



NORDVIK

# Sverres gate 10

1 soverom | 60 kvm | Andelsleilighet







Velkommen til

# Sverres gate 10

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Pen 2-roms leilighet fra 2016. Sentralt i sentrum. Solrik balkong. Garasjeplass. Heis. Ingen forkjøpsrett.

Prisantydning	<b>1 550 000,-</b>
Omkostninger	<b>1 380,-</b>
Totalpris	<b>2 965 026,-</b>
Fellesgjeld	<b>1 413 646,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>10 352,-</b>
BRA-i	<b>60 kvm</b>
Soverom	<b>1</b>
Boligtype	<b>Andelsleilighet</b>
Byggeår	<b>2016</b>
Eierform	<b>Andel</b>

## Kort fortalt

Velkommen til Sverres gate 10!

En pen 2-roms leilighet fra 2016 med gode og effektive løsninger, meget sentralt beliggende i Larvik sentrum. Stort felles atrium med flotte uteplasser. Ingen boplikt.

Kort fortalt:

Bygget i 2016 med lys og pen standard  
Fin balkong på hjørne mot vest med solrike forhold.

Fin uteplass ved inngangspartiet til leiligheten.

IN ordning

Gode og effektive romløsninger

God takhøyde

Vannbåren varme i gulv (fjernvarme)

Varmtvann fra felles varmeanlegg.

Balansert ventilasjon

Garasjeplass

Heis

Bod i atrium utenfor leiligheten

Umiddelbar adkomst til butikk, tannlege og frisør.

Byens tilbud like utenfor døren.

Sameiet har sykkelbod med lås og kameraovervåking i garasje.

Ingen forkjøpsrett

Velkommen på visning!

Sverres gate 10



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.  
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.













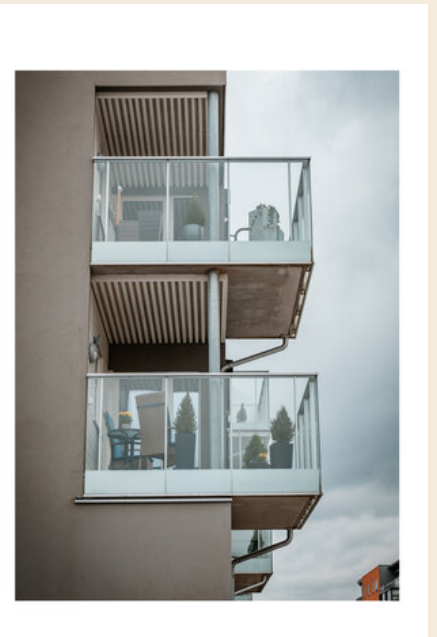




Fasade



Deilig balkong med med solrike forhold



Oversikt over Kvartal 9. Fint atrium i midten med koselige uteplasser



Oversikt.

Oversikt. Meget sentral beliggenhet.



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:  
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
17-0019/26

**Boligtype og eierform**  
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**  
Sverres gate 10, 3256 LARVIK  
Gnr 3020, bnr 670, snr 1 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune  
Andelsnr 24 i Kvartal 9 Larvik Borettslag, org.nr. 816884632

**Selger**  
Grazyna Langerud

**Kjøpesum og omkostninger**  
1 550 000,- (Prisantydning)  
1 413 646,- (Andel av fellesgjeld)  
-----  
2 963 646,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
9 500,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))  
-----  
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

2 965 026,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
2 974 526,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**  
2016

**Etasje**  
2

**Antall soverom**  
1

**Arealer**  
BRA-i: 60 kvm  
Totalt BRA: 60 kvm  
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Leilighet i 2. etasje.  
2. etasje:  
BRA-i: 60 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, garderobe  
Total BRA: 60 kvm.  
TBA: 9 kvm. Hjørnebalkong mot vest

**Solforhold**  
Gode solforhold på balkong mot sydvest.

**Innhold**  
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Entre 3,9 m2  
Kjøkken 14,5 m2  
Stue 21 m2  
Bad 5,1 m2  
Soverom 9,7 m2  
Klesbod 3,8 m2  
Utebod i atrium utenfor leiligheten 5 m2

Til leiligheten er det garasjeplass i kjeller

**Standard**  
Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv. Malt strie på vegg og slette malte flater i tak. Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører

Kjøkken  
Pent kjøkken i åpen løsning med stue.  
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer.  
Det er mekanisk ventilator over kokesone.  
Det er komfyrvakt over kokesone. Automatisk vannstopp i

benkeskap

#### Stue:

Lys og fin stue med god plass. Åpen løsning mot kjøkken. Stuen har parkett på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling.

Utgang til solrik balkong på hjørne mot vest.

#### Bad

Fint, romslig bad med tilkomst fra gang kjøkken.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og

dusjnise med glassdører.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og

plater i tak.

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

#### Soverom:

Leiligheten har ett soverom med god plass. Parkett på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling. Bod /walk-in inn fra soverom.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

I leiligheten er det en 200 L VV bereder.

Det er vannbåren varme i leiligheten.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

#### Parkering

Egen garasje plass i garasjeanlegg.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

#### Bygningssakkyndig

Ta Takst og Eiendom AS

#### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten ligger i et bygg oppført i betong og bindingsverkskonstruksjoner, utvendig forblendet med

fasadeplater og trekledning.

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass.

Vinduene er

utvedig beslått med alu. beslag.

Leiligheten har malt isolert ytterdør.

Leiligheten har terrassedør med glassfelt. Døren er

utvendig beslått med alu. beslag.

Til leiligheten er det en 8,7 m<sup>2</sup> terrasse.

Terrassen har betong heller på gulv og rekkverk med glasser.

Terrassen er overbygget.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

· Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner

Konsekvens/tiltak

· Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Ingen.

#### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Øvrige hvitevarer samt flere møbler og inventar kan kjøpes etter egen avtale.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

#### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag.

Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

#### Oppvarming

Vannbåren varme i gulv i leiligheten. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 10 352,- pr. mnd.  
Inkluderer: Renter på fellesgjeld, kabel-TV og internett, kommunale avgifter, akonto avsetning til varmtvann og oppvarming med vannbåren varme, vaktmestertjenester, vasking av felles ganger, bygningsforsikring, forretningsførsel, felles belysning, drift av borettslaget.

### Kommunale avgifter

Inkludert i de månedlige felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 821 104,- pr. 2024  
Sekundærbolig: Kr 3 284 416,- pr. 2024  
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Borettslagets navn: Kvartal 9 Larvik Borettslag.  
Frittstående borettslag.  
Forretningsfører: LABO  
Styreleder: Olav Erik Withbro

Kvartal 9 Larvik Borettslag består av 57 andeler og er et frittstående Borettslag med LABO som forretningsfører. Borettslaget har ingen forkjøpsrett.

Saker som styret har arbeidet med

- Styret har besluttet å foreta filterskifte kun 1 gang pr.år. Dette gir en årlig innsparing på ca kr 57.000.
  - Det er utført malerarbeid av fongsvegger i begge trappehusene., samt korridorene til P- garasjen og avfallsrommet. Vindfang mot Sverresgt og Høyersgt er malt, samt bodhusene på atriet. Ved oppstart malerarbeid mot Sverresgt. ble det det oppdaget en del råte på yttervegger som ble utbedret. Bodhus ved Høyersgt. er også malt lik bodhusene på atriet.
  - Ordensreglene er revidert og det ble innarbeidet et punkt angående transport av større inventar til leilighetene ved ut- og innflytting. Dette skal hovedsakelig fraktes via nødutgangen ved Høyersgt.
  - Med henvisning til generalforsamlingens anmodning om å opparbeide en økonomisk buffer ble felleskostnadene økt med 7% fom juli.
- Side 3 av 22
- Det er satt opp skilt i garasjen hvor sykkelparkering for gjester skal være.
  - Reforhandlet strømavtale med Fjordkraft med redusert påslag fra 8,75 til 1,25 øre/kwh.
  - Det er gitt anledning for beboer å parkere og lade rullestol under trapp i trappeoppgang til en pris på kr 50 pr måned. Styret har avklart at ved bruk av fellesareal skal det inngås leieavtale i hvert enkelt tilfelle.
  - Det ble avholdt dugnad på våren med godt fremmøte.
  - Styret har påsett at det er utført forebyggende arbeid. vedr. heiser, dører, rengjøring, vaktmestertjenester, elektrikerarbeid, rørleggerarbeid m.m.

Saker som styret har under arbeid og planlegging (fremtidig vedlikehold)

- Vegg mellom nordvegg og høyhuset skal males, råte utbedres og males.
- Generelt vedlikehold og maling av utvendige vegger.
- Fremtidig avtale om internett og TV.

### Forretningsfører

Labo - Larvik Boligbyggelag

### Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig

grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon. Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

#### **Informasjon om fellesgjeld**

Kr 1 413 646,-pr. 08.04.2026

Avdrag: Kr 0,-

Rentekostnader: Kr 5 817,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107006993, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år. Rentesats per

08.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 483 Saldo per 08.04.2026:

107 096 000

Andel av saldo: 1 410 000

Første termin: 30.06.2019Neste avdrag: 30.09.2036 (

siste termin 30.06.2066 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2036 utgjøre ca kr 1 728,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 25107725701, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 08.04.2026: 306 081

Andel av saldo: 3 647

Første termin/første avdrag: 27.06.2020 ( siste termin

27.12.2029 )

Borettslaget har avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Nedbetaling kan gjøres to ganger i året, hhv i juni og desember. Gi beskjed til Labo innen 1.juni / 1.desember. Ved fastrente vil det ikke være anledning til å nedbetale individuelt. Har borettslaget flere lån kan det være at ikke alle lånene er omfattet av IN-avtalen. Ta kontakt med LABO for nærmere informasjon.

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Felleskostnadene kan endres etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven etter endringer Borettslaget, rente og konsumprisindeks m.m.

#### **Fellesformue**

Kr 6 542,- pr. 31.12.2025

#### **Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr 292 123,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr 334 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

#### **Vedtekter og husordensregler**

Vedtekter for borettslaget følger vedlagt salgsoppgaven.

Vi oppfordrer alle til å gå nøye gjennom disse, da de sier noe om hvordan borettslaget er organisert – herunder vedlikeholdsansvar, dyrehold, mulighet for utleie mm.

Husordensregler følger også vedlagt salgsoppgaven. Ta kontakt med megler ved spørsmål Vedtekter for borettslaget følger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Ihht til ordensreglene; Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Forøvrig må det sendes søknadsskjema til styret på dette.

## Tomt

#### **Beskrivelse av tomt**

Tomtestørrelse: 4 178 kvm (Eiertomt)

Felles tomt for borettslaget. Stort og flott atrium med fine uteplasser. Meget solrikt.

#### **Adkomst**

Inngang inn ved Rema 1000 fra Olavsgate eller fra Sverres gate.

#### **Radonmåling**

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

#### **Beskrivelse av nærområdet**

Meget sentralt og attraktivt beliggende i Larvik sentrum.

Umiddelbar adkomst til kolonialbutikk (Rema 1000), tannlege og frisør. Byens øvrige tilbud ligger like utenfor døren. Kort gangavstand til Indre Havn med Bølgen Kulturhus, Farris Bad, Batteristranda og en rekke restauranter og butikker. Ca. 5 min kjøring til en av Norges beste golfbaner. Det er ca. 1.5 time med bil fra Oslo. Ca. 25 minutter fra Sandefjord Lufthavn Torp.

Bøkeskogen ligger like ved og er byens festplass for store høytidsdager. Bøkeskogen og Vestmarka har flotte turområder for alle årstider og Farrisvannet innbyr til sensommerbad og kanoturer.

Se også vedlagt nabolagsprofil for avstand til skoler, barnehager, kafeer og diverse andre servicetilbud.

### Offentlig kommunikasjon

Larvik sentrumsterminal buss 3 min gange.  
Totalt 10 ulike linjer 0.2 km

Larvik stasjon 8 min gange.  
Linje RE11, RX11 0.7 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 20 min bil.

Larvik Fergeterminal (Larvik havn) Superspeed, Larvik Hirtshals. 3 min med bil (2,1 km)

### Skoler og barnehager

Barnehager:  
Jegersborg barnehage (1-5 år) 3 min gange.  
36 barn 0.3 km

Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) 7 min gange.  
26 barn 0.6 km

Villa-Kulla barnehage (1-5 år) 9 min gange.  
23 barn 0.7 km

Skoler:  
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 11 min gange  
515 elever, 40 klasser 1 km.

Langestrand skole (1-7 kl.) 22 min gange.  
98 elever, 6 klasser 1.8 km

Fagerli skole (1-7 kl.) 6 min med bil.  
602 elever, 28 klasser 2.3 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min med bil.  
363 elever, 23 klasser 2.3 km

Thor Heyerdahl videregående skole 4 min med bil.  
1620 elever 2.1 km

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.06.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3909/dokument/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf>

Delarealer Delareal 4 240 m2

KPHensynsonenavnH910\_1

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 4 240 m2

KPHensynsonenavnFjernvarme

KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Delareal 4 240 m2

KPHensynsonenavnH310\_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 4 240 m2

BestemmelseOmrådenavnSentrumssone

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser,

utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 4 233 m2

ArealbrukKombinert bebyggelse og

anleggsformål,Nåværende

Delareal 8 m2

Arealbruk Veg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3909/dokument/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf>

Delarealer Delareal 4 240 m2

KPHensynsonenavnFjernvarme

KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Delareal 4 240 m2  
BestemmelseOmrådenavnSentrumssone  
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser,  
utbyggingsvolum og funksjonskrav  
Delareal 4 240 m2  
KPHensynsonenavnH910\_1  
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  
Delareal 4 240 m2  
KPHensynsonenavnH310\_1  
KPFare Ras- og skredfare  
Delareal 4 233 m2  
ArealbrukKombinert bebyggelse og  
anleggsformål,Nåværende  
Delareal 8 m2  
Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 201109  
Navn Kvartal 9, Larvik sentrum, gbnr. 3020/672 m. fl.  
Plantype Detaljregulering  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 18.09.2013  
Bestemmelser -  
<https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2882/Bestemmelser.pdf>  
Delarealer Delareal 42 m2  
RPHensynsonenavnH140\_3  
RPSikring Frisikt  
Delareal 1 257 m2  
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål  
Feltnavn Komb3  
Delareal 38 m2  
RPHensynsonenavnH140\_4  
RPSikring Frisikt  
Delareal 983 m2  
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål  
Feltnavn Komb4  
Delareal 45 m2  
Formål Fortau  
Feltnavn o\_FT  
Delareal 792 m2  
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål  
Feltnavn Komb2  
Delareal 511 m2  
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål  
Feltnavn Komb5  
Delareal 40 m2  
RPHensynsonenavnH140\_2  
RPSikring Frisikt  
Delareal 40 m2  
RPHensynsonenavnH140\_  
RPSikring Frisikt  
Delareal 650 m2  
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål  
Feltnavn Komb1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter  
fra eiendommen.

**Boplikt**  
Ingen boplikt.

**Driveplikt**  
Ingen driveplikt.

**Odelsrett**  
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**  
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3909/3020/670/1:  
17.04.1951 - Dokumentnr: 698 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:670  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1956 - Dokumentnr: 1029 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger  
m.m.  
Rettighetshaver Larvik kraftverk  
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:670  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1985 - Dokumentnr: 10315 - Bestemmelse iflg.  
skjøte  
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til  
skjøte/festekontrakt  
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:670  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2011 - Dokumentnr: 485455 - Bestemmelse om  
parkering  
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:669  
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:670  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2016 - Dokumentnr: 349746 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 4936/7939

01.01.2018 - Dokumentnr: 29777 - Omnummerering ved  
kommuneendring  
Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:670 Snr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 514619 - Omnummerering ved  
kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:670 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 748406 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:670 Snr:1

06.05.2024 - Dokumentnr: 1406208 - Reseksjonering  
Snr: 1  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 4936/7939  
Endring av tilleggsdel  
Endring av tegninger  
Endring av fellesareal

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand. Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

### Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon:

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

#### Forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

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

#### Ikke-forbruker - avtalevilkår:

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### **Boligkjøperforsikring**

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

#### **Betalingsbetingelser**

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

#### **Viktig informasjon om budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn.no](http://hjem.no/finn.no) ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på

budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet

eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag: Fastpris kr. 45 000,-  
Kostnad for utsatt betaling\*\* kr. 3 500,-  
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-  
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-  
Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-  
Tilrettelegging kr. 12 900,-  
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-  
Fotopakke ca. kr. 4 000,-  
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 506,-  
Tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 031,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 2 900,-.

#### **Vedlegg til salgsoppgaven**

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Nabolagsprofil

Selgers egenerklæring

Boligsalgsrapport

Boligopplysninger fra labo

Vedtekter

Husordensregler

Kommunal informasjon

#### **Status salgsoppgave**

Salgsoppgaven er sist endret 18. april 2026

#### **Ansvarlig megler**

Sondre Henriksen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 92846438

#### **Meglerforetaket**

Nordvik Larvik

Kongegata 26

3256 LARVIK

Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Søllyst AS

Org. nr.: 823 761 902

#### **Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Sverres gate 10

Nabolaget Larvik sentrum - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre

## Skoler

<b>Mesterfjellet skole (1-10 kl.)</b> 515 elever, 40 klasser	11 min	1 km
<b>Langestrand skole (1-7 kl.)</b> 98 elever, 6 klasser	22 min	1.8 km
<b>Fagerli skole (1-7 kl.)</b> 602 elever, 28 klasser	6 min	2.3 km
<b>Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 363 elever, 23 klasser	5 min	2.3 km
<b>Thor Heyerdahl videregående sk...</b> 1620 elever	4 min	2.1 km
<b>Sandefjord videregående skole</b> 1880 elever	17 min	16.6 km

## Offentlig transport

<b>Larvik sentrumsterminal</b> Totalt 10 ulike linjer	3 min	0.2 km
<b>Larvik stasjon</b> Linje RET1, RX11	8 min	0.7 km
<b>Sandefjord lufthavn Torp</b>	19 min	

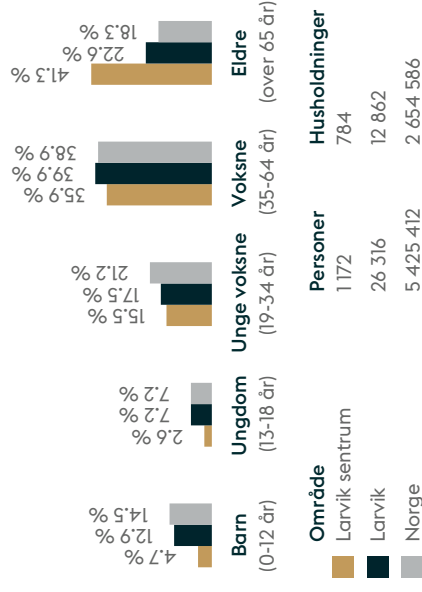
## Barnehager

<b>Jegersborg barnehage (1-5 år)</b> 36 barn	3 min	0.3 km
<b>Hakkebakkeskogen barnehage (0-...</b> 26 barn	7 min	0.6 km
<b>Villa-Kulla barnehage (1-5 år)</b> 23 barn	9 min	0.7 km

## Dagligvare

<b>Rema 1000 Olavsgate</b>	1 min	
<b>Meny Larvik Sentrum</b>	2 min	

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 78/100

**Kvalitet på skolene**  
Bra 71/100

**Naboskapet**  
Høflige 62/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

- ⚽ Bøkeløkka Ballbane 8 min ⚡
- ⚽ Lovisenlund idrettsplass 10 min ⚡
- 🚶 Spenst Larvik Sentrum 2 min ⚡
- 🚶 Mudo Larvik 6 min ⚡

## Turmulighetene

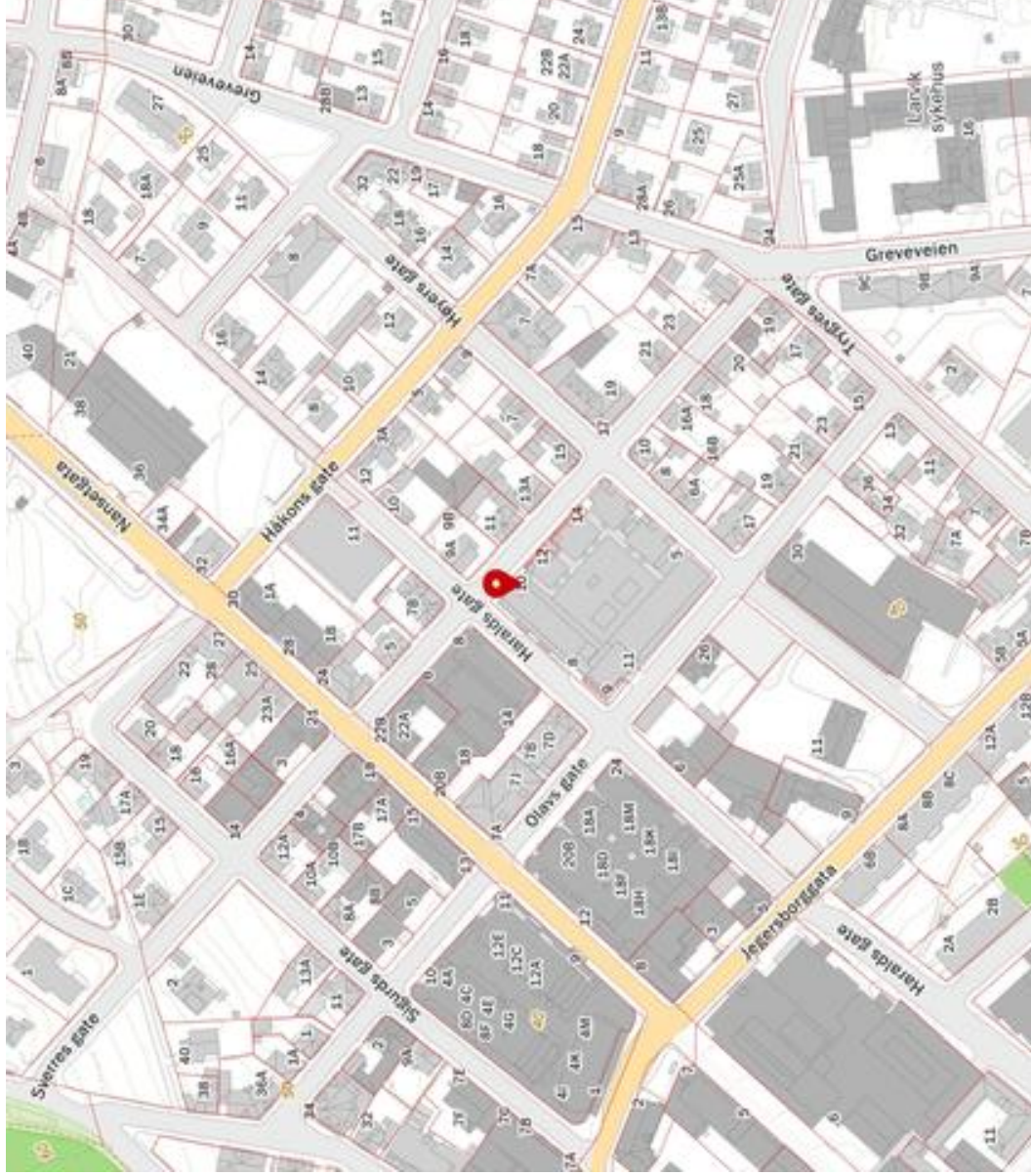
Nærhet til skog og mark 83/100

## Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100






## Gateparkering

Lett 76/100



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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sverres gate 10, 3256 LARVIK
-  LARVIK kommune
-  # gnr. 3020, bnr. 670
-  # Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 20641-1779

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RX1440

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



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.

## TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Vi besitter solid fagkunnskap, om har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømmrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.

Har sertefikat for tillstandsanalyse bolig, verditaksering og reklamasjonsrapporter.

### Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen  
Uavhengig Takstingeniør  
thorbjorn@tatakst.no  
990 47 170



# 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 fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Praktisk andelsleilighet oppført i 2016, beliggende i Larvik sentrum.  
Leiligheten ligger i 2. etg. og har tilkomst fra trapp i felles trappegang eller helis.

Alle leilighetens bygningsdeler er fra byggeår.

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved leiligheten.  
Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk.

Det kan konkluderes med at leiligheten fremstår i god stand.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i et bygg oppført i betong og bindingsverkskonstruksjoner, utvendig forblendet med fasadeplater og trekledning.

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med alu. beslag.

Leiligheten har malt isolert ytterdør.

Leiligheten har terrassedør med glassfelt. Døren er utvendig beslått med alu. beslag.

Til leiligheten er det en 8,7 m2 terrasse.  
Terrassen har betong heller på gulv og rekkverk med glasser.  
Terrassen er overbygget.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv. Malt strie på vegg og slette malte flater i tak.

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Bad med tilkomst fra gang kjøkken.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og plater i tak.

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer.

Det er mekanisk ventilator over kokesone.

Det er komfyrvakt over kokesone. Automatisk vannstopp i benkeskap

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med ventilasjonsanlegg.

Det er varmtvann fra felles varmeanlegg.

Det er vannbåren gulvvarme i entre, kjøkken, soverom og stue.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.  
Sikringskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming.

Vannbåren gulvvarme.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

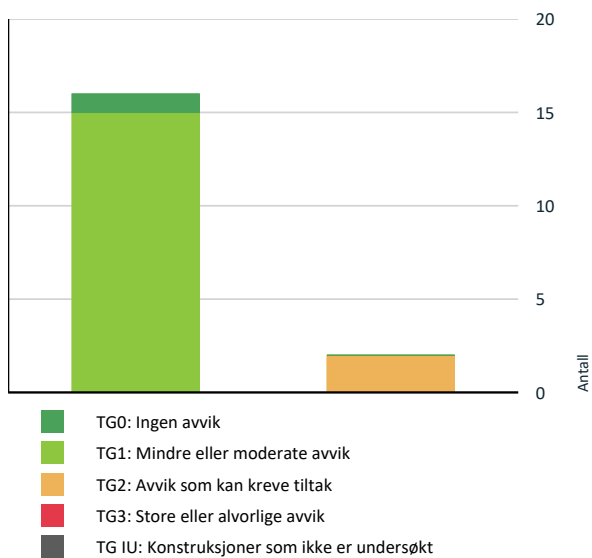
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2016

**Standard**  
Leiligheten holder normal god standard

**Vedlikehold**  
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk.

## UTVENDIG

### **1 TO 1** Vinduer

**Beskrivelse**

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med alu. beslag

### **1 TO 1** Dører

**Beskrivelse**

Leiligheten har malt isolert ytterdør.

### **1 TO 1** Terrassedør

**Beskrivelse**

Leiligheten har terrassedør med glassfelt. Døren er utvendig beslått med alu. beslag.

### **1 TO 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Til leiligheten er det en 8,7 m<sup>2</sup> terrasse.  
Terrassen har betong heller på golv og rekkverk med glasser.  
Terrassen er overbygget.

# Tilstandsrapport



Terrasse.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv. Malt strie på vegg og slette malte flater i tak.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad med tilkomst fra gang kjøkken.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og plater i tak.

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.



Bad

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet har fliser på vegg og plattene i tak.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.  
Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall mot sluk på hovedgulvet er målt til 1:160.  
Lokalt fall mot sluk i dusjsone er målt til 1:50.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulv har mindre fall til sluk en byggetidens krav.  
Byggetidens krav til fall er 1:100 på hovedgulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv.  
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Badet er bygget etter forskriftene i TEK-10, og utførende har gjennom kontrollerklæringer ved ferdigattest erklært at rommet og membran har tilfredstillende utførelse.

Tilstandsgrad (TG) settes ut i fra disse kriterier og alder.



Sluk i dusjsone

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det ble forsøkt fuktmåling fra tilstøtende rom mot dusjnische. Det ble møtt motstand inne i vegg, slik at det ikke var ønskelig med videre boring. Dette med tanke på skader på vannrør eller annen konstruksjon inne i veggen.

Det er foretatt fuktmåling på overflater i rommet uten at det ble registrert avvik eller indikasjoner på avvik som fukt i konstruksjonen.

Manglende hulltaking vil alltid utgjøre en risiko for at det kan forekomme fukt i lukkede konstruksjoner. Fuktmåling på overflater vil gi en indikasjon men ikke et eksakt.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt ved fuktmåling på overflater i våtsone.



Fuktmåling med trepigg



Fuktmåling på overflate i dusjsone



Referansemåling på sikkert tørt sted.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning med stue.  
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer.  
Det er mekanisk ventilator over kokesone.

Det er komfyrvakt over kokesone. Automatisk vannstopp i benkeskap



Kjøkken

## ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Leiligheten har vannrør i plast.

### TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Leiligheten har avløpsrør i plast

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med ventilasjonsanlegg

# Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er varmtvann fra felles varmeanlegg.  
TG settes med bakgrunn i alder på anlegget.

## TO 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i entre, kjøkken, soverom og stue.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

### Oppvarming.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2016**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



Sikringsskap

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

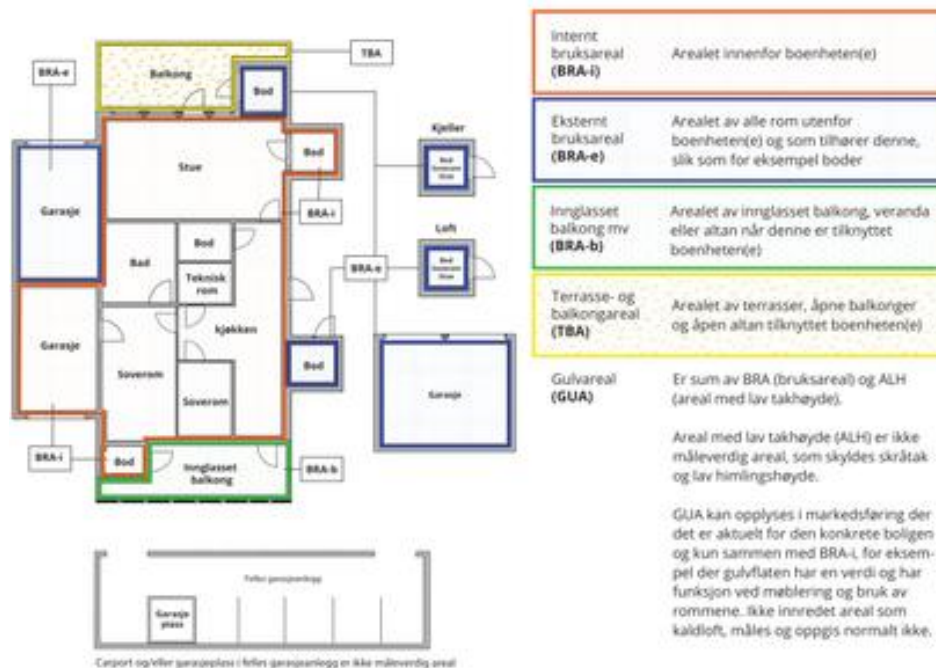
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	60			60	9
<b>SUM</b>	<b>60</b>				<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>60</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, garderobe		

### Kommentar

Romfordeling  
Entre 3,9 m<sup>2</sup>  
Kjøkken 14,5 m<sup>2</sup>  
Stue 21 m<sup>2</sup>  
Bad 5,1 m<sup>2</sup>  
Soverom 9,7 m<sup>2</sup>  
Klesbod 3,8 m<sup>2</sup>

Utebod 5 m<sup>2</sup>

Til leiligheten er det garasje plass i kjeller og utebod .

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	670		0	4116.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Sverres gate 10

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG	816884632			Langerud Grazyna

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

24

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Larvik sentrum med alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet

### Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Sverres gate

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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."
- 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/RX1440>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppførelse ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

---

Grazyna Langerud

9578-5995-4-3860599

2026-04-07 12:44:03

---



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato  
7. apr. 2026

Oppdragsnummer  
17-0019/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Sverres gate 10, 3256 LARVIK	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Larvik
<b>Selgere</b> Grazyna Langerud	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 28. august 2018	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Nei	

## Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

## Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 17-0019/26**

# Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Grazyna Langerud**

Dato

**2026-04-07**


Identifikasjon




**Grazyna Langerud**




This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))




Adresse <b>Sverres gate 10, 3256 LARVIK</b>	
Dato for energimerking <b>17.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-283199</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300439179</b>
Gårdsnummer <b>3020</b>	Bruksnummer <b>670</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0222</b>






## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2016</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>60,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>60,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>81,17 kWh/m<sup>2</sup></b>
--

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>81,80 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>8 003 kWh</b>
--	--



## Sverres gate 10, 3256 LARVIK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Sverres gate 10, 3256 LARVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Slå el. apparater helt av

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Rob Labo

Dato utkjørt: 08.04.26 Side 1 av 2

Kvartal 9 Larvik Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 257/24	<b>Fødselsdato eier:</b> 01.06.1955
Sverres gate 10	<b>Type:</b> Frittstående borettslag	
3256 LARVIK	<b>Eiere:</b> Grazyna Langerud	
<b>Organisasjonsnr:</b> 816 884 632	<b>Andelsnr:</b> 24	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned: 10 352**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Lånekostnader	5 817
	Driftskostnader	3 905
Tilleggsytelser:	1 P-plass	100
	TV og bredbånd	30
Måler:	Energi Kvartal 9 Larvik brl: Enhet: 257/24 ( 168 - 24)	250
	Varmtvann Kvartal 9: Enhet: 257/24 ( 167 - 24)	250

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 413 646	Gjeld siste årsoppg.:	1 413 646
Klient ajourf. lån:	137 286 081,21	Klient gj. s. årsoppg.:	107 402 081

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25107006993, Eika Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 483

Saldo per 08.04.2026: 107 096 000

Andel av saldo: 1 410 000

Første termin: 30.06.2019Neste avdrag: 30.09.2036 ( siste termin 30.06.2066 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2036 utgjøre ca kr 1 728,00 per måned for denne boligen**

Lånenummer: 25107725701, Skagerrak Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 08.04.2026: 306 081

Andel av saldo: 3 647

Første termin/første avdrag: 27.06.2020 ( siste termin 27.12.2029 )

Borettslaget har avtale om IN (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Nedbetaling kan gjøres to ganger i året, hhv i juni og desember. Gi beskjed til Labo innen 1.juni / 1.desember. Ved fastrente vil det ikke være anledning til å nedbetale individuelt. Har borettslaget flere lån kan det være at ikke alle lånene er omfattet av IN-avtalen. Ta kontakt med LABO for nærmere informasjon.

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Olav Erik Withbro

Adresse: Sverres gate 10

Postnr/-sted: 3256 LARVIK

Telefon: Mob.: 90194033

E-post: kvartal9@mittlabo.no

Webside: labo.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2026

**Utestående saldo: 9 903**

Felleskostnader:	10 158	Restanse:	10 158
------------------	--------	-----------	--------

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Rob Labo

Dato utkjørt: 08.04.26 Side 2 av 2

Kvartal 9 Larvik Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 257/24	<b>Fødselsdato eier:</b> 01.06.1955
Sverres gate 10	<b>Type:</b> Frittstående borettslag	
3256 LARVIK	<b>Eiere:</b> Grazyna Langerud	
<b>Organisasjonsnr:</b> 816 884 632		

**5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2026**

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	255
Andre krav:	-255		

**6: Ligning - 2025**

		Gjeld:	1 413 646	Andre inntekter:	103
Annen formue:	6 542	Utgifter:	75 026		

**7: Pålydende**

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	940 000
Andelsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	24

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2015  
Gårds/bruksnr: 3020/670  
Bygningstype: Høyblokk  
Feste/eiet tomt: Eiet

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	01.05.2016	SSBnr:	H0222		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja	BRA	61		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Andel 24	P-rom	57
Fasiliteter:					

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

**Sted:** \_\_\_\_\_ **Dato:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Grazyna Langerud  
Andelseiers underskrift

## ORDENSREGLER FOR KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG

Forslag 17.04.2016. Endring foretatt i generalforsamlingen 16.04.2018. Endringer foretatt av styret 20.06.2024

1. Beboerne plikter å rette seg etter borettslagets ordensregler, samt andre forordninger og vedtak som er lovlig besluttet av borettslagets styre eller generalforsamlingen.
2. Klager og eventuelle forslag hva angår drift rettes til styret i borettslaget. Slike henvendelser skal være skriftlig.
3. Det skal utvises særlig hensyn til øvrige beboere hva angår støy, og det må være ro i leilighetene etter kl. 23.00.
4. Garasjene og trapperom skal holdes ryddige. Bilvask og oljeskift er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å hensette bilvrak etc. på plassene. Kjør ikke inn i garasjen med bilen full av snø. Det er kun tillatt å anvende felles strøm i garasjeanlegget når en personlig er på plass og har kontroll over det elektriske apparatet. Kun tildelt bod kan benyttes som lagringsplass for den enkelte beboer. Garasjeport skal lukkes etter ut- og innkjøring.
5. Grilling på balkonger/terrasser med trekull er ikke tillatt, gass- eller elektrisk grill kan anvendes.
6. Montering av markiser, og TV-/ radio-antenner og samt øvrige utvendige endringer må forelegges styret. Blomsterkasser kan kun henge innvendig på balkong/terrasse.
7. Det vil bli organisert dugnad i borettslaget når styret finner dette hensiktsmessig.
8. Ved ut- og innflytting i leiligheter må det vises stor forsiktighet ved håndtering av større gjenstander/inventar, slik at det ikke gjøres skade på heis, trapper eller trapperom. Det er mulig å benytte nødtrapp mot Høyersgate. Skader som forvoldes av beboerne på borettslagets eiendom bekostes utbedret av skadevolderen.
9. Tørking av tøy på balkonger/terrasser må bare skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse.
10. Sykler, sparker o.l. settes på anvist fellesplass.
11. Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
12. Alle ytterdører skal være låst hele døgnet.
13. Private soner skal holdes ryddige og i orden. Eiendommens fellesareal skal kun benyttes av beboere eller under tilsyn av beboere som innestår for at arealet benyttes i rolig og kontrollert form samt at disse forlates i ryddig og rengjort stand. Brukerne av arealene skal ikke være beruset eller opptre på støyende eller annen sjenerende måte. Etter kl. 22.00 skal det ikke være aktivitet på disse områdene uten tillatelse fra styret.
14. Husholdningsavfall skal sorteres, pakkes forsvarlig inn og plasseres i riktig søppelcontainer i søppelbod.
15. Røyking i garasjeanlegg, heiser, trappe- bod- eller svalgang er ikke tillatt.
16. Alle beboere har plikt til å sette seg inn i branninstruksen og vite hvordan en skal opptre hvis brannalarmen utløses.
17. Forøvrig vises det til gjeldende regler i borettslagets vedtekter og burettslagslova. Ved motstrid går vedtekter og ufravikelig lov foran ordensreglene.

\*\*\*\*\*



## Informasjon fra Larvik Boligbyggelag som forretningsfører

### Forkjøpsrett borettslag

Så godt som alle boliger i borettslag som er tilknyttet Larvik Boligbyggelag (LABO), skal utlyses på forkjøpsrett. Når en andel (bolig) blir solgt via megler eller andre, må vi få melding om dette, slik at vi får utlyst forkjøpsretten.

Siste frist for innlevering av annonsemateriell er: **Onsdag kl. 1300.**

Boligen blir deretter annonsert på vår forkjøpsrettportal via [www.labo.no](http://www.labo.no), påfølgende torsdag. Frist for og hevde forkjøpsrett er **torsdag uken etter, innen kl. 1500.** Dette gjelder fast pris og forhåndsavklaring av forkjøpsrett. Påfølgende arbeidsdag vil våre saksbehandlere orientere dere om eventuelle interessenter med ansiennitet.

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på:

**Fastprisavklaring:** Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fastpris, er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, forpliktende.

**Forhåndsvarsling:** Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Avklaring ved forhåndsvarsel er gebyrbelagt.

I frittstående borettslag og sameier, vil det gå frem av vedtektene om det er intern forkjøpsrett. Megler / selger tar selv kontakt med styrets leder for utlysning og prøving av forkjøpsrett, samt godkjenning av ny eier.

Ved salg av bolig i sameier, må vedlagte eierskifteblankett returneres, ferdig signert av kjøper og selger. Vi må også få oppgitt overtagelsesdato, da dette påvirker restanse på selger og dermed også deres oppgjør.

### Medlemskap og godkjenning

Iht. § 4-5 i Lov om burettslag skal ny andelseier godkjennes av borettslagets styre. Larvik Boligbyggelag sender brev om godkjenning til borettslaget umiddelbart etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og kontrakt med ny eier foreligger. Borettslaget har frist på 20 dager på å behandle en godkjenning av ny andelseier, og overtagelsestidspunktet må ta hensyn til denne behandlingstiden. Innflytting kan ikke skje før kjøper er godkjent av styret.

Ved kjøp av bolig i tilknyttet borettslag må medlemskap tegnes hos Larvik Boligbyggelag umiddelbart, og senest ved kontraktskriving. Dette gjøres på [www.labo.no](http://www.labo.no) Dersom det skal være to (eller flere) eiere til boligen, må begge (alle) være medlem i Larvik Boligbyggelag. Medlemskapet er gyldig først når det er betalt. **Ved avklaring av forkjøpsrett må samtlige kjøpere meldes Larvik Boligbyggelag innen fristen for annonsering.**

**Oversikt over gebyrer:**

Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsretten	kr. 5.800,- inkl. mva. Betales av selger
Gebyr for å benytte forkjøpsretten (5 Rettsgegyr + mva)	kr. 7.768,- inkl. mva. Betales av kjøper
Eierskiftegebyr borettslag/sameier (4 Rettsgebyr + mva)	kr. 6.215,- inkl. mva. Betales av selger
Eierskiftegebyr borettslag/sameier, familieoverdragelse	kr. 4.750,- inkl. mva. Betales av selger
Innmelding i Larvik Boligbyggelag	kr. 600,-

Det er innført mva på gebyrene fra 01.01.15.

Megler får tilsendt faktura fra Larvik Boligbyggelag.

**NB!**

I rapporten om boligopplysninger er arealet oppgitt i BRA eller BOA. Vi tar forbehold om arealet, da boligen ikke er kontrollmålt.

Eventuelt husdyrhold henvises til ordensregler / vedtekter, og må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

Det presiseres at forretningsfører ikke har innsyn i borettslagets / sameiets styreprotokoll, og at det derfor kan være vedtak som ikke er kjent for oss.

Ikke alle tilknyttede borettslag er med i LABOs sikringsfond for felleskostnader, sjekk derfor boliginformasjon.

Med vennlig hilsen  
Larvik Boligbyggelag

Forvaltningsavdelingen  
Tlf. 33 13 85 00  
E-post forkjopsrett@labo.no

**VEDTEKTER**  
for  
**KVARTAL 9 LARVIK BORETTSLAG**

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.06.2016, sist endret på generalforsamling den 10.05.2023

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Kvartal 9 Larvik borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor og forretningsførsel**

Borettslaget ligger i Larvik Kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske rett til å eie inntil 20% (11) av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

**3. Boret og bruksoverlating**

**3-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**3-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

**3-3 Enerett til fellesarealer**

Den enkelte andelseier har enerett til å bruke følgende deler av fellesarealet:

- Boder
- Parkeringsplasser i garasjeanlegg

Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke arealer dette gjelder og hvilke andelseiere som har slik enerett. Samtlige andeler har bruksrett til bod, men ikke alle har bruksrett til parkering.

### 3-4 Parkering

- (1) I borettslaget er det 51 parkeringsplasser. Av disse ligger 50 plasser i 1. etasje og 1 plass i underetasjen.
- (2) Parkeringsplassene er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplassen er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og bebøere i borettslaget eller nær familie av andelseiere. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.
- (3) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.
- (4) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet.

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for

andelseieren.

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 5. Pålegg om salg og fravikelse

### 5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlatning av bruk og brudd på husordensregler.

### 5-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfulbyrdelseslovens kapittel 13.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene fordeles i utgangspunktet etter areal (BRA), men enkelte kostnader kan fordeles etter annen fordelingsnøkkel f.eks etter faktisk bruk/nytte. Kostnader kan også fordeles likt pr. enhet, dette gjelder bl.a. kabel TV/Internett, faste avgifter på kommunale avgifter, kostnader på garasjeplasser, forretningsførsel og revisjon, listen er ikke uttømmende og fordelingsnøkler vil fremkomme på budsjettet for borettslaget.

- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget pantedrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fra 2 til 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

#### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

#### **7-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **7-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **8. Generalforsamlingen**

#### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **9-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **9-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **9-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

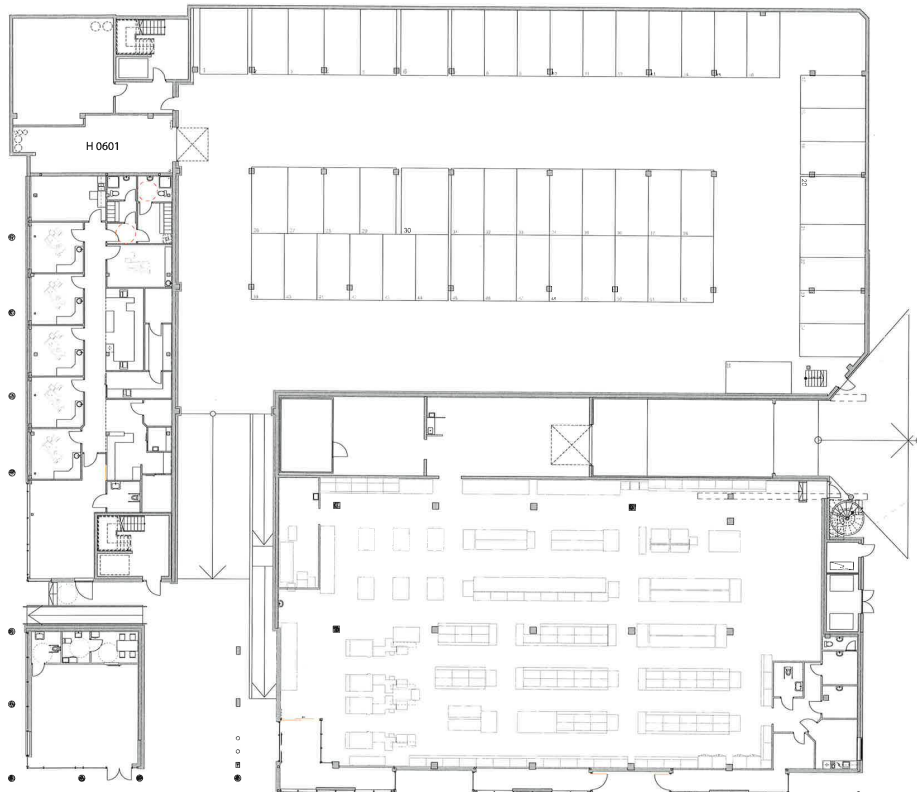
### 10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

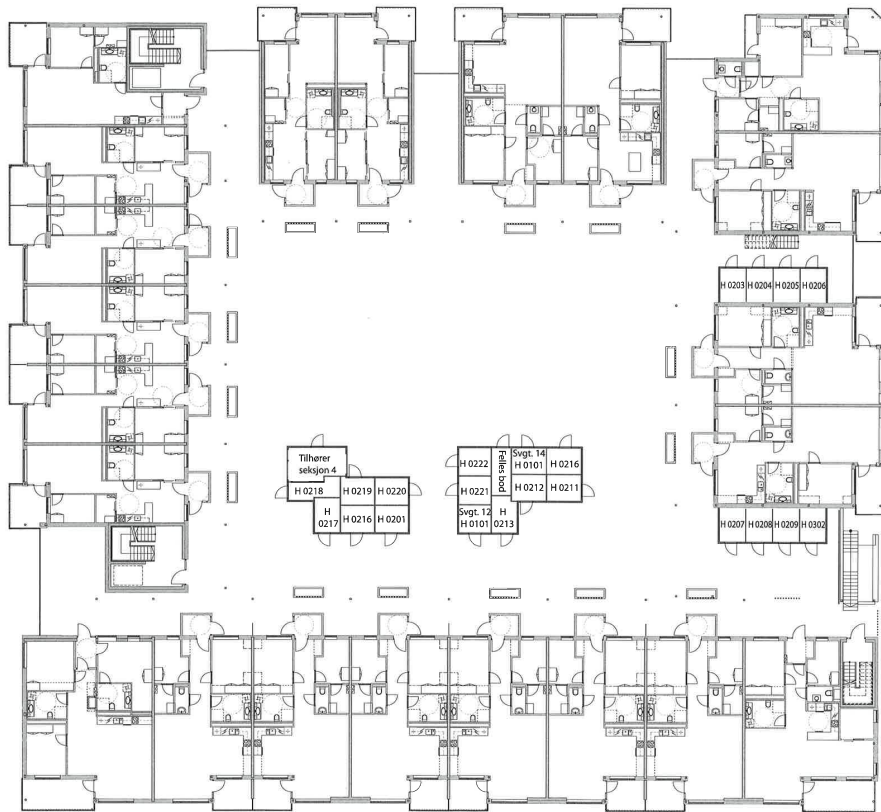
### 10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

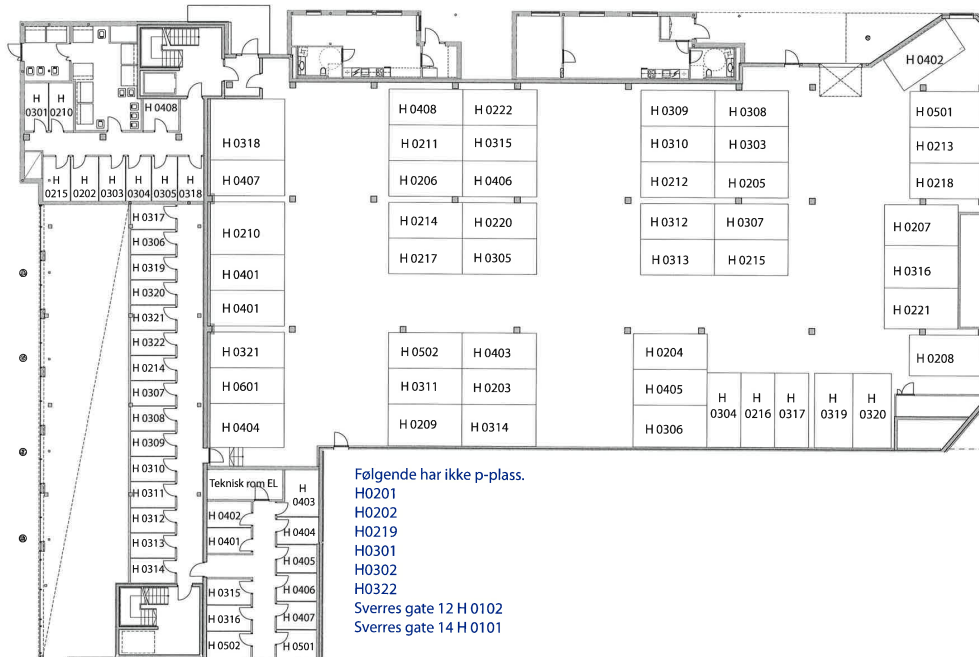
Kvartal 9 Larvik borettslag - garasje 1. etasje



Kvartal 9 Larvik borettslag - oversikt boder 2. etasje



Kvartal 9 Larvik borettslag - oversikt parkering og boder mezzanin.



## Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:  
Kristin Kolstad  
Telefon: 33 17 18 86

Deres ref.:  
SØK

Vår ref.:  
16/53985

Arkiv:  
GBR -  
3020/670

Vår dato:  
09.06.2016

SPIR ARKITEKTER AS  
P.b. 18  
3119 TØNSBERG



Larvik  
kommune



Saksnummer	Utvalg/komite
693/16	Planutvalget delegerte saker

Møtedato: 09.06.2016

**Vedtak - ferdigattest - riving av bebyggelse samt oppføring av ny bebyggelse med næring, bolig og parkering - Kvartal 9 - gbnr. 3020/670.**

Tiltakshaver	Kvartal 9 AS Larvik	pb 86	3256	LARVIK
Søker	SPIR ARKITEKTER AS	P.b. 18	3119	TØNSBERG

Ferdigattest er gitt for:			
Saksnr 2013005450			
Eiendom/byggested Kvartal 9			
Bygningsnummer 300439179			
Gnr 3020	Bnr 670	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato / delegert saksnr. <b>Rammetillatelse</b> er gitt i sak 473/14, datert 23.04.14. Endring av rammetillatelse er gitt i sak 117/15, datert 03.02.15. <b>Igangsettingstillatelse</b> for riving av eks. bebyggelse er gitt i sak 912/14, datert 04.07.14. <b>Igangsettingstillatelse</b> for grunnarbeid, peling og betong er gitt i sak 1379/14, datert 13.10.14. <b>Igangsettingstillatelse</b> for montasje prefab. betong og stål, brann og nødlys, er gitt i sak 233/15, datert 02.03.15. <b>Igangsettingstillatelse</b> for ytterveggselementer, taktekking, brannnetting av tekniske gjennomføringer, er gitt i sak 565/15, datert 08.05.2015. <b>Igangsettingstillatelse</b> for anleggsgartnerarbeider, rekkverk/ glass, er gitt i sak 1567/15, datert 22.12.2015 <b>Midlertidig brukstillatelse</b> for deler av tiltaket (Rema 1000), er gitt i sak 302/16, datert 15.03.2016. <b>Midlertidig brukstillatelse</b> for hele tiltaket er gitt i sak 385/16, datert 07.04.2016.	

<b>Spesifikasjon</b>
Ferdigattesten omfatter hele tiltaket.
<b>Merknader:</b> Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stift i tillatelsen er oppfylt.

**Klage**

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Kristin Kolstad  
byggesaksbehandler



# Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/670//1

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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 ombvstet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
- - - - - Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		4 116,20 m <sup>2</sup>		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6546567,7	Øst	559200,87	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6546594,07	559214,69	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	9,08		
2	6546592,42	559213,46	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,06		
3	6546590,78	559215,66	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,74		
4	6546588,75	559214,14	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,54		
5	6546586,71	559216,87	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,41		
6	6546590,39	559219,61	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,59		
7	6546582,92	559229,62	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	12,49		
8	6546581,26	559228,38	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,07		
9	6546579,29	559231,03	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,30		
10	6546578,21	559230,22	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,35		
11	6546576,68	559232,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,60		
12	6546580	559234,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,14		
13	6546600,09	559207,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,61		
14	6546599,49	559207,41	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,75		
15	6546612,7	559192,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,05		
16	6546600,58	559208,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,00		
17	6546590,88	559221,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,00		
18	6546581,18	559234,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,00		
19	6546571,35	559247,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,21		
20	6546555,34	559235,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,97		
21	6546537,75	559221,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,94		
22	6546522,7	559210,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,78		
23	6546534,63	559193,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,78		
24	6546550,35	559171,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,56		
25	6546554,85	559164,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80		
26	6546557,68	559166,78	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,52		
27	6546563,07	559159,5	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	9,06		
28	6546571,76	559165,99	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	10,85		
29	6546572,95	559164,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00		
30	6546561,25	559155,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,60		

31	6546561,9	559154,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13
32	6546578,75	559167,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,05
33	6546596,65	559180,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,36



## Teig 2 av 2 (hovedteig)



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.



## Teig 2 av 2 (hovedteig)

<b>Areal</b>	62,20 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32		<b>Nord</b>	6546592,2	<b>Øst</b>	559215,81	
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>	
1	6546594,07	559214,69	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	9,08		
2	6546592,42	559213,46	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,06		
3	6546590,78	559215,66	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,74		
4	6546588,75	559214,14	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,54		
5	6546586,71	559216,87	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,41		
6	6546590,39	559219,61	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,59		
7	6546582,92	559229,62	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	12,49		
8	6546581,26	559228,38	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	2,07		
9	6546579,29	559231,03	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,30		
10	6546578,21	559230,22	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,35		
11	6546576,68	559232,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,60		
12	6546580	559234,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,14		
13	6546600,09	559207,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,61		
14	6546599,49	559207,41	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,75		



Larvik kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3020/670/0/1  
Adresse: Sverres gate 10  
Dato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### *Bygningsmessige anlegg*

Vegg frittstående

### *Bygninger*

Tak sprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Tak sprang

Mønelinje

Bygningsbru



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 08.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	670	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Sverres gate 10, 3256 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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202402		
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037		
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	10.12.2025		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	4 240 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_1	
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare	
<b>Delareal</b>	<b>Delareal</b>	4 240 m <sup>2</sup>	
	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Sentrumssone	
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
<b>Delareal</b>	<b>Delareal</b>	4 233 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende	

---

<b>Delareal</b>	4 240 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H910_1
<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

---

<b>Delareal</b>	4 240 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	Fjernvarme
<b>KPInfrastruktur</b>	Krav vedrørende infrastruktur

---

<b>Delareal</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Veg,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	202402						
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037						
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	10.12.2025						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>4 240 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>KPHensynsonenavn</b></td><td>H910_1</td></tr><tr><td><b>KPDetaljering</b></td><td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	4 240 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910_1	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<b>Delareal</b>	4 240 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H910_1						
<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>4 240 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>KPHensynsonenavn</b></td><td>H310_1</td></tr><tr><td><b>KPFare</b></td><td>Ras- og skredfare</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	4 240 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_1	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	4 240 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_1						
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>4 240 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>BestemmelseOmrådenavn</b></td><td>Sentrumssone</td></tr><tr><td><b>KPBestemmelseHjemmel</b></td><td>byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	4 240 m <sup>2</sup>	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Sentrumssone	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
<b>Delareal</b>	4 240 m <sup>2</sup>						
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Sentrumssone						
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>4 233 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Arealbruk</b></td><td>Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	4 233 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende		
<b>Delareal</b>	4 233 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>4 240 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>KPHensynsonenavn</b></td><td>Fjernvarme</td></tr><tr><td><b>KPInfrastruktur</b></td><td>Krav vedrørende infrastruktur</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	4 240 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	Fjernvarme	<b>KPInfrastruktur</b>	Krav vedrørende infrastruktur
<b>Delareal</b>	4 240 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	Fjernvarme						
<b>KPInfrastruktur</b>	Krav vedrørende infrastruktur						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>8 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Arealbruk</b></td><td>Veg,Nåværende</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	8 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Veg,Nåværende		
<b>Delareal</b>	8 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Veg,Nåværende						

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	201109
<b>Navn</b>	Kvartal 9, Larvik sentrum, gbnr. 3020/672 m. fl.
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.09.2013
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2882/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2882/Bestemmelser.pdf</a>

---

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	40 m <sup>2</sup>
	<b>RPHensynsonenavn</b>	H140_2
	<b>RPSikring</b>	Frisikt
	<b>Delareal</b>	511 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	<b>Feltnavn</b>	Komb5
	<b>Delareal</b>	38 m <sup>2</sup>
	<b>RPHensynsonenavn</b>	H140_4
	<b>RPSikring</b>	Frisikt
	<b>Delareal</b>	42 m <sup>2</sup>
	<b>RPHensynsonenavn</b>	H140_3
	<b>RPSikring</b>	Frisikt
	<b>Delareal</b>	1 257 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	<b>Feltnavn</b>	Komb3
	<b>Delareal</b>	45 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Fortau
	<b>Feltnavn</b>	o_FT
	<b>Delareal</b>	792 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	<b>Feltnavn</b>	Komb2
	<b>Delareal</b>	40 m <sup>2</sup>
	<b>RPHensynsonenavn</b>	H140_
	<b>RPSikring</b>	Frisikt
	<b>Delareal</b>	650 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	<b>Feltnavn</b>	Komb1
	<b>Delareal</b>	983 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	<b>Feltnavn</b>	Komb4

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

# Generelle opplysninger om arealplaner

## Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

## Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

## Reguleringsplanforslag

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

Planer under arbeid 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 oppstart



Planforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026



Larvik kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 3020/670/0/1  
Adresse: Sverres gate 10  
Dato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

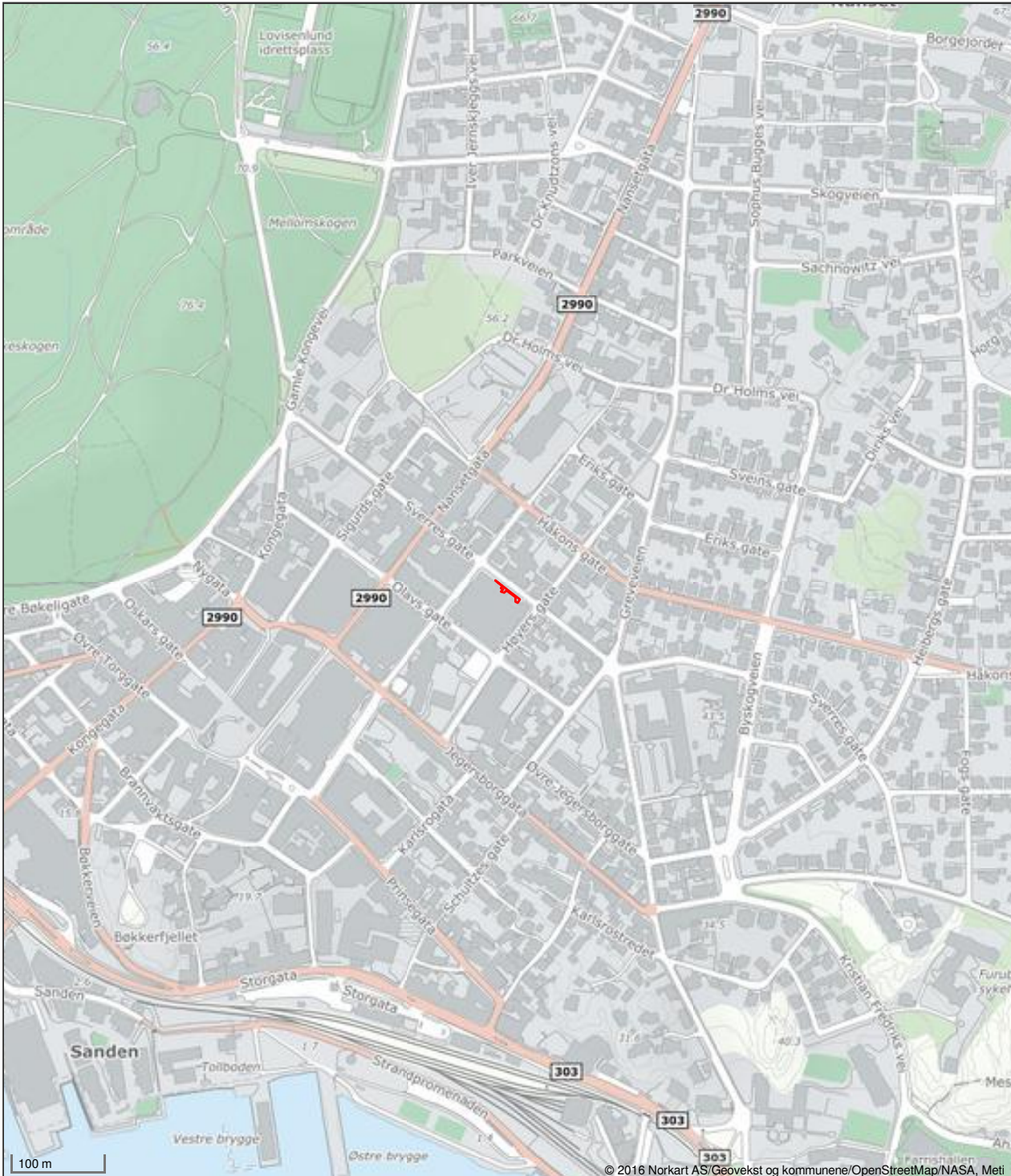


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.  
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.  
Kartet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

## Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>	
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Boligbebyggelse - nytt
	Sentrumsformål - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - eksisterende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Naturområde - eksisterende
	Park - eksisterende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastrukt
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)</i>	
	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nytt
	Gang-/sykkelveg - eksisterende
	Påskrift areal
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp innbil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsbru

# Oversiktskart for eiendom 3909 - 3020/670//1



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



Larvik kommune

# Grunnkart

Eiendom: 3020/670/0/1  
Adresse: Sverres gate 10  
Dato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

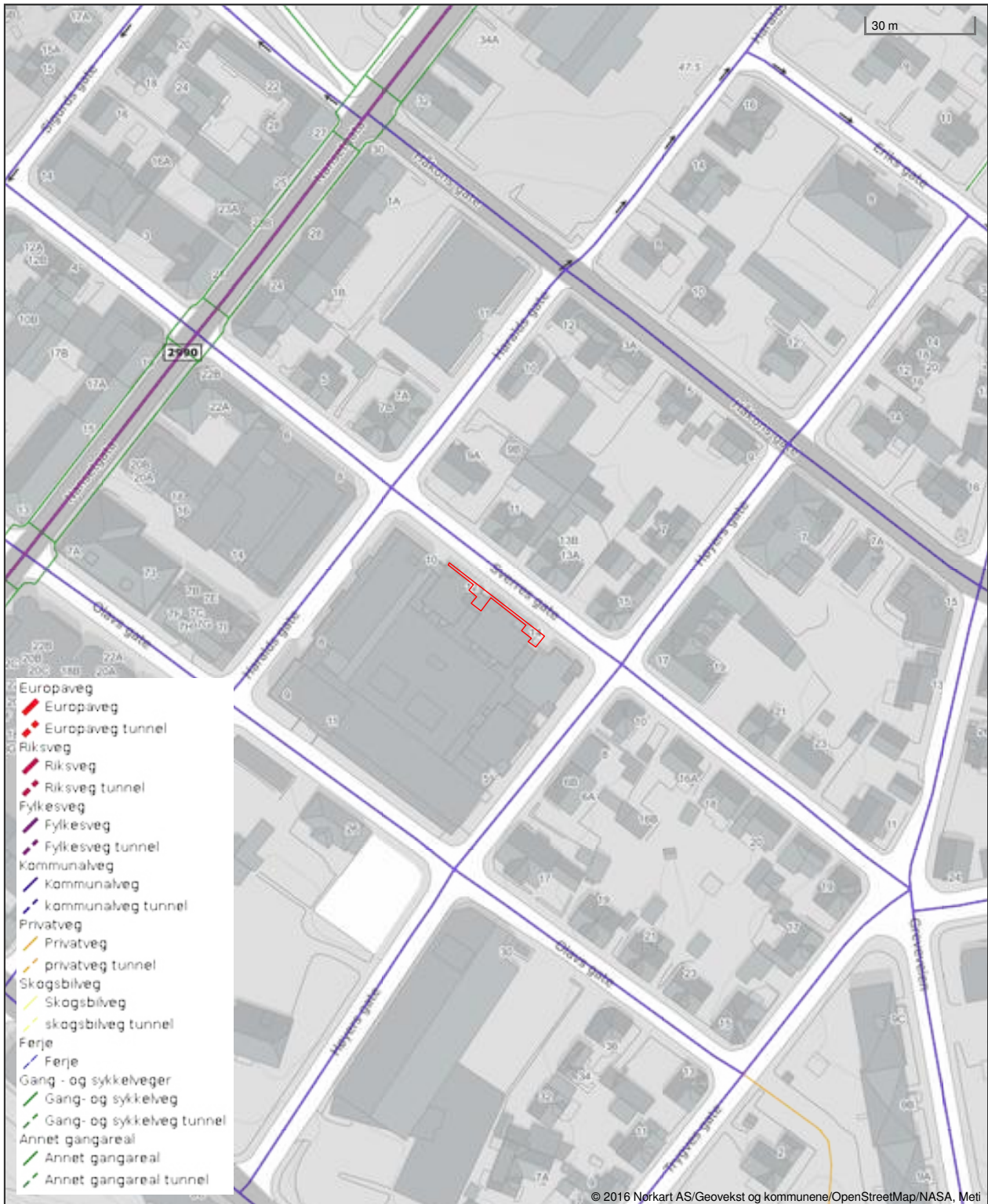
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje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



©Norkart 2026

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.

# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3020/670//1



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

Velkommen til

# Nordvik Larvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Larvik, Stavern, Helgeroa, Nevlunghavn, Kvelde, Svarstad og Sandefjord godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Kongegata 26, 3256 LARVIK  
larvik@nordvikbolig.no  
**900 28 491**



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**  
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**  
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

### **Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



### **HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

#### Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### HELP

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## 11. Lyskilder

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

## 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Sverres gate 10 3256 LARVIK  
Matrikkel: Gnr 3020, bnr 670, snr 1 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_  
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold  Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig.  Bankinnskudd  Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

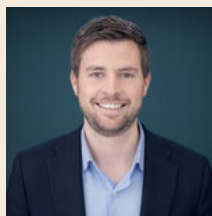
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

### Sondre Henriksen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
Nordvik Larvik  
s.henriksen@nordvikbolig.no  
928 46 438