift reindriftsanlegg ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite ✓ Skredhendelser ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata ✓ Store fjellskred ✓ Støysoner Avinors lufthavner ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✓ Tilgjengelighet ✓ Trafikkulykker ✓ Vannforekomster ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0 ✓ Vernskog ✓ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ✓ Aktsomhetskart for steinsprang ✓ Ankringsområder ✓ Bergrettigheter ✓ Dybde data ✓ Faresonekart for flom ✓ Fiskeplasser redskap ✓ FKB-arealbruk ✓ Flom - aktsomhetsområder ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ✓ Forurensset grunn ✓ Grus og pukk ✓ Hoved- og biled ✓ Inngrepss frie naturområder ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ✓ Kulturlandskap - utvalgte ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder ✓ Kulturminner - Fredete bygninger ✓ Låsettingsplasser ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ✓ Naturtyper - verdsatte ✓ Naturvernområder ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade ✓ Reindrift Reinavtaleområde ✓ Reindrift reinbeiteområde ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde ✓ Reindrift siidaområde ✓ Reindrift trekklei ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite ✓ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ✓ Statlig sikra friluftslivsområder ✓ Stormflo ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ✓ Trafikkmengde ✓ Turrutebasen ✓ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ✓ Verneplan for vassdrag ✓ Villreinområder |
|---|--|

Kilde	NVE	Versjon	03.12.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

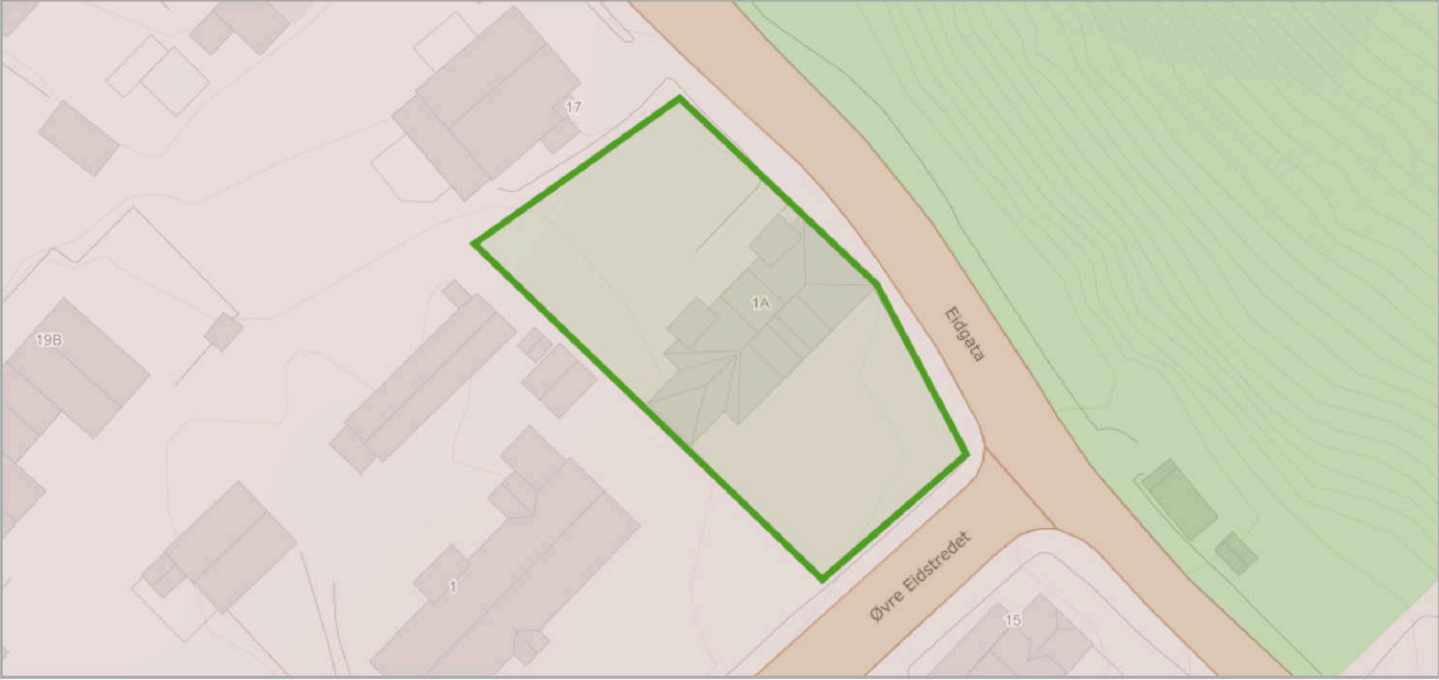
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Kvikkleire aktsomhet dekning
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Kilde	Geovekst	Versjon	02.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

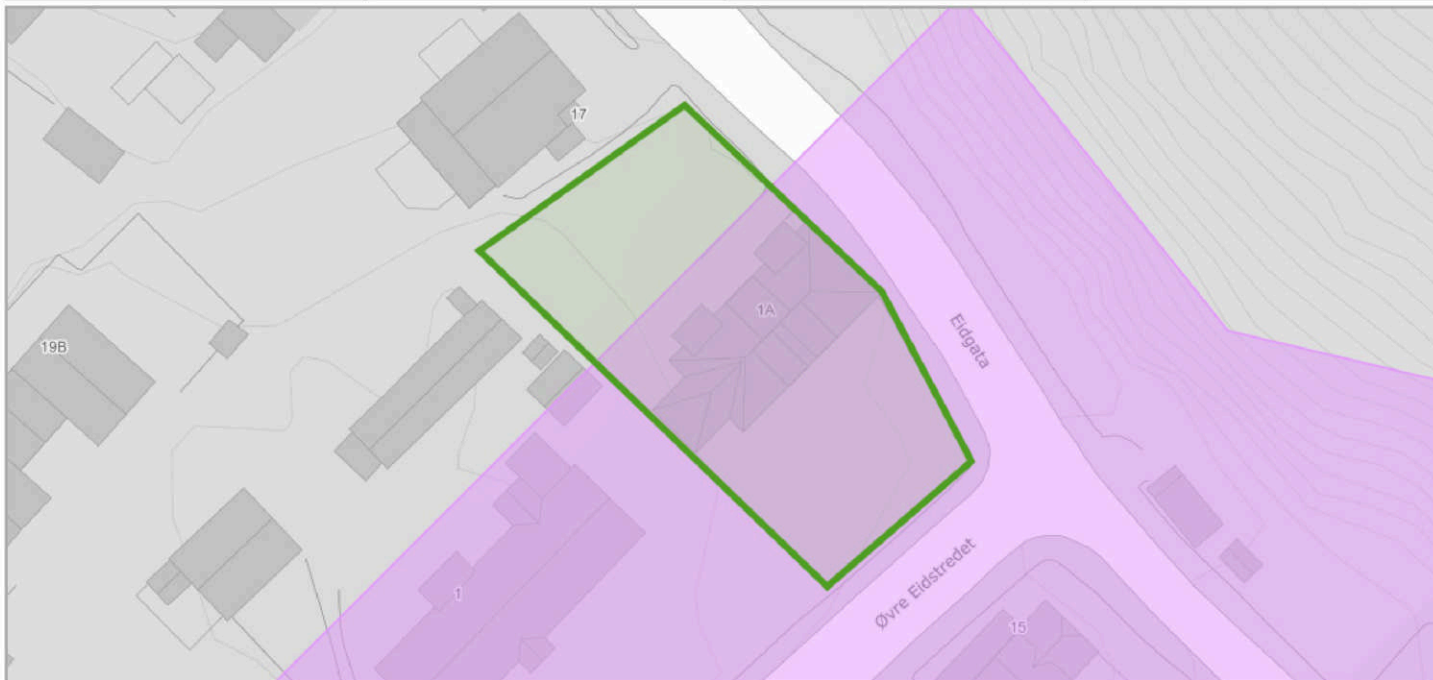
Tegnforklaring

Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	03.12.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Larvik Langestrand	-	M-KULA

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	27.11.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Lokaliteter
Enkeltminner
Enkeltminne

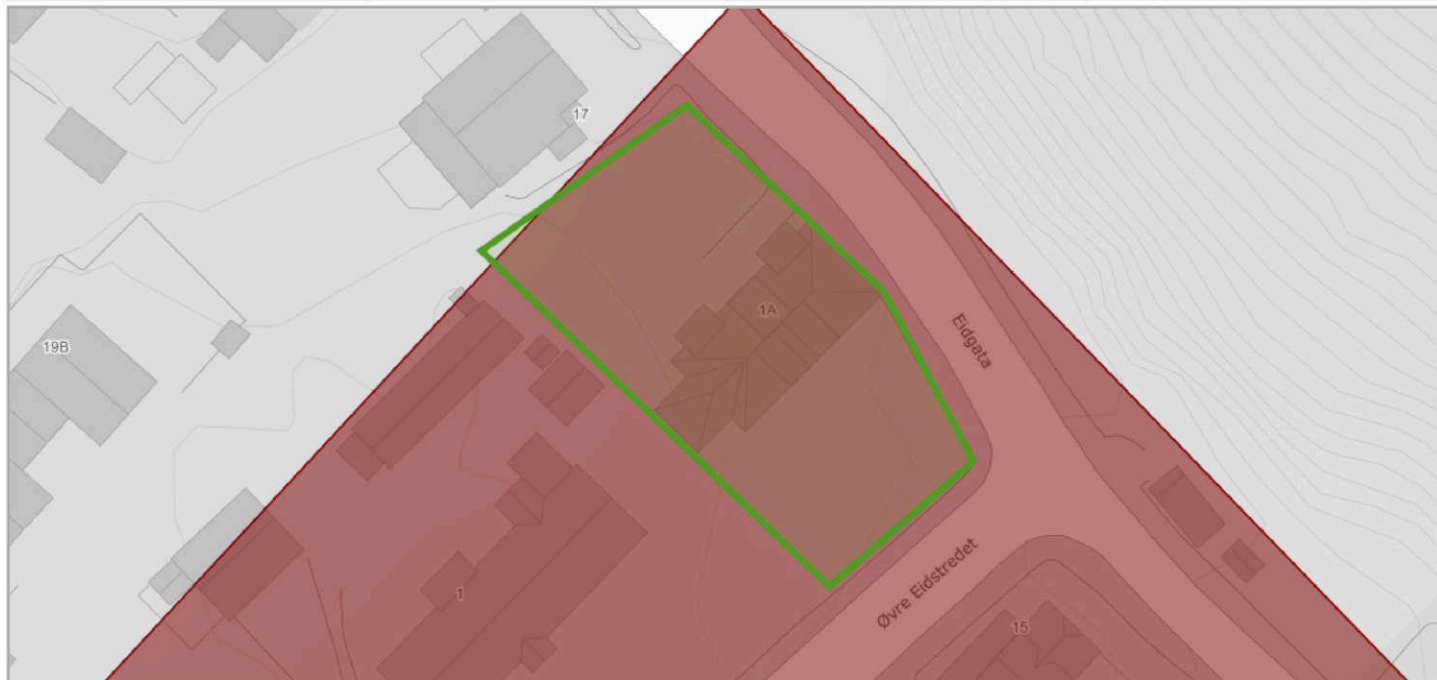
Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
bolighus, Øvre Eidstredet 1 A	3909	319794-0	E-BYG	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/319794)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
bolighus, Øvre Eidstredet 1 A	3909	319794-0	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/319794)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	21.11.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Kulturhistorisk verneverdige tette trehusmiljøer der det må tas særskilte brannvern hensyn. Tett bebyggelse med trehus er spesielt sårbar om det skulle oppstå brann. De største områdene med sammenhengende, gammel trehusbebyggelse har vi i byer, for eksempel i Halden sentrum, gamle Stavanger og i store deler av Trondheim. Tette trehusmiljøer finnes imidlertid også på større gårdstun, som Havråtunet i Hordaland, og i gamle fiskevær, som Sør-Gjæslingan i Nord-Trøndelag. Kartleggingen er et resultat av at Riksantikvaren og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i 2005 gjennomførte en brannteknisk og kulturhistorisk kartlegging av tett verneverdig trehusbebyggelse. Her ble det registrert 167 områder, hvor man mener det kan være fare for områdebrann. I tillegg antar man at det er områder som ikke ble registrert i kartleggingen, slik at man totalt operer med ca. 180 slike områder. Oversikt over områdene finnes i rapporten "Nasjonal kartlegging av brannsikkerhet i verneverdig tett trehusbebyggelse". Mange byer i Norge har hatt store bybranner. Norge har en særegen byggeskikk med eldre tette trehusmiljøer, hvor en beksjeden brann fort kan utvikle seg til en storbrann som kan være svært vanskelig å begrense. Mange trehusmiljøer består av gamle, uerstattelige bygninger.

Tegnforklaring

Tette trehusmiljø
Tette trehusmiljø

Objekter

Navn
Langestrand

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Fyllmasse

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	03.12.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

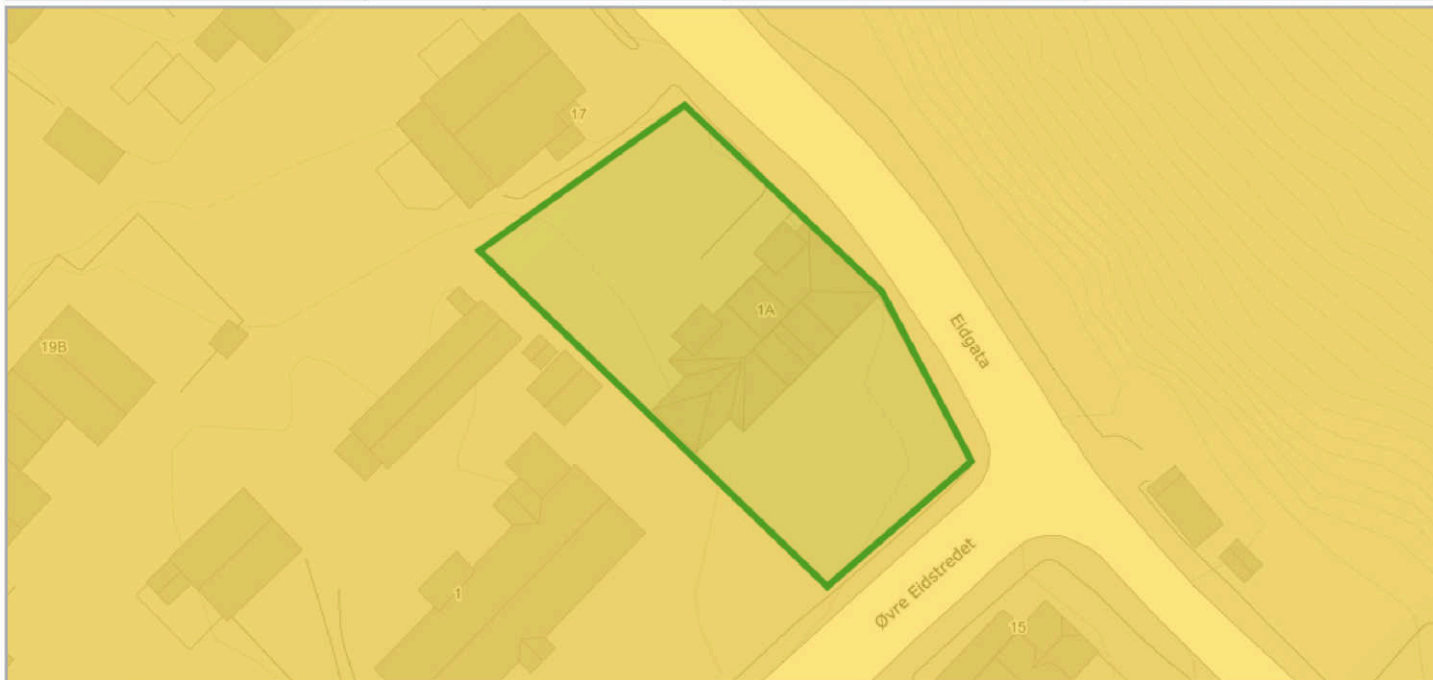
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	03.12.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

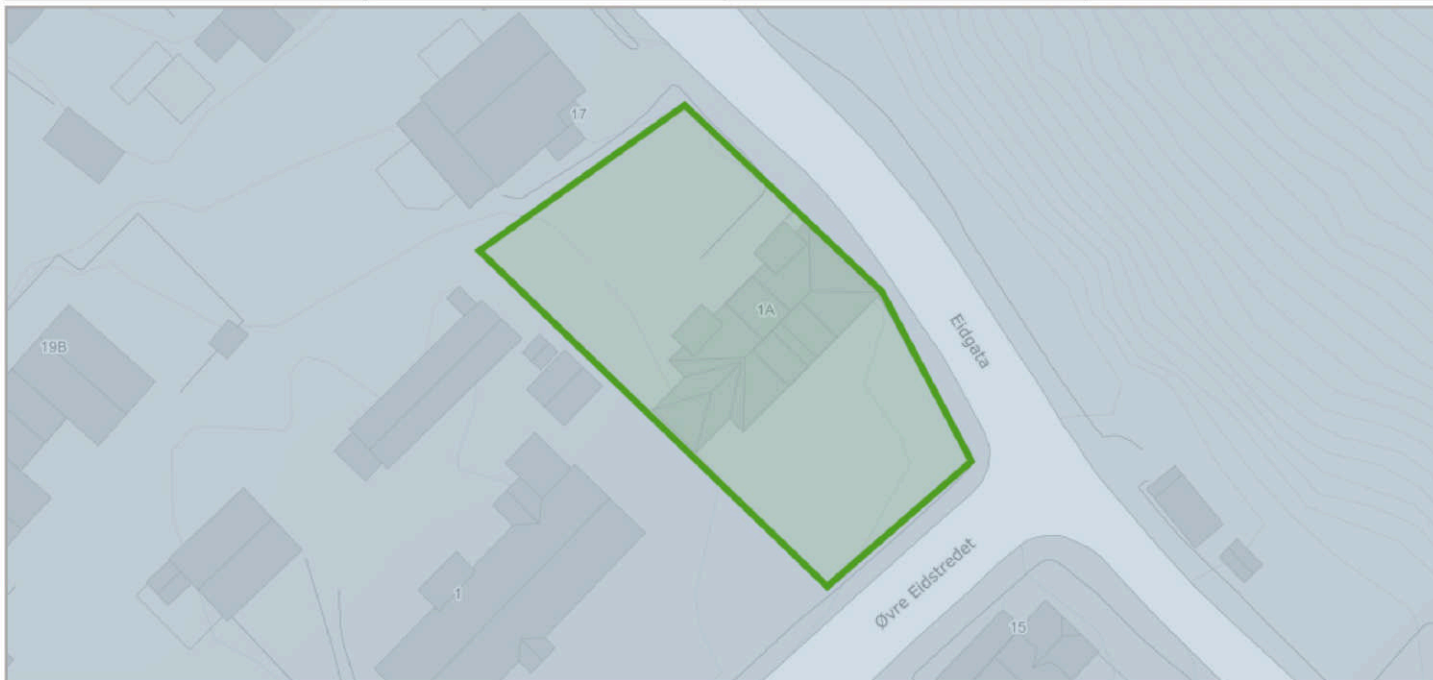
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	03.12.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

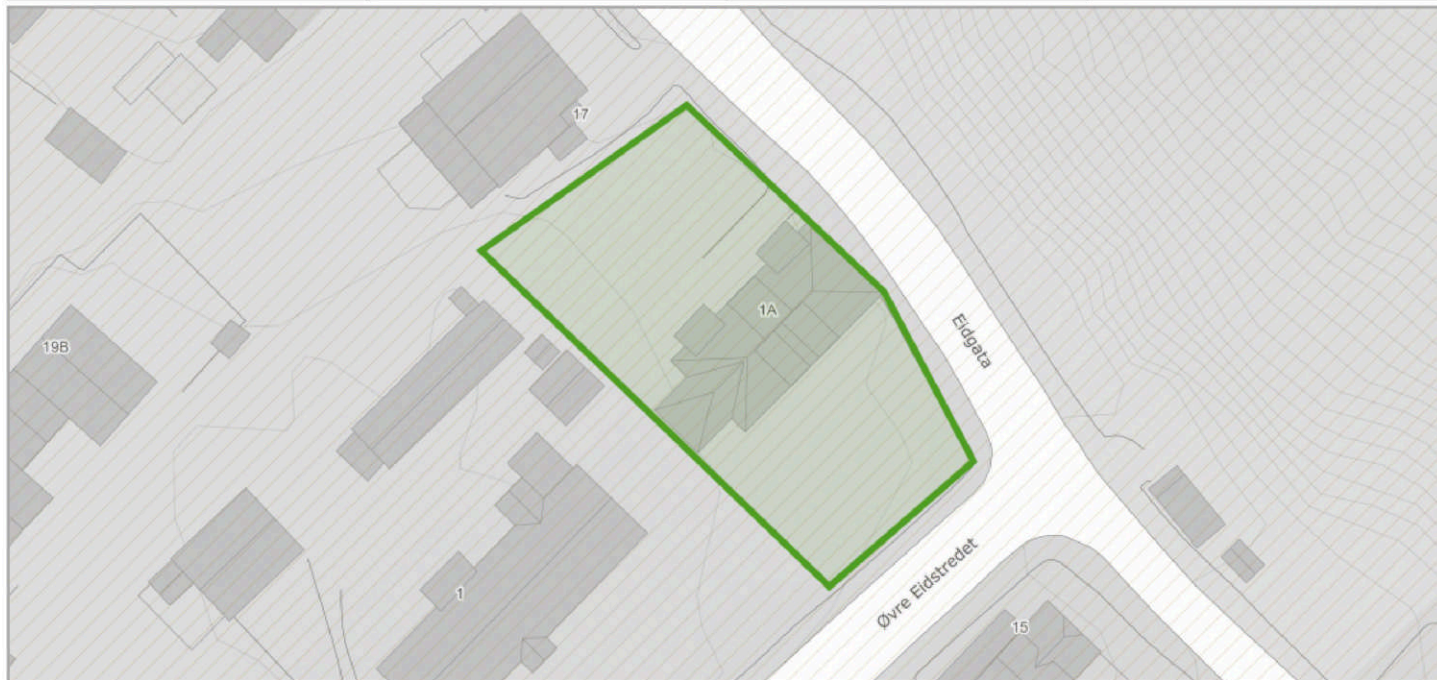
Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med by

Naturtyper på land (NiN)

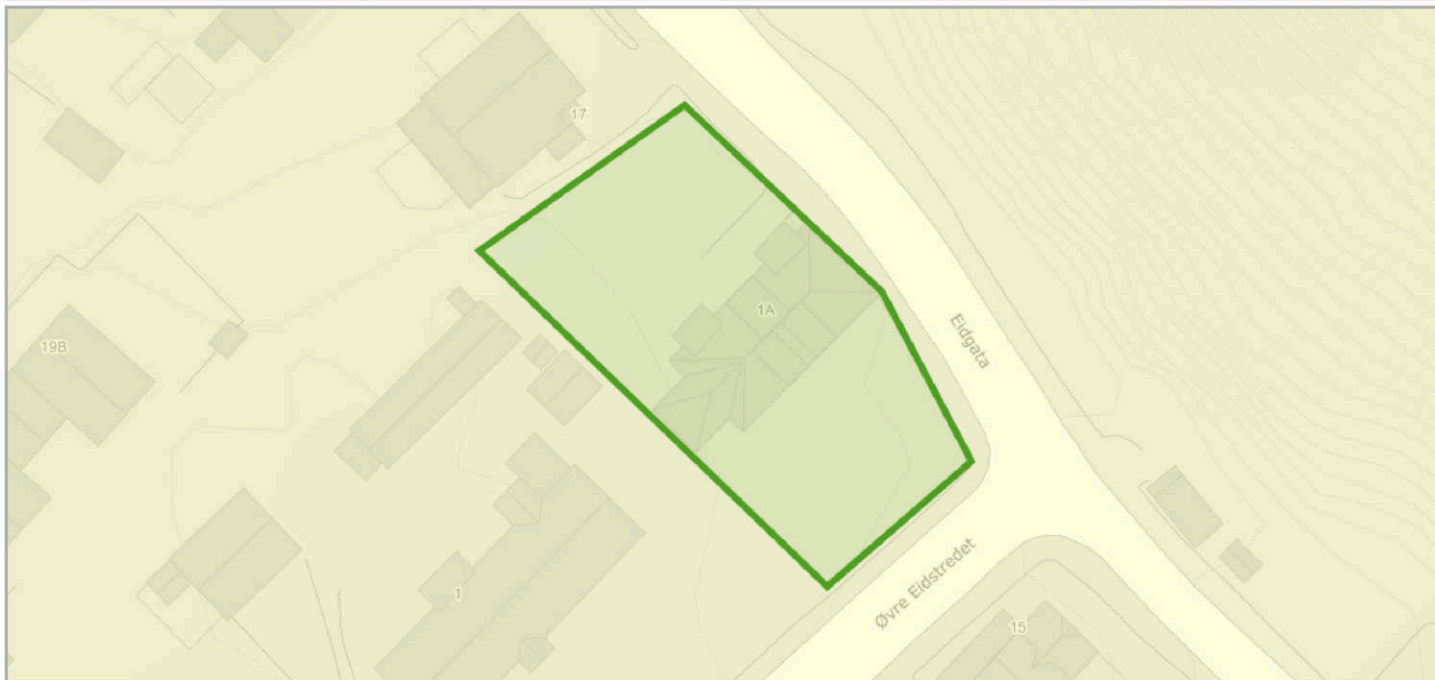
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	03.12.2025
-------	-------------------	---------	------------



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Brunlanes nord	Natur Og Samfunn AS	2022

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

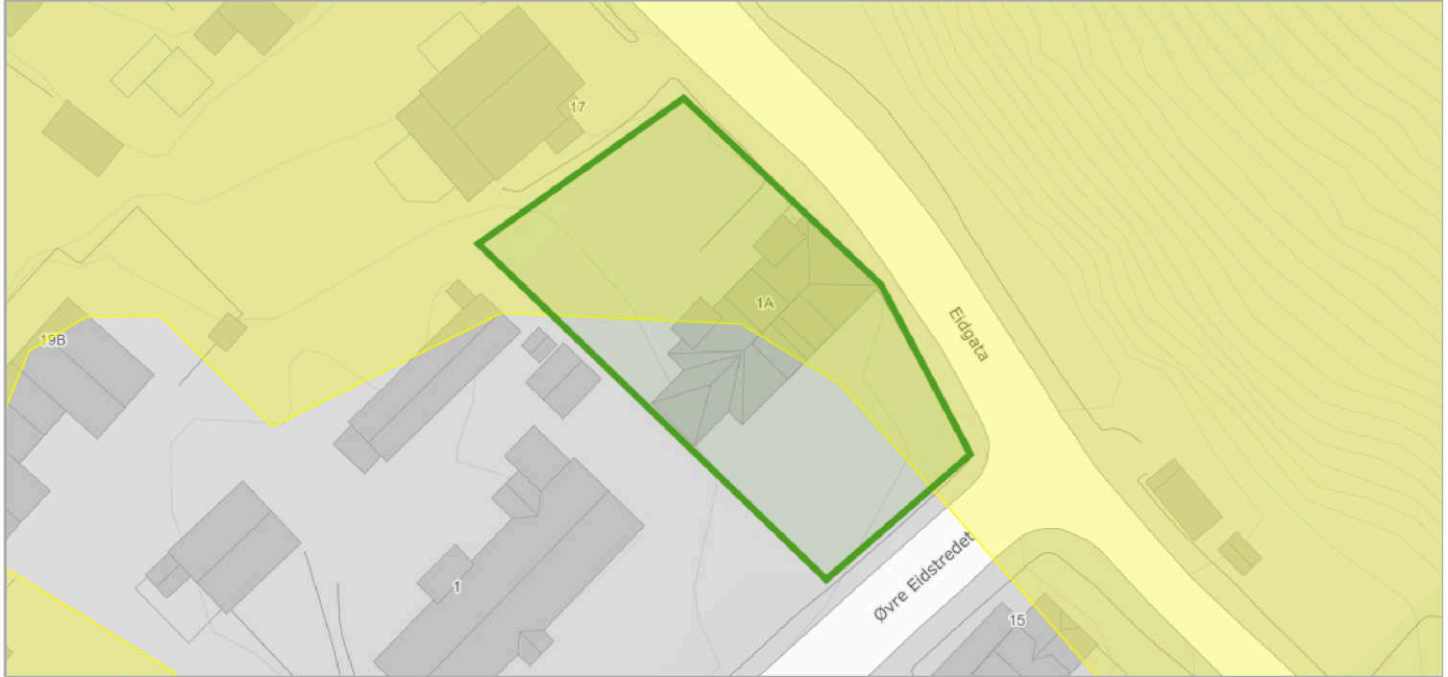
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	03.12.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgnet er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

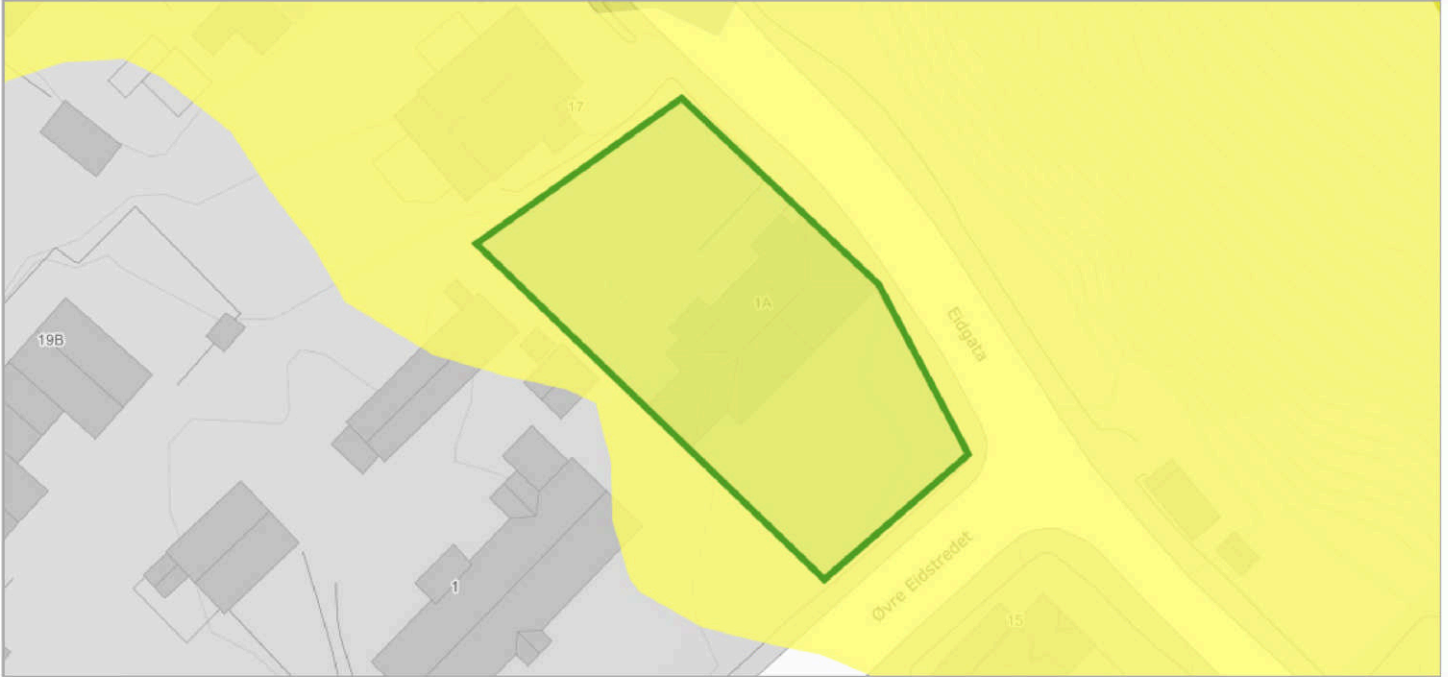
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	04.07.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

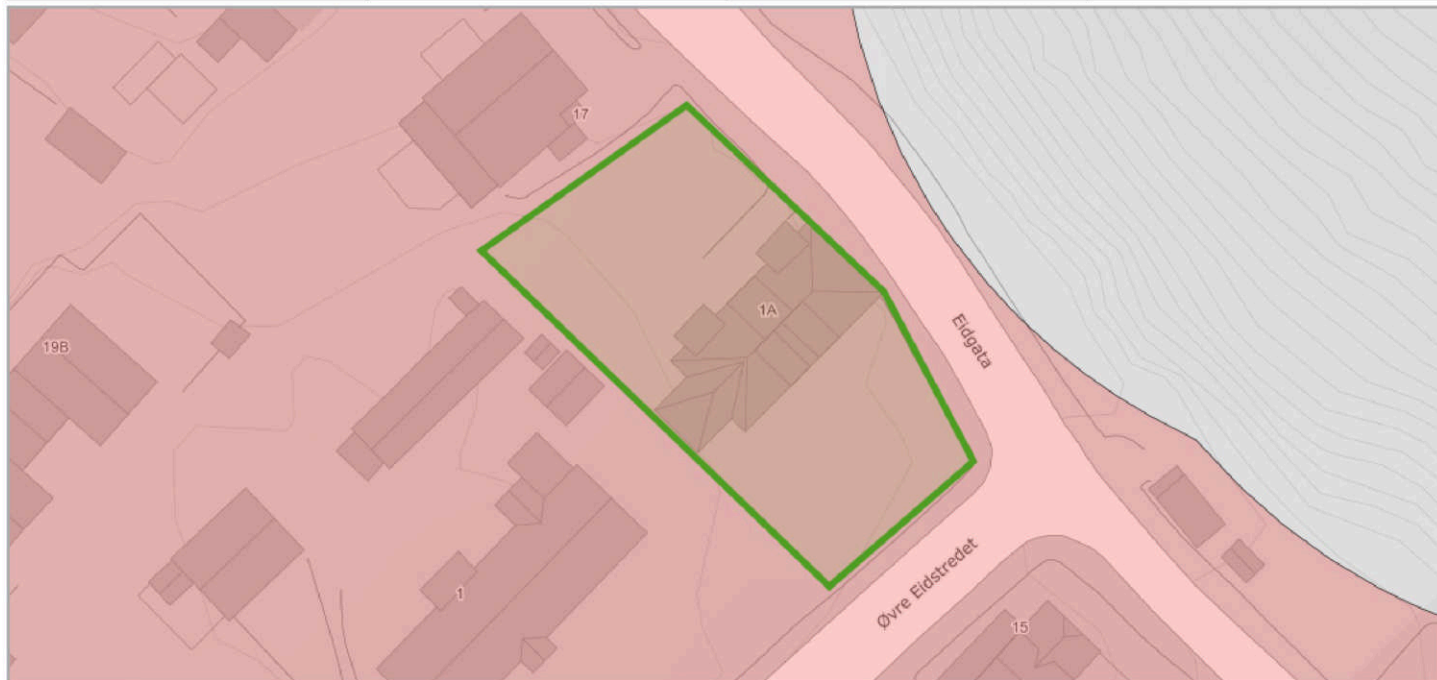
Strategisk støykartlegging
55
50

Objekter

Støyintervall	Antall
50	2

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	03.12.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2541	Larvik	27136	15.035109697764533

Oversiktskart for eiendom 3909 - 3020/2456//



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.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2456	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Øvre Eidstredet 1A, 3264 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402		
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.07.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8240/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	788 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_1	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	788 m ²	
	KPHensynsonenavn	H120_1	
	KPSikring	Område for grunnvannsforsyning	
	Delareal	788 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Delareal 788 m²
BestemmelseOmrådenavn BEV_1 Langestrand
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8240/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 788 m ²
	KPHensynsonenavn H120_1
	KPSikring Område for grunnvannsforsyning
	Delareal 788 m ²
	BestemmelseOmrådenavn BEV_1 Langestrand
	KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 788 m ²
	Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 788 m ²
	KPHensynsonenavn H310_1
	KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	57.01
Navn	Langestrand
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2320/57.01_Bestemmelser_1643.pdf
Delarealer	Delareal 782 m ²
	Formål Bevaringsområde
	Delareal 782 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn A1
	Delareal 6 m ²
	Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

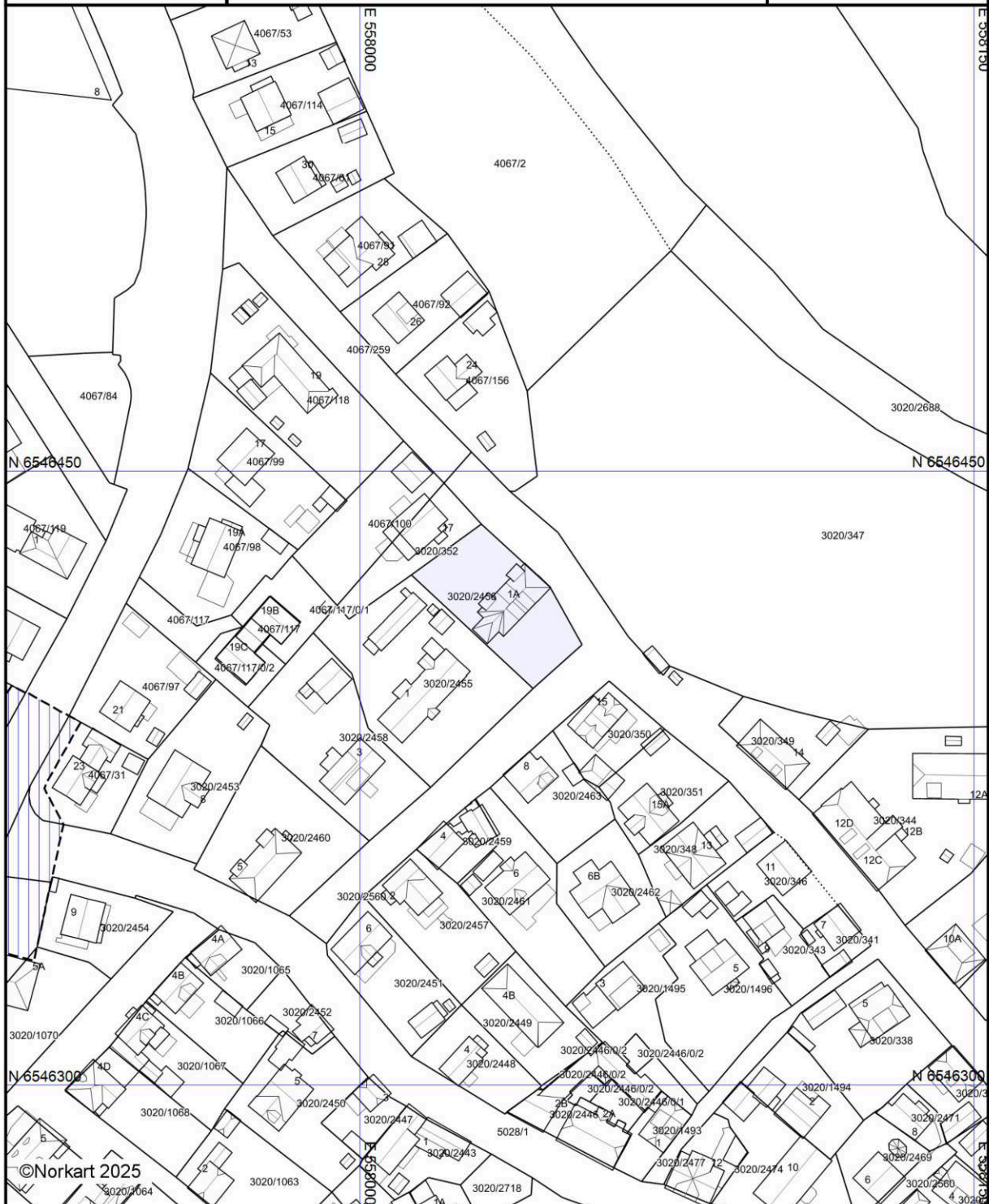
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202506
-----------	--------

Navn	Martineåsen omsorgssenter
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Eiendom: 3020/2456/0/5
Adresse: Øvre Eidstredet 1A
Dato: 04.12.2025
Målestokk: 1:1500



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-Felles for PBL 1985 og 200

|Apc| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

Planens begrensning

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Tak sprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Tak sprang

Mønelinje



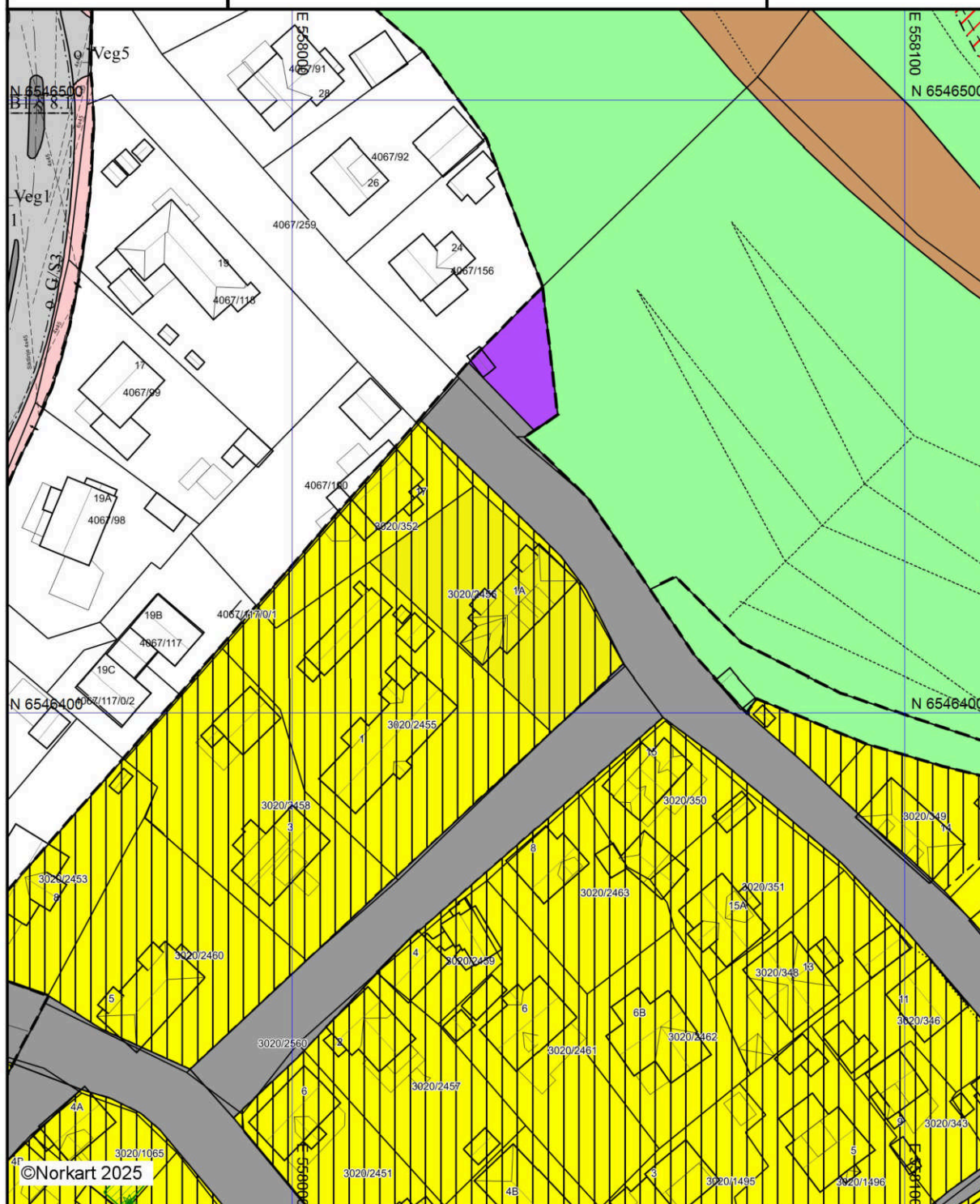
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/2456/0/5
Adresse: Øvre Eidstredet 1A
Dato: 04.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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 § 5)

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 5)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 5)

- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 5)

- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 5)

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 5)

- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Hotell og overnatting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL1985 § 5)

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Trase for jernbane

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)

- Naturområde
- Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12)

- Naturområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 § 12)

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Påskrift feltnavn
- Påskrift bredde

Bygningmessige anlegg

- Vegg frittstående

Tiltak

- Rive bygning
- BygningTiltak

Bygninger

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 04.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2456	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Øvre Eidstredet 1A, 3264 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

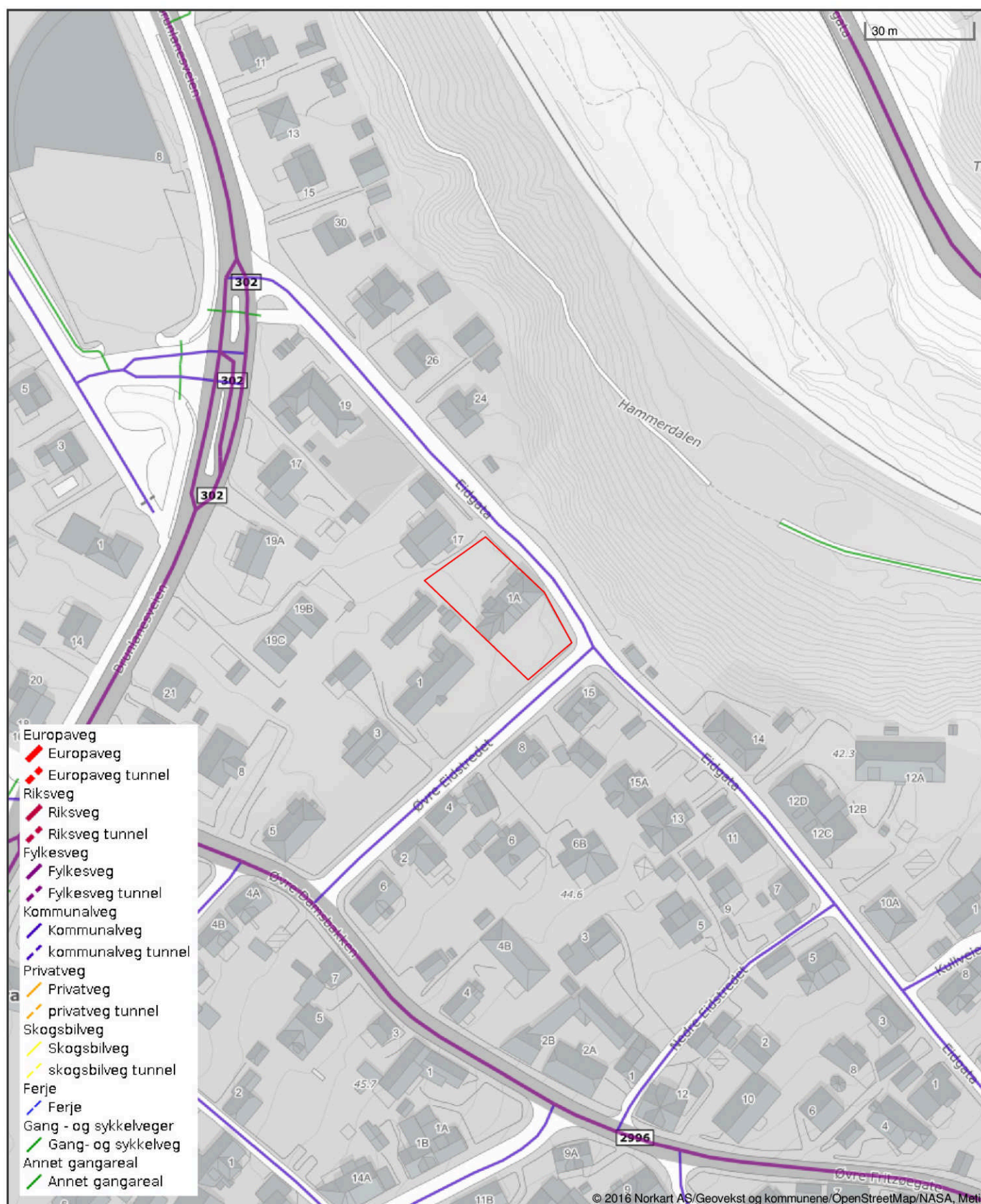
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3020/2456//





PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.
52250128

Vår dato
08.12.2025

Salg av eierseksjon i Sameiet Øvre Eidstredet 1A

Adresse: Øvre Eidstredet 1A, 3264 LARVIK
Hjemmelshaver(e): Randi Selstad Winters
Eiendom: gnr. 3020, bnr. 2456, snr. 5 i Larvik

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Larvik

Carina Mathiesen Jøreng
Eiendomsmegler MNEF



PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 3020, bnr. 2456, snr. 5 i Larvik
Adresse: Øvre Eidstredet 1A, 3264 LARVIK
Onr. 52250128

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2508

Felleskostnader inkluderer Strøm fellesareal, bredbånd, internett, boligforsikring pluss

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	
	avdrag	Kr	
	og driftsutgifter	Kr	105 000 (totalt for sameiet i 2024)

Utestående krav: pr

Forsikret i Fremtind Polisenr 6035030 Forfall 06.10.2025 Betalt 06.10.2025

Andel felles gjeld kr. pr

Långiver / lånenr.

Lånets totale saldo pr

Lånetype Antall terminer årlig :

Årlig rentesats pr

Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr

Total formue kr. 132000 pr 17.12.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Sameiet sparer ca 35% av de årlige inntektene. Midlene står på sparekonto og skal benyttes til framtidig vedlikehold. Sameiet har en langsiktig vedlikeholdsplan for planlagte arbeider på bygget. I løpet av 2026 er det planlagt å gjennomføre arbeider med fjerning av råteskadd kledning ved hjelp av de oppsparte midlene.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:



PRIVATMEGLEREN



PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Det tilhører to boder til leiligheten. Den ene er i første etasje ved inngangsdøra, den andre er i kjeller. Bodene er ikke tinglyste på leiligheten, men det er en omforent avtale mellom eierne hvilke boder som tilhører leilighetene.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Randi Selstad Winters
Adresse:	Kirkegata 2, 3264 Larvik
Telefon:	91663014
Fax:	
E-post:	randiwinters@gmail.com

Send svar til: **siri.istre@privatmegleren.no**

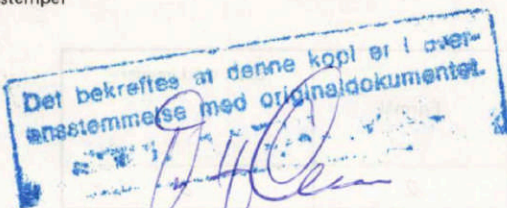
Dato og sted: 17/12.2025 Larvik



PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Tinglysingsstempel

**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

PÅGBOKFØRT**09 DES 87 10672****SORENSKRIVEREN I
LARVIK***+ H. dola.*

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 20	Bnr. 2456	Fnr. Larvik	Kommune Larvik
2. Eier	Navn Eiendomsselskapet A/S			
Fødselsdato (dag, mnd., år)				
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gitt uttrykk for at seksjoneringen medfører budet i § 5 nr. 4, tredje ledd, meddelt at paragraf 5 nr 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjonering. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 321	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	53	21		
2	B	60	22		
3	B	53	23		
4	B	60	24		
5	B	95	24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

Sum teller
skal stemme med nevner

321

Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr 10 000,-
Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av første tinglyste overdragelsespris.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
9/12-87	For Eiendomsselskapet A/S
Sted	
Larvik	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sparebanken Vestfold - Eiendomskontor A/S	Jegersborggt. 4	85 620

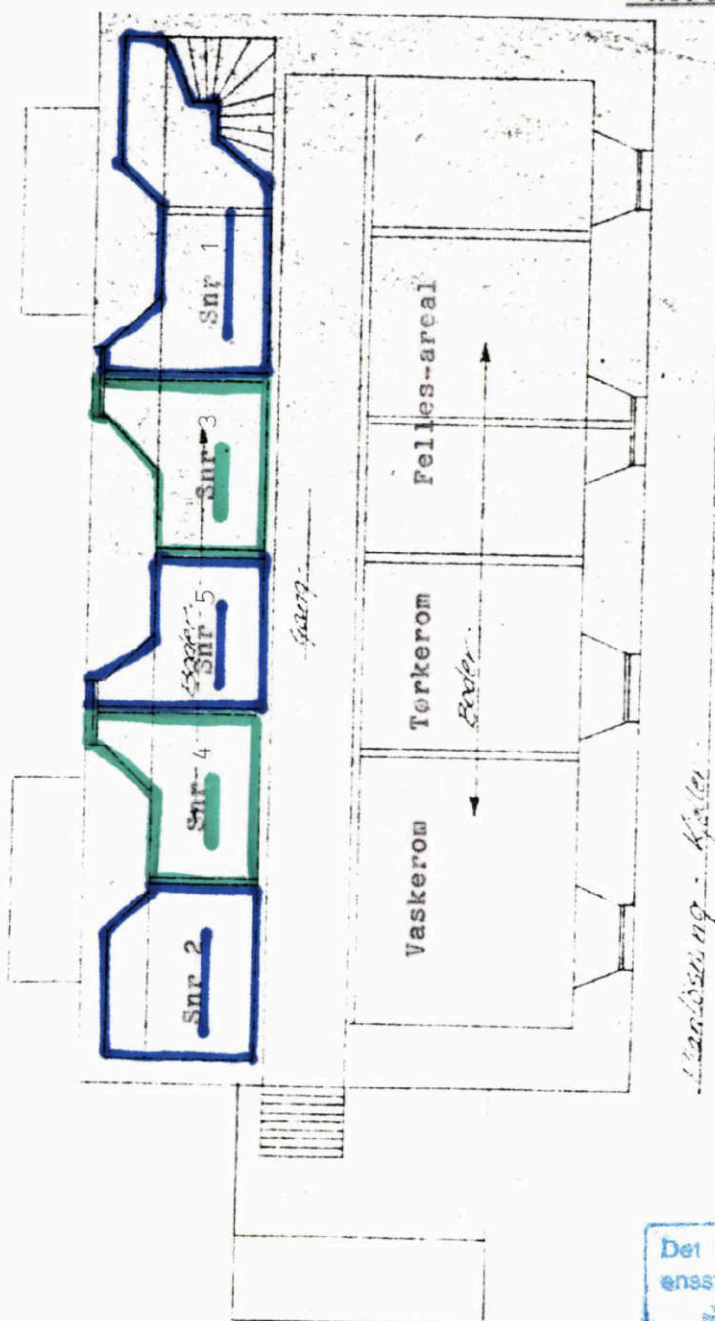
Side 5

Situasjonsplan over kjeller i
Øvre Eidstredet 1 a, gnr 20,
bnr 2456 i Larvik - seksjon nr
1, 2, 3, 4 og 5.

Larvik, den 21/8-87

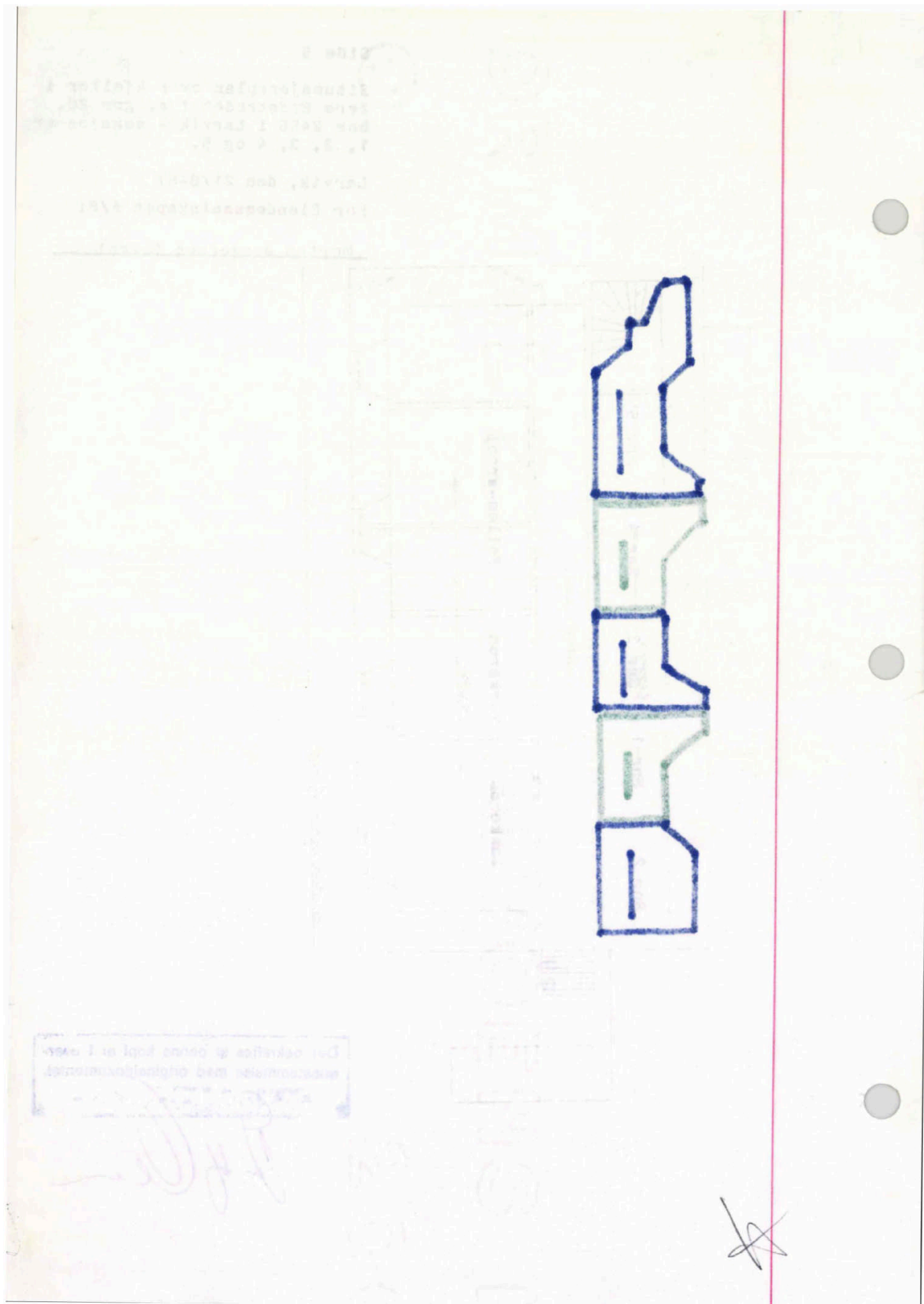
For Eiendomsselskapet A/S:

Morten Borgersen (sign)



Det bekreftes at denne kopi er i over-
ensstemmelse med originaldokumentet.

[Håndskrevet signatur]



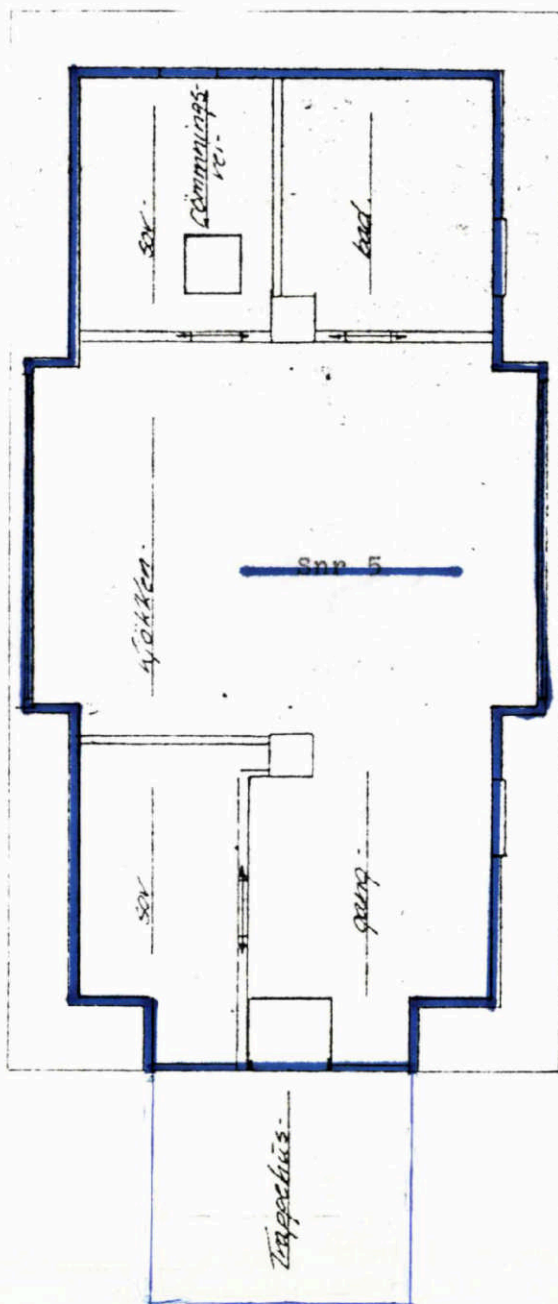
Side 4

Situasjonsplan over 3. etasje
i Øvre Eidstredet 1 a, gnr 20,
bnr 2456 i Larvik- seksjon nr 5.

Larvik, den 21/8-87

Før Eiendomsselskapet A/S:

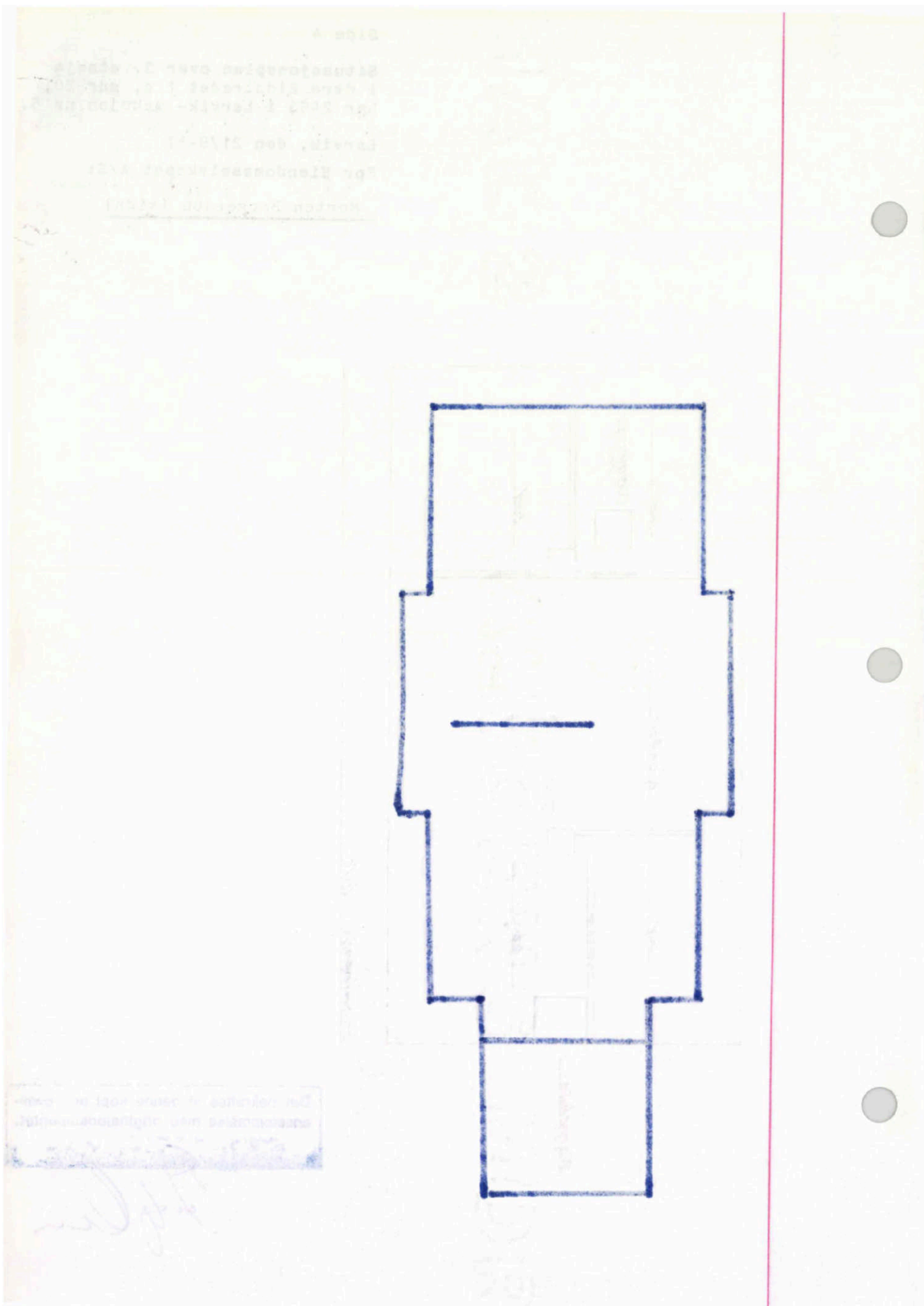
Morten Borgersen (sign)



Planløsning: løst

Det bekreftes at denne kopi er i over-
ensstemmelse med originaldokumentet.

[Handwritten signature]

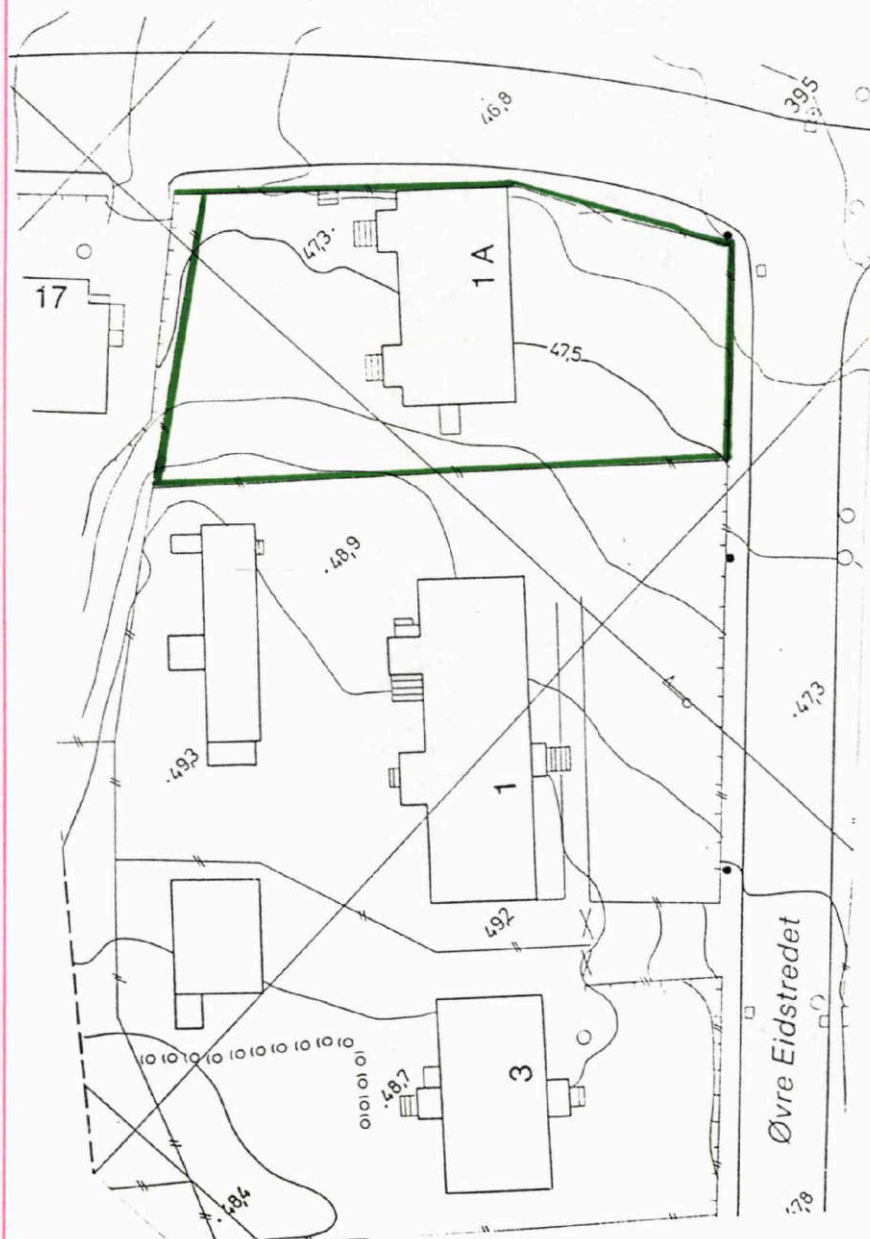


Side 1

Situasjonsplan over Øvre
Eidstredet 1 a, gnr 20,
bnr 2456 i Larvik.

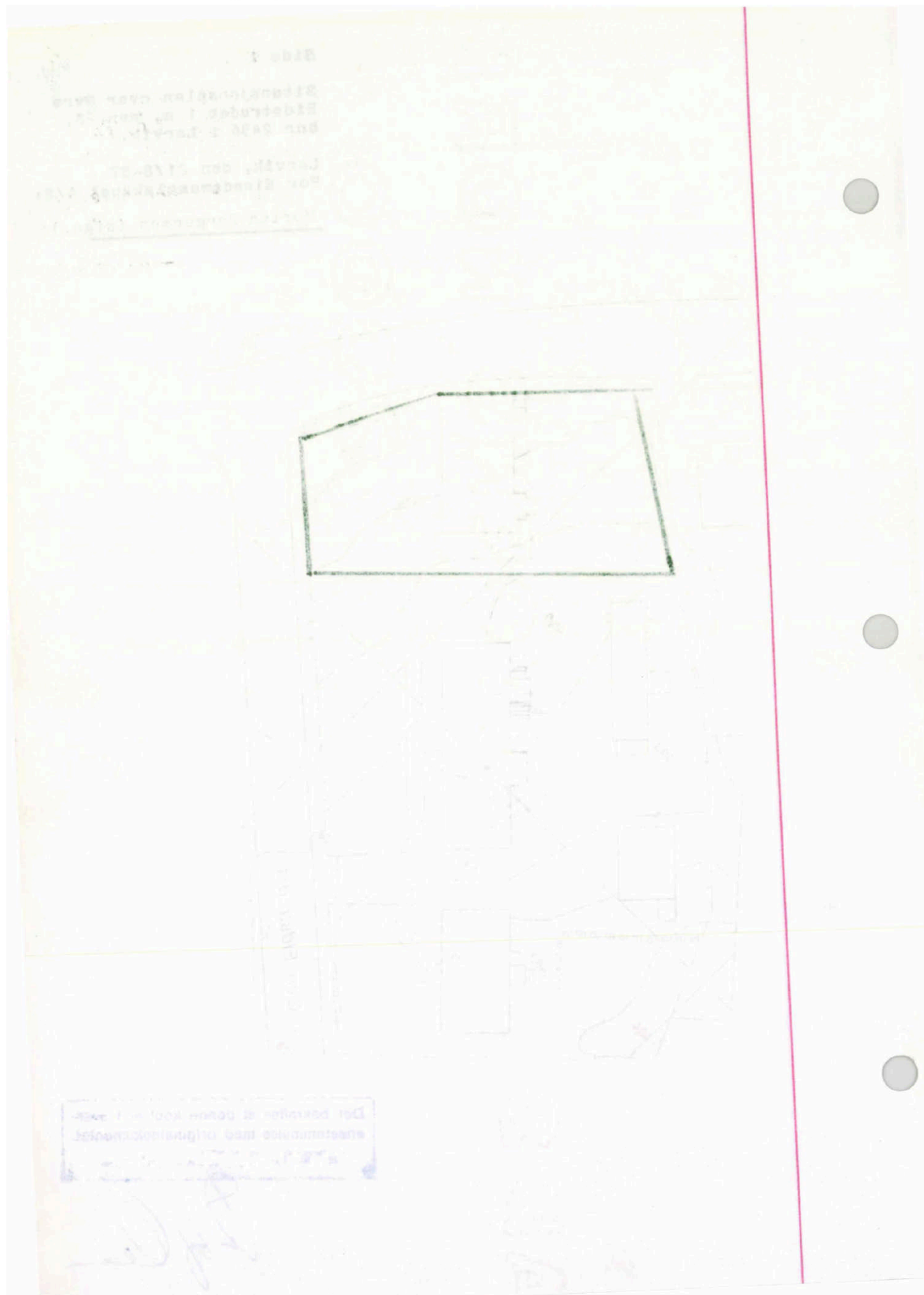
Larvik, den 21/8-87
For Eiendomsselskapet A/S:

Morten Borgersen (sign.)



Det bekreftes at denne kopi er i over-
ensstemmelse med originaldokumentet.

[Handwritten signature]



Side 2

Situasjonsplan over 1.
etasje i Øvre Eidstredet
1 a, gnr 20, bnr 2456 i
Larvik - seksjon nr 1 og
2.

Larvik, den 21/8-87
For Eiendomsselskapet A/S

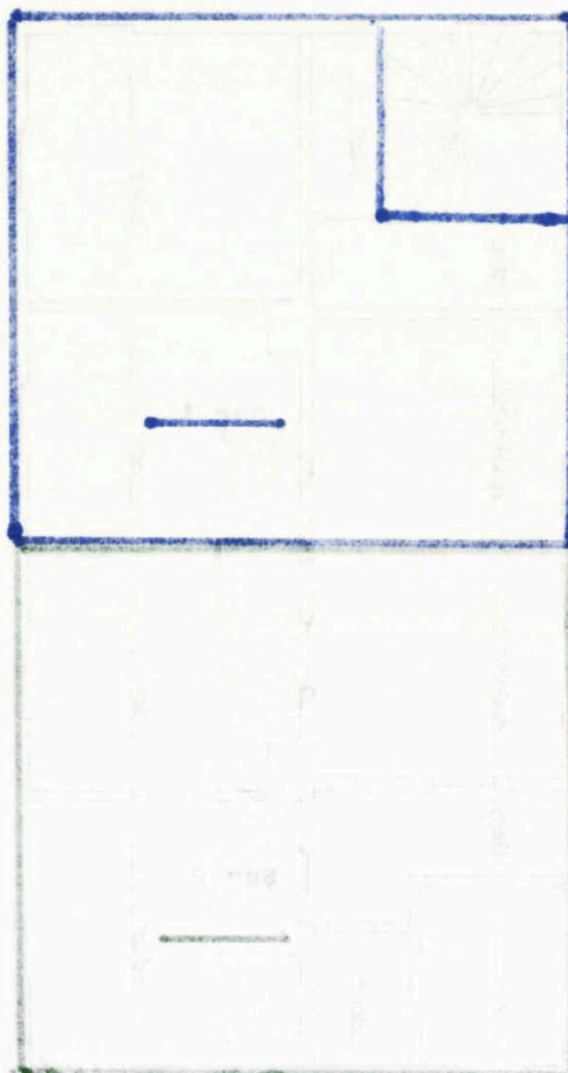
Morten Borgersen (sign)



Planløsning. 10/87.

Det bekreftes at denne kopi er i sams-
enstemmelse med originaldokumentet.

[Handwritten signature]



Attestert kopi av dok.nr. 1987/10672/30
Attestingstidspunkt 2025-12-08 13:43

Side 3

Situasjonsplan over 2. etasje
i Øvre Eidstredet 1 a, gr 20,
bnr 2456 i Larvik - seksjon nr.
3 og 4.

Larvik, den 21/8-87

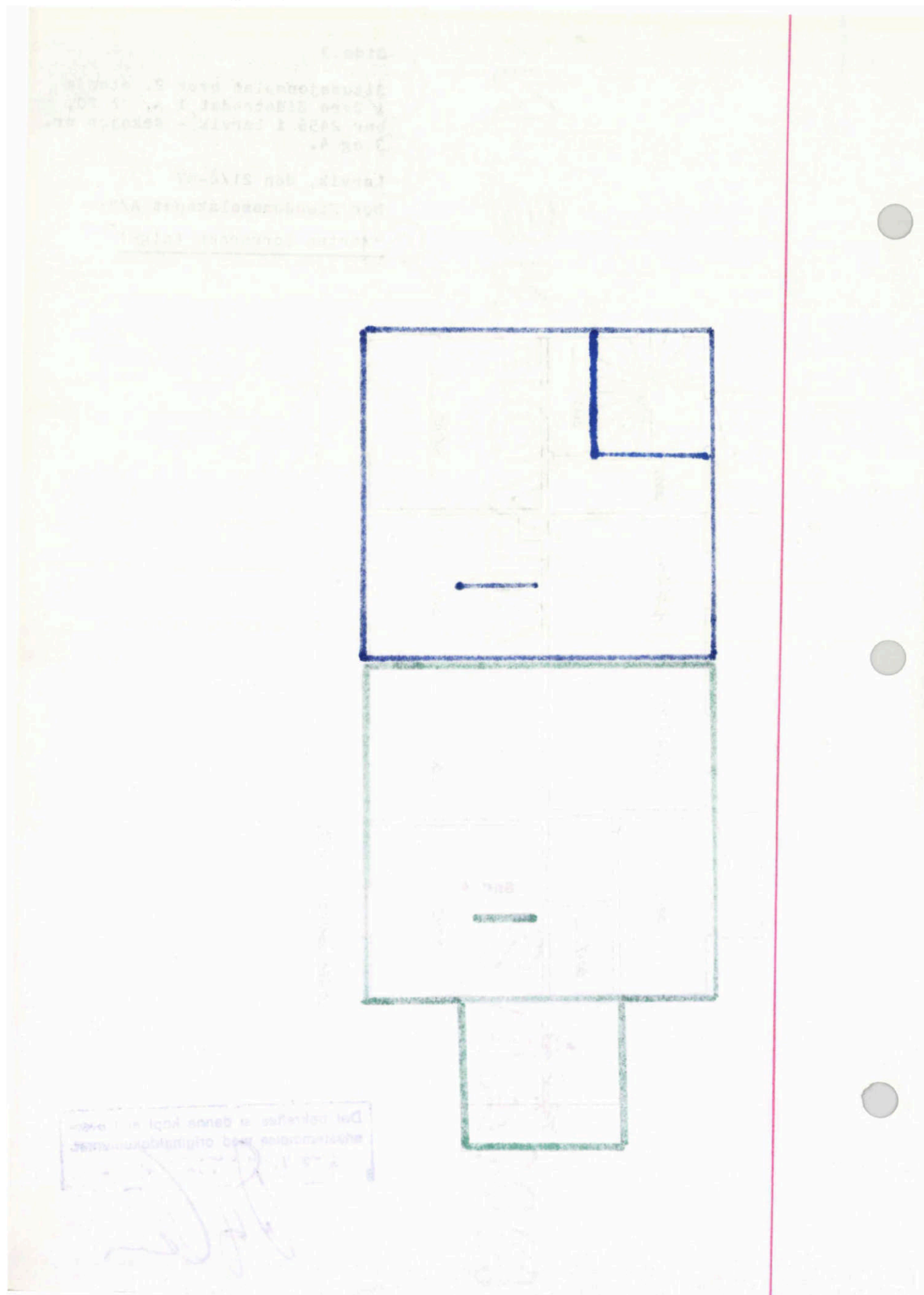
Bor Eiendomsselskapet A/S:

Morten Borgersen (sign)



Det bekreftes at denne kopi er i over-
ensstemmelse med originaldokumentet.

[Handwritten signature]



Protokoll fra årsmøte i sameiet Øvre Eidstredet 1a, 08.05.2025

Tid : kl 18.00- ca 19.00

Sted: Øvre Eidstredet 1a, Evelyns leilighet

Agenda

1. Godkjenning av innkalling

2. Gjennomgang av årsberetning

3. valg av møteleder

4. valg av styre

5. Gjennomgang av Vedlikeholdsplan

Planen er et levende dokument som må revideres årlig. Her vil det ligge historikk på hva som er gjort, og en tentativ plan på hva som skal gjøres.

6. Ny løsning for oppbevaring av sameiets dokumenter

Skybasert, digital løsning. Hvor? Ønsker innspill på forhånd.

7. Sparing.

Sameiet sparer midler til vedlikehold. Midlene på sparekonto i Larvikbanken.

3,15% rente. (3,4 % over 100.000)

per 29.04.2025: Sameiet har kr 60.628 på sparekonto og kr 31.619,01 på brukskonto.

8. Intern kontroll- elektrisk anlegg: Sjølyst elektro har gjennomført en større el-kontroll i 2020 eller 2021 i bygget. Det skal i etterkant av dette registreres hva som er gjort, og evt mangler/utbedringer i et internkontrollsystem. Det er vanlig at elektriker gjør dette. Det er ikke laget en digital rapport på internkontroll for vår adresse.

Det gjenstår arbeid med å rapportere inn tilstand på el-anlegg etter kontroll utført i 2021. Vi må avklare hva som må gjøres, pris, og om det evt er noe som vi kan gjennomføre helt eller delvis selv.

9. Annet

Protokoll

1. Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

2. Gjennomgang av årsberetning

Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. valg av møteleder

Randi ble valgt til møteleder.

4. valg av styre

Nåværende styre ble valgt til å fortsette i sine roller, dvs med Randi som leder, og Evelyn og Sondre som styremedlemmer, Rikke som vara.

5. Gjennomgang av Vedlikeholdsplan

Planen ble ikke endret fra i fjor.

6. Ny løsning for oppbevaring av sameiets dokumenter

Ingen innspill. Randi vurderer, og legger dokumenter i enten onedrive, google drive eller drop box (eller annen tilfredsstillende løsning) innen neste årsmøte.

7. Sparing.

Informasjonssak: Sameiet sparer midler til vedlikehold. Midlene på sparekonto i Larvikbanken. 3,15% rente. (3,4 % over 100.000)
per 29.04.2025: Sameiet har kr 60.628 på sparekonto og kr 31.619,01 på brukskonto.

8. Intern kontroll- elektrisk anlegg:

Det ble besluttet at Randi gjør avtale med elektriker om gjennomføring av internkontroll for denne første gangen. Styret kan neste år ta stilling til om de vil sette bort oppgaven framover, eller om de vil ta på seg oppgaven selv.

9. Annet

Ingen saker.

Randi Selstad Winters

Randi S. Winters

Evelyn Bund

Evelyn Bund

Sondre Kaupang

Sondre Kaupang

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ØVRE EIDSTREDET 1 A
(GNR 3020, BNR 2456 I LARVIK)**

1. NAVN

Sameiets navn skal være: **SAMEIET ØVRE EIDSTREDET 1 A**

2. FORRETNINGSKONTOR

Sameiets forretningskontor er i Larvik kommune

3. FORMÅL

Sameiet består av 5 boligseksjoner i henhold til tinglyst seksjonering.
Sameiet omfatter bebyggelsen på gnr 3020, bnr 2456 i Larvik kommune

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

4. ORGANISERING

Alle seksjonseiere skal være medlemmer og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon med full disposisjonsrett over denne.

Hver seksjonseier får andel i fellesanlegget og kan benytte denne etter de retningslinjer som fastsettes i sameiet, og uten at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

5. FELLESGIFTER (husleie)

Utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er revidert etter ny oppmåling av BRA per seksjon, og fordeles slik:

seksjon 1: 51/270

seksjon 2: 58/270

seksjon 3: 50/270

seksjon 4: 58/270

seksjon 5: 53/270

Eksempel på fellesutgifter er: Forsikringspremie for bygninger og anlegg, vedlikeholdsutgifter på samme, godtgjørelse til forretningsfører og administrasjon av sameiet for øvrig.

Det innbetales et a kontobeløp pr mnd til dekning av de felleskostnader som sameiet har beregnet i vedtatte budsjetter.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer. Styret velges særskilt av sameiermøtet for 1-ett år av gangen.

Det skal velges ett varamedlem for 1-ett år av gangen

Styret velger selv sin leder med funksjonstid i 1-ett år av gangen.

Styre har ansvar for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om Eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak foretatt av sameiermøtet.

Styret kan treffe beslutning når alle medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med 2/3's flertall.

Styret ansetter, sier opp/ avskjediger forretningsfører, gir instruksjoner og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styrets leder innehar prokura.

7. GODKJENNELSE AV SEKSJONSEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. En slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

8. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets overste myndighet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen 30. april.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig og med varsel på minimum 8 dager.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst halvparten av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ekstraordinært sameiermøte skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det, senest 3 uker før møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med unntak som følger av lov eller vedtekter, avgjøres alle saker i sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves full enighet til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og vedlikehold som etter forholdene i sameiet eller på grunn av kostnadens størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene
3. Øvrige saker som nevnt i eierseksjonslovens §30.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp for møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere, som velges på sameiermøtet.

Alle sameierne i fellesskap innehar selskapets signatur.

9. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Det ordinære sameier møtet skal behandle:

Årsregnskapet
Årsmeldingen fra styret
Valg

10. STEMMERETT PÅ SAMEIERMØTET

En seksjonseier har en stemme. Eier flere en seksjon sammen, kan kun en av deleierne avgi stemme.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmektig skal legge fram skriftlig og datert fullmakt til møtet.

11. SIKKERHET

Sameiet har legalpant i den enkelte seksjon.

12. MISLIGHOLD

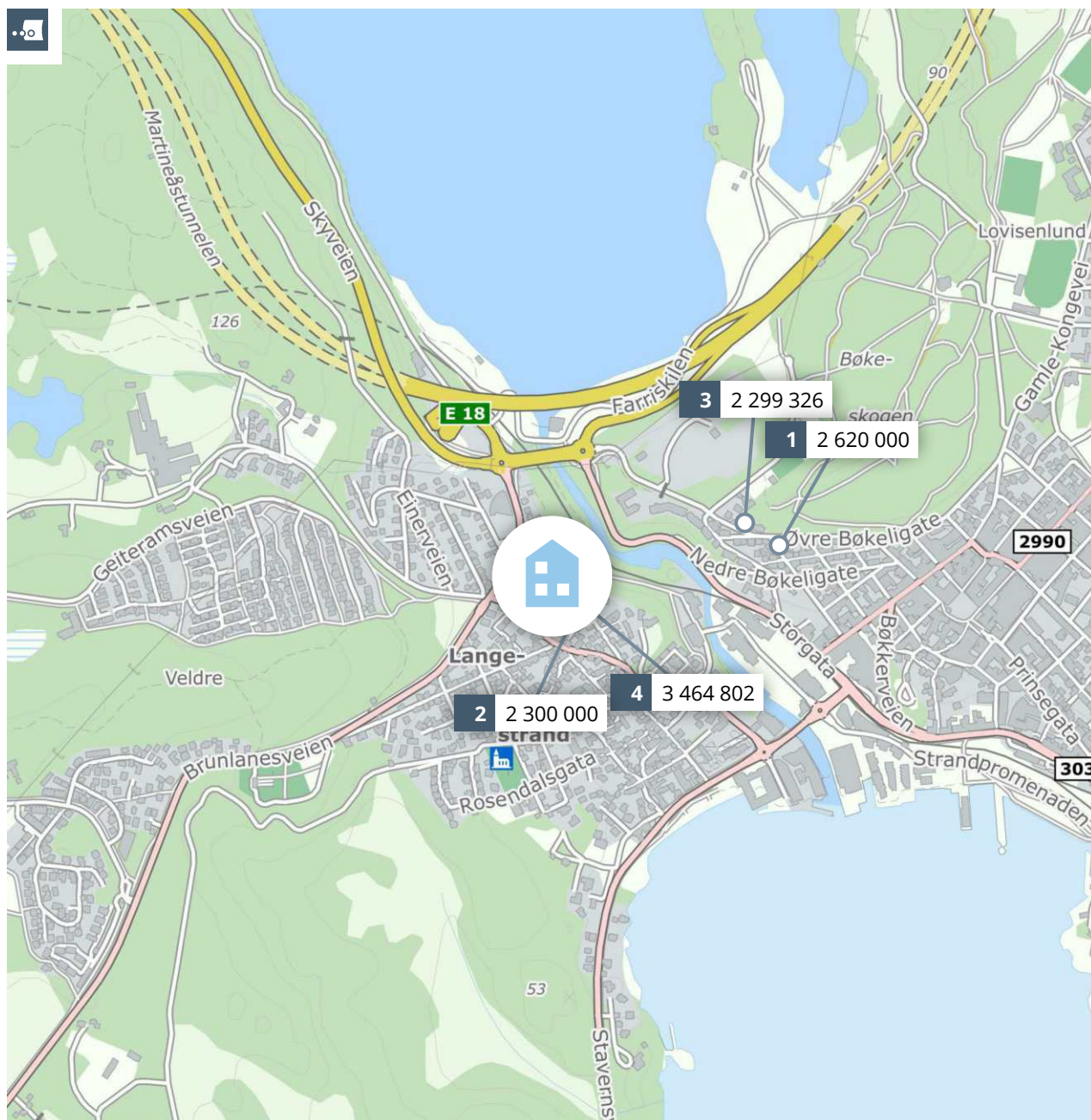
Hvis en sameier, til tross for advarsler, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Se for øvrig Lov om eierskifte, § 26.

13. LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i den til enhver tids gjeldende Lov om eierseksjoner.

Vedtatt på stiftelsesmøte** 29.06.2011**
Revidert på sameiermøte 08.05.2024



Meglerns verdivurdering **ØVRE EIDSTREDET 1 A**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmeistring AS den 22.12.2025

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikk fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns 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 meglern: Siri Tvetene Istre.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Øvre Eidstredet 1 A, 3264 LARVIK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 3020 BNR 2456 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS LANGESTRAND ØVRE

Verdivurdert til

2 800 000

- 2 800 000 50 909

Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	7 m²	- m²	- m²	83 m²	21 m²
Byggeår						1900

Fellesutgifter	2 508
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3
🔥 Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 🏠 Øvre Bøkeligate 45 C 59 m² 1905 1. etg 2 sov	04.04.2025	2 690 000	2 620 000	0	2 620 000	44 407
2 🏠 Eidgata 14 52 m² 1949 1. etg 1 sov	06.09.2025	2 250 000	2 300 000	0	2 300 000	44 231
3 🏠 Øvre Bøkeligate 50 72 m² 1964 1. etg 2 sov	19.08.2024	1 950 000	1 780 000	519 326	2 299 326	31 935
4 🏠 Eidgata 12 C 126 m² 1856 1. etg 3 sov	23.05.2025	3 150 000	3 400 000	64 802	3 464 802	27 498

Velkommen til Øvre Eidstredet 1A - en helt spesiell loftsleilighet på attraktive Langestrand med nydelig utsikt mot sjøen. Leiligheten byr på en gjennomgående god standard og en luftig, moderne atmosfære som gir en umiddelbar følelse av trivsel. Dette er en stemningsfull loftsleilighet med særpreg, har moderne komfort og en attraktiv beliggenhet nær sjøen.

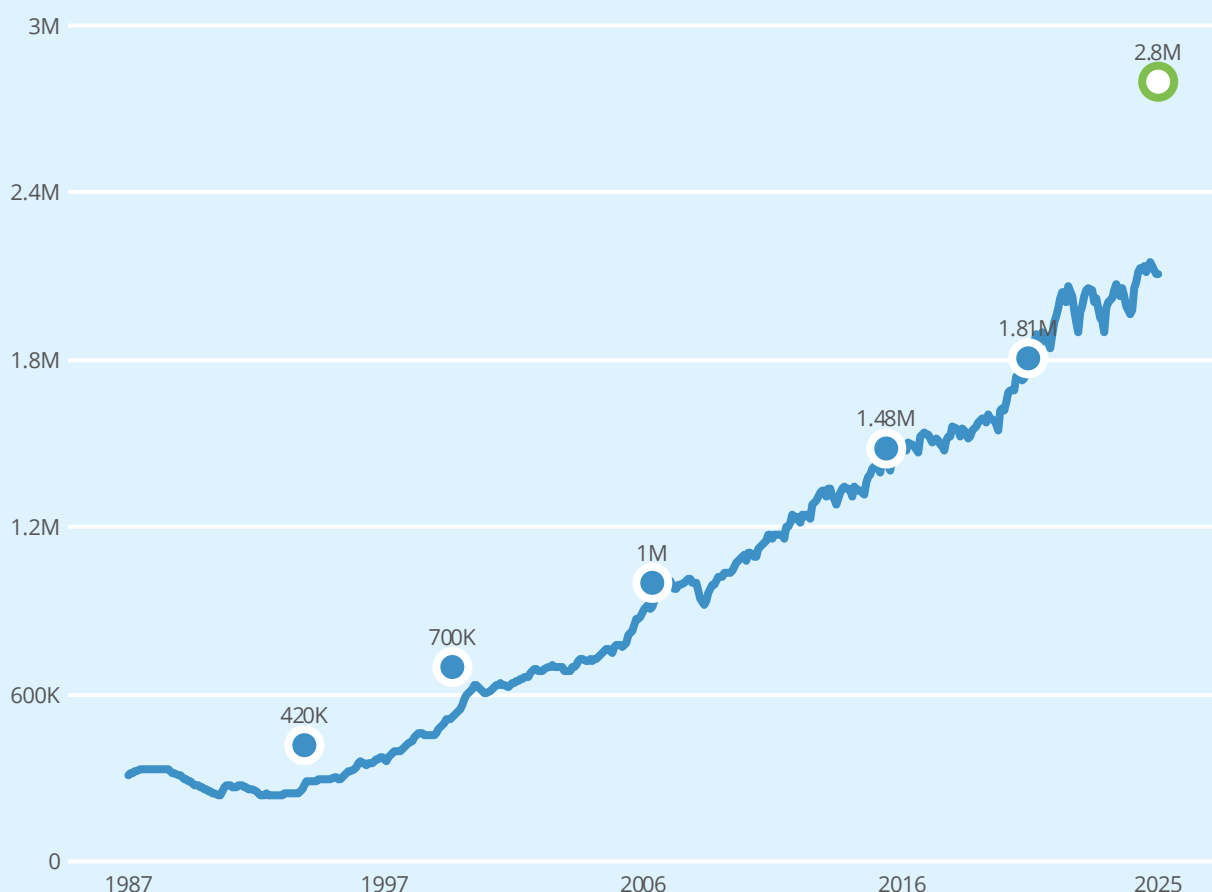
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering  Prisindeks  Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
09.02.2021	15.02.2021	23.02.2021	1 790 000	1 790 000	16 157	1 806 157	1
07.10.2015	14.10.2015	03.11.2015	1 550 000	1 480 000	0	1 480 000	
26.10.2006	10.01.2007	16.02.2007	1 050 000	1 000 000	-	1 000 000	
30.07.1999		30.07.1999	-	700 000	-	700 000	
11.11.1996		11.11.1996	-	512 500	-	512 500	2
19.01.1994		19.01.1994	-	420 000	-	420 000	
21.12.1990		21.12.1990	-	380 000	-	380 000	2

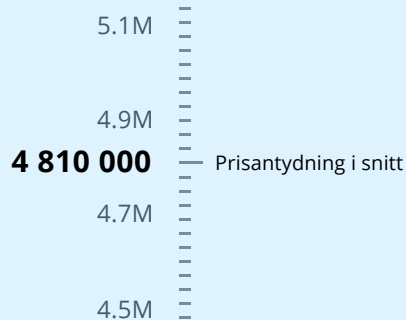
+1 omsetninger

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



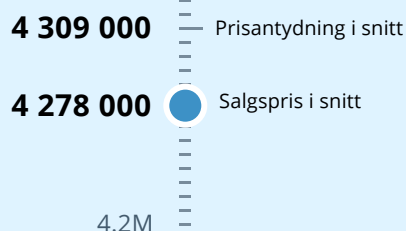
Leiligheter til salgs i 3264 LARVIK nå



Annonnene har i
snitt ligget ute i

73
dager

Leiligheter solgt i 3264 LARVIK siste 9 mnd

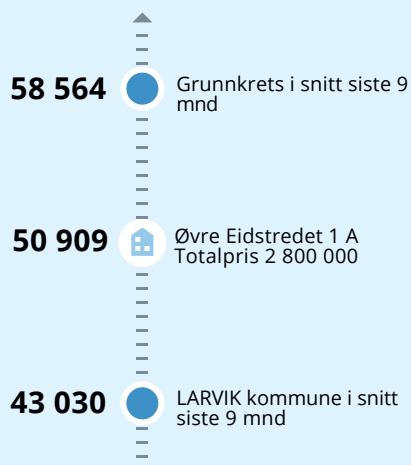


Solgt i snitt
i løpet av

87
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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:

Øvre Eidstredet 1A, 3264 Larvik
Gnr. 3020, Bnr. 2456, Snr. 5, Larvik kommune

Oppdragsnummer:

52250128

Meglerforetak:

PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler:

Siri Tvetene Istre

Telefon / Mobil:

91 24 20 00 / 481 32 108

E-post:

siri.istre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-