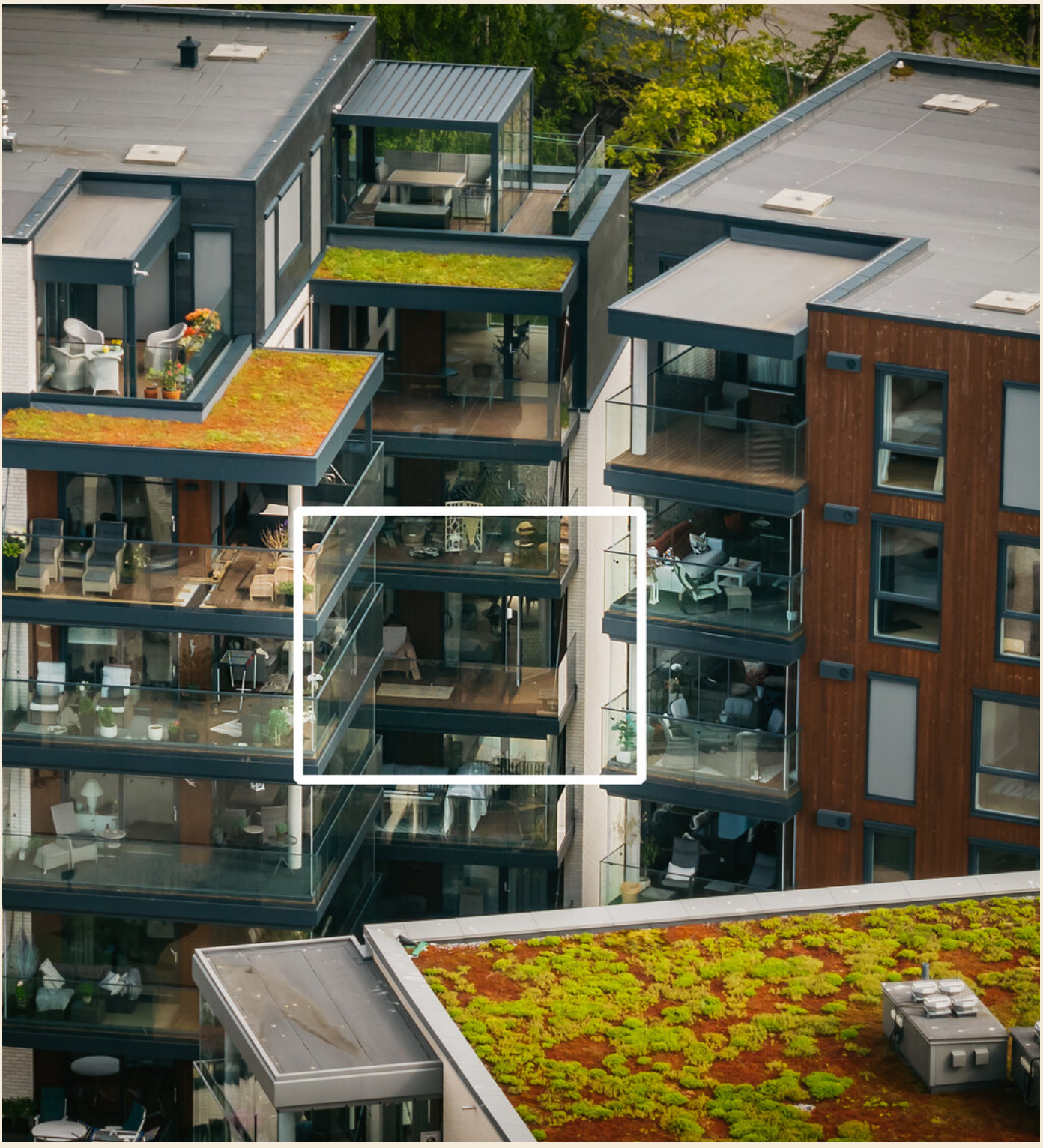
NORDVIK

Sanden 26

1 soverom | 51 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sanden 26

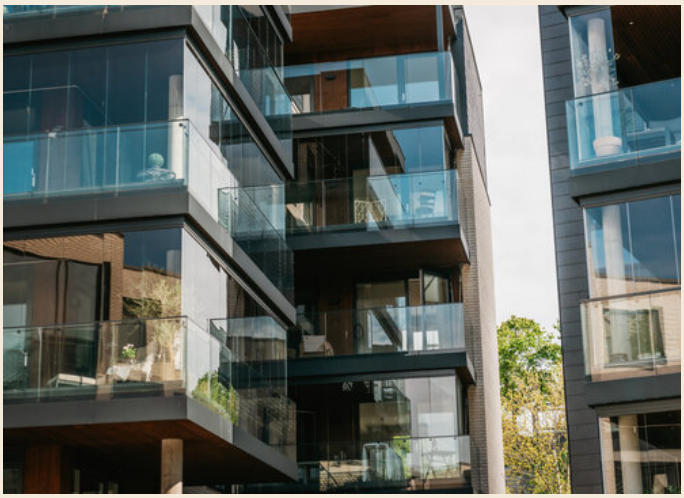
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker 2-roms leilighet fra 2023 på Sanden. Effektiv og god planløsning. Romslig balkong. Heis. Garasjeplass.

Prisantydning	**1 650 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 805 380,-**
Fellesgjeld	**2 154 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**14 380,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Sanden 26!

En delikat leilighet i 4. etasje, bygget i 2023. Meget attraktivt og sentralt beliggende på Sanden. Her har du kort gangavstand til bl.a. Indre havn, Batteristranda, Farris Bad Spa Hotel og Fritzøe Brygge.
Kort vei til Larvik sentrum med et allsidig tilbud av butikker, dagligvare, restauranter, cafeer og øvrige tilbud. Bøkeskogen ligger i nærheten med flotte turstier både sommer og vinter i oppmerkede løyper.

Kort fortalt:
Lekker leilighet fra 2023
IN ordning
Effektiv og god planløsning
Romslig overbygget balkong
Garasjeplass
Bod
Heis til leilighetsplan
Flytt rett inn.
Ingen boplikt.

Velkommen på visning!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm



Sanden 26

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.




Bohème




























16-18




Høyde 2,1 m
Høyde 2,1 m



Nydelig og sjønær
beliggenhet på Sanden





Oversikt

Flotte omgivelser



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0022/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sanden 26, 3264 LARVIK
Gnr 3020, bnr 2801, snr 1 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune
Andelsnr 32 i Lanternen Private Borettslag, org.nr. 929947541

Selgere
Christoffer Alviniussen
Marte Bleikelia Alviniussen

Kjøpesum og omkostninger
1 650 000,- (Prisantydning)
2 154 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 804 000,- (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))
---
3 805 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 814 880,- (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
2023

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Leilighet i 4. etasje
4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Gang, bod, bad, soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 12 kvm. Romslig overbygget balkong

Solforhold
Gode solforhold på balkong.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:

Stue/kjøkken 25 m2
Gang 6,8 m2
Bod 1,9 m2
Bad 4,2 m2
Soverom 10,6 m2

Til leiligheten er det en bod og garasjeplass i felles garasjeanlegg

Standard
Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv og slette
malte flater på vegger og i tak.
Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

Kjøkken:
Stilrent kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Det er komfyrvakt over kokesone og automatisk vannstopp i benkeskap.

Bad/vaskerom:
Delikat bad/vaskerom med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusnisje med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Stue:
Pen stue med md moderne fargevalg. Enstavet parkett på gulv, slette malte flater på vegger og i tak. Utgang til romslig balkong med mye sol.
Utgang til 11,6 m2 balkong med Royalimpregnert terrassegulv og rekkverk med glasser.
Balkongen er overbygget.

Soverom:
Leiligheten har ett fint soverom med enstavet parkett på gulv, slette malte flater på vegger og i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.
Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.
Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Parkering
I egen garasjeplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Leietaker har klaget på lyd i leiligheten over, men dette skal være håndtert etter dialog med eier av leiligheten over og styreleder

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 teglstein, fasadeplater og trekledning.
Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass.
Vinduene er utvedig beslått med alu. beslag.
Leiligheten har malt isolert ytterdør mot felles trappegang. Døren er brann og lydklassifisert B30 og 35db.
Til leiligheten er det en 11,6 m2 balkong med tilkomst fra stue.
Balkongen har Royalimpregnert terrassegulv og rekkverk med glasser.
Terrassen er overbygget.

Ingen Tg2 eller 3.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Øvrige hvitevarer medfølger ikke med mindre det tydelig fremkommer i prospektet.

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. Inkludert i felleskostnadene her ligger avsetning til varmtvann for oppvarming og forbruk på hhv. 600 og kr 300 pr. mnd. Dette blir avregnet.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 14 380,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring, renter på fellesgjeld, forretningsførsel fra LABO, avsetning til vedlikehold, drift av Borettslaget, kommunale avgifter, kabel tv, internett. Inkludert i felleskostnadene her ligger avsetning til varmtvann for oppvarming og forbruk på hhv. 600 og kr 300 pr. mnd. Det blir også avsatt til gass på kr 150 i mnd. Dette blir avregnet.Felleskostnader etter

avdragsfri periode: Kr. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2043 utgjøre ca kr 2 633,00 per måned for denne boligen.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 759 088,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 036 353,- 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: Lanternen Private Borettslag

Forretningsfører: LABO

Styreleder: Egil Sjulstad

Saker som styret har arbeidet med
Styret har gjennom året behandlet en bred portefølje av drifts-, vedlikeholds- og utviklingssaker for å sikre god forvaltning av borettslagets bygningsmasse, økonomi og fellesfunksjoner. Arbeidet har blant annet omfattet:
Forvaltning og drift av bygningsmassen
· Egenkontroll av bygningsmassen, inkludert kontroll av brannvarsling og røykdetektorer.
· Utbedring av skader på vegger i trappeoppganger.
· Bytte av en av viftene i garasjeanlegget
· Oppfølging av avvik på serviceavtaler og gjennomføring av 1-årsbefaringen.
· Vedlikehold og forbedring av grøntanlegget, inkludert oppfølging av avvik i
selvvanningsanlegget, samt planlegging av grøntanlegg 2025.
Sikkerhet og forebyggende tiltak
· Oppfølging av sykkeltyverier og innbrudd fra garasjen.
· Oppfølging og utbedring etter innbrudd i 10 boder i garasjeanlegget.
· Iverksettelse av forebyggende tiltak, herunder redusert åpningstid på inngangsdører,
justering av garasjeportens oppetid og investering i kameraovervåking og
skiltgjenkjenning i samarbeid med Sameiet Sanden Brygge Parkering.
· Etablering av ny sykkelparkering i tunnelen.
· Sjekk av brannvarsling og røykdetektorer.
· Innføring av individuelle adgangskoder for inngangene til blokkene for økt trygghet.
· Innkjøp av blomsterkasser på fortauene ved inngangene både for å skape et
hyggeligere bomiljø og som tiltak for bedre trafikkregulering.
Økonomi og avtaler
· Tett løpende oppfølging av budsjett, økonomi og avtaleverk.
· Gjennomgang av rammeavtaler med Fritzøe Eiendom.
· Kostnadsfordeling knyttet til Sameiet Sanden S5.
· Vurdering og endring av abonnementer for både elektrisitet og fjernvarme for å sikre
gunstige priser. Vi har derfor inngått avtale med Norgespris på både fjernvarme og elektisitet.
Renhold og fellesdrift
· Oppfølging av renhold i fellesarealer og garasjer, samt gjennomgang og inngåelse av relevante renholdsavtaler.
Samarbeid og fellesforvaltning
· Arbeid i samarbeid med Sanden Brygge Velforening knyttet til ansvarsfordeling etter at Lanternen ble en del av velforeningen.
· Deltakelse i samarbeidsmøter med borettslag og sameier S1–S4, Sanden Brygge Velforening og Sameiet Sanden Brygge Parkering.
· Møter og dialog med LABO om drift og styrearbeid.
Vedtekter, forvaltning og beboersaker
· Vedtektsendringer for Lanternen Private Borettslag. · Behandling av innkomne saker via LABO-portalen. · Overdragelse av andeler i løpet av året.
· Løpende oppfølging av borettslagets årshjul.
· Kursing og kompetanseheving for styremedlemmer.

Saker som styret har under arbeid og planlegging (fremtidig vedlikehold)
Styret arbeider fortløpende med flere prosjekter og utviklingssaker som vil være viktige for borettslagets drift, sikkerhet og langsiktige vedlikehold. Pågående arbeid og planlagte tiltak omfatter blant annet:
Strategi, avtaler og myndighetsprosesser
· Oppfølging av prosessen med å samkjøre og harmonisere rammeavtalene for alle lag på Sanden.
· Drøftelser med Fritzøe Eiendom om fremtidig løsning for utleiehyblene og hvilken rolle disse skal ha som servicetilbud for beboerne.
· Knutepunkt Larvik og indre havn
Sikkerhet og adgangskontroll
· Oppfølging av nytt HMS-system for å sikre bedre dokumentasjon og rutiner. · Ferdigstillelse av FG-dokumentasjon for sprinkleranlegget.
· Kameraovervåking i parkeringskjeller.
Fysiske tiltak i ute- og fellesområder
· Oppmerking på asfalt ved bomområdet for tryggere

ferdsel for gående og syklende.
· Oversvømmelse i garasjen og etterarbeid med bytting av bl.a. pumpe i oppsamlings
kum.
· Tiltak mot motorsykkelkjøring gjennom bom.

Borettslagsmodellen går ut på at borettslaget eier eiendommen. Når du kjøper bolig i et borettslag, blir du andelseier i borettslaget. Andelen gir andelseier borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelseiernes mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har lovbestemt pant for inntil 2G i andelene.

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. 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.

Forretningsfører
Labo - Larvik Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 154 000,-pr. 04.05.2026
Rentekostnader: Kr 8 886,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368128337, DNB BANK ASA, lån borettslag
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 189
Saldo per 04.05.2026: 186 606 000
Andel av saldo: 2 154 000
Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.09.2043 (siste termin 30.06.2073)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2043 utgjøre ca kr 2 633,00 per måned for denne boligen

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 21 826,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 600 223,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 124 000,-

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt med mindre noe annet fremgår av borettslagets ordensregler. Dersom det er vedtatt et forbud mot dyrehold i borettslaget, kan styret likevel 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.

Borettslagets forsikring
Gjensidig Forsikring asa
Polisenr. 93047129

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 426 kvm (Eiertomt)
Fin felles tomt for Borettslaget med koselige internveier, fin beplantning og uteområder.

Adkomst
Direkte fra Sanden.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktivt og sentralt beliggende på Sanden. Her har du kort gangavstand til bl.a. Indre havn, Batteristranda, Bølgen kulturhus, Farris Bad Spa Hotel og Fritzøe Brygge. Dagligvare kan gjøres på bl.a. Kiwi Hammerdalen i 3 minutters gange unna.
Kort vei til Larvik sentrum med et allsidig tilbud av butikker, dagligvare, restauranter, cafeer og øvrige tilbud. Bøkeskogen ligger i nærheten med flotte turstier både sommer og vinter i oppmerkede løyper.
Det er nærhet til Stavern med sitt yrende sommerliv og attraktive fasiliteter. Kort vei til E-18 hvor det er ca. 1t og 25 min til Oslo og ca. 20 min til Sandefjord Lufthavn Torp.

Offentlig kommunikasjon
Fritzøe Brygge 2 min gange.
Linje 01, 03, 04, 206, 208 0.2 km

Larvik stasjon 6 min gange.
Linje RE11, RX11 0.5 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 18 min med bil.

Skoler og barnehager
Jegersborg barnehage (1-5 år) 9 min gange.
36 barn 0.7 km

Leikvang barnehage (1-5 år) 13 min gange.
28 barn 1 km

Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) 17 min gange.
26 barn 1.3 km

Langestrand skole (1-7 kl.) 13 min gange.
98 elever, 6 klasser 1 km

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 13 min gange.
515 elever, 40 klasser 1.1 km

Thor Heyerdahl videregående skole 7 min med bil.
1620 elever 2.5 km

Sandefjord videregående skole 16 min med bil.
1880 elever 16.3 km

Indre Havn Basketballbane 5 min gange.

Bergeløkka Balløkke 12 min gange.

Family Sports Club Langestrand 4 min gange.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.08.2025.

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
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

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/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer Delareal 2 427 m2
KPHensynsonenavnFjernvarme
KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
Delareal 2 427 m2
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 117 m2
Arealbruk Veg,Nåværende.
Delareal 2 427 m2
KPHensynsonenavnH120_1
KPSikring Område for grunnvannsforsyning
Delareal 2 418 m2
KPHensynsonenavnH910_1
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 2 307 m2
ArealbrukKombinert bebyggelse og

anleggsformål,Nåværende.
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 2 427 m2
BestemmelseOmrådenavnSentrumssone
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer Delareal 2 427 m2
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 2 307 m2
ArealbrukKombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
Delareal 2 427 m2
KPHensynsonenavnH120_1
KPSikring Område for grunnvannsforsyning
Delareal 2 427 m2
KPHensynsonenavnFjernvarme
KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
Delareal 2 427 m2
BestemmelseOmrådenavnSentrumssone
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 117 m2
Arealbruk Veg,Nåværende.
Delareal 2 418 m2
KPHensynsonenavnH910_1
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 201301
Navn Sanden, felt G
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 14.05.2014
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9966/Bestemmelser%20-%20Sanden%2C%20felt%20G.pdf
Delarealer Delareal 87 m2
Formål Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn o_GG6
Delareal 2 284 m2
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn KB1
Delareal 63 m2
RPHensynsonenavnH140_1
RPSikring Frisikt
Delareal 29 m2
Formål Gang-/sykkelveg
Feltnavn o_GS1
Delareal 27 m2
Formål Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn o_GG4
Id 2007.02.01
Navn Sanden og Saggården
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 14.03.2007
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9969/Bestemmelser%20-%20Sanden%20og%20Sagg%c3%a5rden%20-%20sist%20revidert%2010.11.2025%20(1).pdf

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:

3909/3020/2801/1:
04.05.2009 - Dokumentnr: 308485 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Gatebelysning og skilt.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2801
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2016 - Dokumentnr: 195212 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2856
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2801
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2016 - Dokumentnr: 509383 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Fritzøe Eiendom AS
Org.nr: 992 513 616
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2801
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2016 - Dokumentnr: 509383 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2856
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2801
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2016 - Dokumentnr: 509383 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2858
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2801
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2016 - Dokumentnr: 585398 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2854
Rett til ferdsel og opphold
Bestemmelse om gasstanker og avfallsbrønner
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke slette uten samtykke fra rettighetshaver Sanden Brygge AS 992512644 eller Fritzøe Eiendom AS 992513616
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2801
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2016 - Dokumentnr: 585398 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2855
Rett til ferdsel og opphold
Bestemmelse om gasstanker og avfallsbøtter
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke slette uten samtykke fra rettighetshaver Sanden Brygge AS 992512644 eller Fritzøe Eiendom AS 992513616
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2801
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2016 - Dokumentnr: 585398 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2857
Rett til ferdsel og opphold
Bestemmelse om gasstanker og avfallsbrønner
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke slette uten samtykke fra rettighetshaver Sanden Brygge AS 992512644 eller Fritzøe Eiendom AS 992513616
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2801
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2016 - Dokumentnr: 585398 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2858
Rett til opphold og ferdsel
Bestemmelse om gasstanker og avfallsbrønner
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke slette uten samtykke fra rettighetshaver Sanden Brygge AS 992512644 eller Fritzøe Eiendom AS 992513616
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2801
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2016 - Dokumentnr: 585398 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2801
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2022 - Dokumentnr: 355145 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sanden Brygge Velforening
Org.nr: 918 088 598
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Rett til ferdsel og opphold
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2801
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2023 - Dokumentnr: 327050 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2856
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2026 - Dokumentnr: 353189 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Bestemmelse om lyspullerter med tilhørende kabler og plassering av skilt
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2023 - Dokumentnr: 207065 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 7430/7827

01.01.2024 - Dokumentnr: 791601 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:2801 Snr:1

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett 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.

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 eiendomsmegler 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 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. Les mer på 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 dekningssalg 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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 47 000,-
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. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 450,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotopakke ca. kr. 4 000,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 506,-

Samlet skal selger betale kr. 122 981,- 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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Ansvarlig megler
Sondre Henriksen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92846438

Meglerforetaket
Nordvik Larvik
Kongegata 26
3256 LARVIK
Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
Org. nr.: 823761902

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).

Sanden 26

Nabolaget Larvik sentrum - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	13 min 1 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	7 min 2.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 16.3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Hammerdalen	4 min
Farris Bad, Larvik	4 min

Offentlig transport

Fritzøe Brygge Linje 01, 03, 04, 206, 208	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

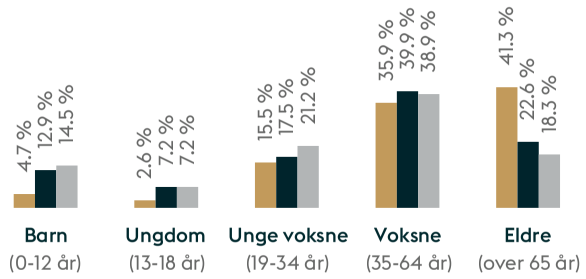
Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km
Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	13 min 1 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-... 26 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Hammerdalen	3 min
Rema 1000 Olavsgate	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Larvik sentrum	1 172	784
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Indre Havn Basketballbane	5 min
Bergeløkka Balløkke	12 min
Family Sports Club Langestrand	4 min
Mudo Larvik	10 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
Sanden 26, 3264 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 3020, bnr. 2801
Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1799 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GP1908

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, og har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.
Har sertifikat for tilstandsanalyse 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende på Sanden i utkanten av Larvik sentrum. Leiligheten ligger i 4. etg. og har tilkomst via trappegang eller heis.

Leiligheten fremstår generelt med normal god standard og moderne løsninger. Det ble ved befaring ikke registrert avvik eller forhold som tilsier behov for tiltak eller utbedringer på nåværende tidspunkt. Våtrom fremstår med dokumentert utførelse og tilfredsstillende forhold ut fra alder og tilgjengelig dokumentasjon. Kjøkken, overflater og tekniske installasjoner fremstår som tidsmessige og i god stand.

Det er registrert gjennomgående lave tilstandsgrader, noe som er naturlig med tanke på byggets alder. Leiligheten vurderes å ha begrenset bruksslitasje. Fremtidig vedlikeholdsbehov må påregnes som en del av normal aldring og bruk av bygningsdeler og installasjoner.

Samlet vurderes leiligheten å fremstå i god teknisk stand uten registrerte forhold av vesentlig betydning utover ordinært fremtidig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

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

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

Leiligheten har malt isolert ytterdør mot felles trappegang. Døren er brann og lydklassifisert B30 og 35db.

Til leiligheten er det en 11,6 m2 balkong med tilkomst fra stue.
Balkongen har Royalimpregnert terrassegulv og rekkverk med glasser.
Terrassen er overbygget.

INNVENDIG Gå til side

Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusnisje med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Det er komfyrvakt over kokesone og automatisk vannstopp i benkeskap

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.

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

Oppvarming.
Vannbåren gulvvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

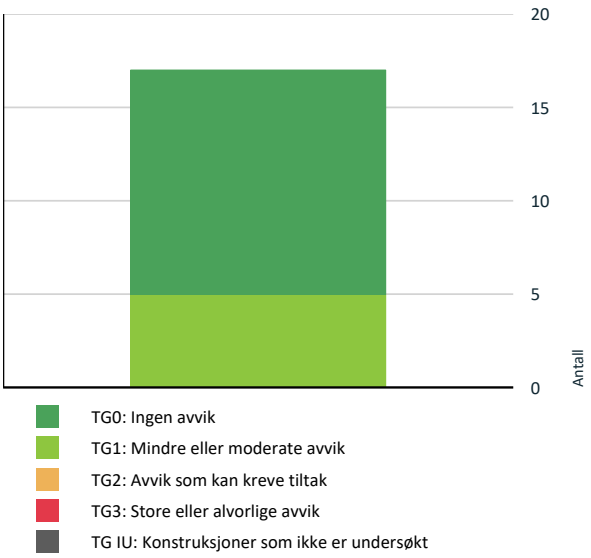
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Standard
Leiligheten holder normal god standard

Vedlikehold
Leiligheten er av nyere dato og har frem til nå ikke hatt behov for vedlikehold. Etter hvert som leiligheten blir eldre vil det komme behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt isolert ytterdør mot felles trappegang. Døren er brann og lydklassifisert B30 og 35db.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til leiligheten er det en 11,6 m2 balkong med tilkomst fra stue.
Balkongen har Royalimpregnert terrassegulv og rekkverk med glasser.
Terrassen er overbygget.



Balkong

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusnisje med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.



Bad

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran.

Badet er bygget ettere forskriftene i TEK-10/17 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 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmålinger ikke foretatt. Dette fordi badet kun er 3 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på arbeidene.
Det er i fbm ferdigattest foretatt uavhengig kontroll av badet og utførelsen. Kontrolerende har gjennom samsvarserklæringen bekreftet at arbeidene med badet og membran er utført i hht. prosjektert løsning og monteringsanvisning for mambran.

Det er foretatt fuktsøk på overflater i våtsone uten at det ble målt forhøyede verdier av fukt.

Tilstandsgrad (TG) er satt ut i fra disse kriterier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Det er komfyrvakt over kokesone og automatisk vannstopp i benkeskap



Kjøkken

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannrør i plast.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har avløpsrør i plast

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten

Tilstandsrapport



Fordelingsskap til gulvvarme.

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

Beskrivelse

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

Oppvarming.
Vannbåren gulvvarme.

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)?
   Ja

Inntak og sikringsskap

2. 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?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	51			51	12
SUM	**51**				**12**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bod, bad, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

Romfordeling
Stue/kjøkken 25 m2
Gang 6,8 m2
Bod 1,9 m2
Bad 4,2 m2
Soverom 10,6 m2

Til leiligheten er det en bod og garasjeplass i felles garasjeanlegg.

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

Kommentar: Leiligheten er nybygget i 2023.

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2801		0	2426.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sanden 26

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LANTERNEN PRIVATE BORETTSLAG	929947541			Alviniussen Christoffer, Alviniussen Marte Bleikelia

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i utkanten av Larvik sentrum, i et område med blokkbebyggelse og næring.

Adkomstvei

Leiligheten har direkte tilkomst fra Sanden

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Ikke gjennomgått		Nei
Tehninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GP1908

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christoffer Alviniussen	9578-5995-4-108163	2026-04-16 17:56:52
Marte Bleikelia Alviniussen	9578-5997-4-361095	2026-04-28 20:25:49

SIGNICAT

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
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
17-0022/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sanden 26, 3264 LARVIK

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Christoffer Alviniussen, Marte Bleikelia Alviniussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Leiligheten var ny i 2023

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?

Ja

Beskriv: Leietaker har klaget på lyd i leiligheten over, men dette skal være håndtert etter dialog med eier av leiligheten over og styreleder

---

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: 17-0022/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marte Bleikelia Alviniussen	**2026-04-28**	**Christoffer Alviniussen**	**2026-04-16**

Identifikasjon

Marte Bleikelia Alviniussen

Identifikasjon

Christoffer Alviniussen

Signicat

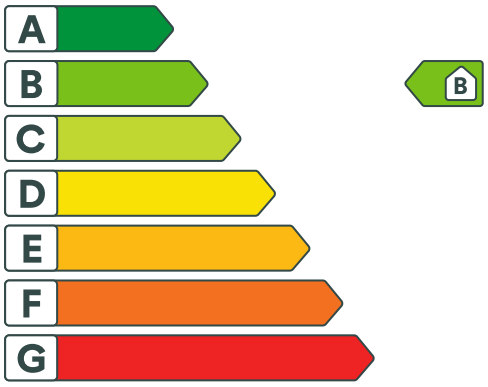
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Sanden 26, 3264 LARVIK**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301061**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300901459**
Gårdsnummer **3020**	Bruksnummer **2801**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0404**



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 **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **79,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **80,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 298 kWh**



Sanden 26, 3264 LARVIK

Detaljering

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

Boligopplysninger:

Lanternen Private Borettslag		**Vår ref.:**	281/32	**Fødselsdato eier:**	29.01.1986
Sanden 26		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	20.06.1983
3264 LARVIK		**Eiere:**	Christoffer Alviniussen, Marte Moen Bleikelia		
Organisasjonsnr:	929 947 541	**Andelsnr:**	32		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **14 380**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 044
	Lånekostnader	8 886
Tilleggsytelser:	Kontingent velforening	200
	Drift en garasjeplass	200
Måler:	Gass Lanternen Borettslag: 5553442/2020 (219 - 32)	150
	Oppvarming Lanternen: 71448685 (217 - 32)	600
	Varmtvann Lanternen Borettslag: 719023409 (218 - 32)	300

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 154 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 154 000
Klient ajourf. lån:	237 726 000	Klient gj. s. årsoppg.:	186 606 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368128337, DNB BANK ASA, lån borettslag

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 189

Saldo per 04.05.2026: 186 606 000

Andel av saldo: 2 154 000

Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.09.2043 (siste termin 30.06.2073)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2043 utgjøre ca kr 2 633,00 per måned for denne boligen

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:	Egil Sjulstad
Adresse:	Sanden 26
Postnr/-sted:	3264 LARVIK
Telefon:	Mob.: 90157970
E-post:	lanternen@mittlabo.no
Webside:	www.labo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 154 000	Andre inntekter:	1 156
Annen formue:	21 826	Utgifter:	113 856		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 436 000

Boligopplysninger:

Lanternen Private Borettslag	**Vår ref.:**	281/32	**Fødselsdato eier:**	29.01.1986
Sanden 26	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	20.06.1983
3264 LARVIK	**Eiere:**	Christoffer Alviniussen, Marte Moen Bleikelia		

Organisasjonsnr: 929 947 541

7: Pålydende

Andelsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	32

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022
Gårds/bruksnr:	3020/2801
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidig Forsikring asa	Polisenr:	93047129

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.05.2023	Første innflytting:	21.06.2023	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja	BRA	49.9		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	B401 - Briggen		
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:**_____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. / Leiligheten tjener ikke som felles bolig for ektefelle. (Styk det som ikke passer)

_____

Christoffer Alviniussen

Andelseiers underskrift

_____

Marte Moen Bleikelia

Ektefelles-/Andelseiers underskrift

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, påfølgende torsdag. Frist for og hevde forkjøpsrett er **torsdag uken etter, innen kl. 1500.** Dette gjelder fast pris og forhåndsavaklaring 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 utlysing 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 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,famileoverdragelse	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

Lanternen Private Borettslag

Vedtatt på stiftelsesmøte 5. september 2022, sist endret den 13.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lanternen Private Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Hva borettslaget omfatter
(1) Borettslaget består av 64 andeler.

(2) Borettslaget er eier av seksjon 1 (samleseksjon bolig) på eiendommen gbnr. 3020/2801 i Larvik kommune ("**Sameiet S5**").
Borettslaget eier også en ideell andel i anleggseiendommen gbnr. 3020/2856 i Larvik kommune, med en tilhørende rett til bruk av parkeringsplasser.

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

1-4 Medlemskap i Sanden Brygge Velforening
Andelseierne i Lanternen Private Borettslag plikter å være medlem i Sanden Brygge Velforening. Ved sitt medlemskap ivaretar andelseierne sitt og borettslagets ansvar for drift og vedlikehold av arealer som disponeres i fellesskap med andre eiendommer innenfor samme reguleringsområde. Nærmere bestemmelser om velforeningens formål og medlemmenes rettigheter og plikter fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sanden Brygge Velforening.

1-5 Avtale om levering av fjernvarme fra Fritzøe Energi AS
Borettslaget vil inngå en avtale med Fritzøe Energi AS om levering av fjernvarme. Dersom borettslaget ønsker å avslutte leveranse av fjernvarme fra Fritzøe Energi AS på annet grunnlag enn vesentlig avtalebrudd fra leverandørens side, krever dette beslutning på generalforsamlingen, med 2/3 flertall.

1-6 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-7 Endring av vedtekter
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-8 Forholdet til boliglovgivningen
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven.

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 kan arbeidsgivere eie inntil 20 % av andelene til utleie for sine ansatte, jf. borettslagsloven § 4-3.

(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 vedtektene.

(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. Borett 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) Alle bygningsmessige tiltak og installasjoner på borettslagets bygninger og tomt, herunder oppsetting av utvendig solskjerming og innglassing av balkonger krever forhåndssøknad og samtykke fra styret. Tiltak som nevnt i pkt. 7-3 (2) nr. 1 krever i tillegg samtykke fra generalforsamlingen.

(5) 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.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder regler om dyrehold. Dyrehold er tillatt med mindre noe annet fremgår av borettslagets ordensregler. Dersom det er vedtatt et forbud mot dyrehold i borettslaget, kan styret likevel 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 inntil 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 brukerens 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.

4. Parkering og boder

4-1 Boder

(1) Hver andel i borettslaget har rett til å disponere én bod på borettslagets eiendom. Bruksretten er knyttet til andelen (boligen), følger med ved overdragelsen av andelen og kan ikke overdras til andre. Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andelseiere som har enerett til hvilke boder.
Styret kan endre fordelingen av boder i den utstrekning styret finner at det foreligger særlige grunner for slik endring, og dette ikke vil være i strid med borettslagsloven § 8-15

(2) Ekstra boder på eiendommen gbnr. 3020/2856 kan også overdras til andre, så langt dette ikke er i strid med de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Sanden Brygge Parkering ("**Parkeringssameiet**" - org.nr. 918 190 732). Dersom bruksrett til slik bod overdras til noen som ikke er andelseier i borettslaget, må borettslaget v/styret være part i salgsavtalen, og styret i parkeringssameiet skal gis melding om overdragelsen i samsvar med parkeringssameiets vedtekter. Tilsvarende gjelder for kjøp av bruksrett til bod fra noen som ikke er andelseier i borettslaget.
Bruksrett til ekstra boder som ikke overdras separat følger med ved overdragelsen av andelen.

(3) Utleie av bod på borettslagets eiendom kan kun skje til andelseiere i borettslaget. Bod på gbnr. 3020/2856 kan leies ut i tråd med parkeringssameiets vedtekter.

4-2 Parkering

(1) Borettslaget har 47 parkeringsplasser i garasjekjeller på egen eiendom. I tillegg har borettslaget parkeringsplasser i anleggseiendommen gbnr. 3020/2856. Borettslagets parkeringsplasser på annen eiendom reguleres av særskilte regler fastsatt for denne eiendommen.

(2) Den innbyrdes fordelingen (plasseringen) av parkeringsplassene bestemmes av styret, så langt fordelingen ikke er foretatt av utbyggeren. Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andelseiere som har enerett til hvilke parkeringsplasser.

(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 (plass 2, 18 og 32 på gbnr. 3020/2801). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass på denne eiendommen (gbnr. 3020/2801). Bytteretten gjelder ikke for andelseiere som i utgangspunktet disponerer p-plass med bredde mindre enn 2,50 meter: 5, 6, 12, 13, 19, 21, 22, 27, 28, 29, 31, 46 og 47. 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) Styret kan også endre fordelingen av parkeringsplasser i den utstrekning styret finner at det foreligger særlige grunner for slik endring, og dette ikke vil være i strid med borettslagsloven § 8-15. Styret kan ikke uten samtykke fra involverte andelseiere pålegge bytte av parkeringsplasser som medfører at noen som disponerer parkering innenfor gbnr. 3020/2801 får tildelt parkering innenfor gbnr. 3020/2856, med mindre annet følger av ufravikelig lov. Det samme gjelder bytte innenfor gbnr. 3020/2801 som

medfører at en andelseier som disponerer en plass med bredde på minimum 2,50 meter, får tildelt en plass som er smalere enn 2,50 meter.

(5) Rammene for andelseiernes og borettslagets adgang til å etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybrider følger av borettslagsloven, eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene for parkeringssameiet. Tilgjengelig kapasitet på elkraft til parkeringsanleggene kan påvirke både mulighet for etablering av ladepunkt, og faktisk effekt i hvert enkelt ladepunkt

(6) Sykler kan parkeres innenfor oppmerkede områder i parkeringsanleggene innenfor gbnr. 3020/2801 og 3020/2856. Styret kan fastsette nærmere regler for parkering av sykler.

(7) Bruksrett til parkering på borettslagets eiendom kan bare overdras sammen med andelen retten er knyttet til eller til andre andelseiere i borettslaget.
Bruksrett til parkeringsplasser på eiendommen gbnr. 3020/2856 kan også overdras til andre, så langt dette ikke er i strid med de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Sanden Brygge Parkering ("**Parkeringssameiet**" - org.nr. 918 190 732). Dersom bruksrett til slik parkeringsplass overdras til noen som ikke er andelseier i borettslaget, må borettslaget v/styret være part i salgsavtalen, og styret i parkeringssameiet skal gis melding om overdragelsen i samsvar med parkeringssameiets vedtekter. Tilsvarende gjelder for kjøp av bruksrett til parkeringsplass fra noen som ikke er andelseier i borettslaget.
Bruksrett til ekstra parkeringsplasser som ikke overdras separat følger med ved overdragelsen av andelen.

(8) Utleie av parkeringsplass på borettslagets eiendom kan kun skje til andelseiere i borettslaget. Parkeringsplass på gbnr. 3020/2856 kan leies ut i tråd med parkeringssameiets vedtekter.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, gasskap, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, gulv over fuktsperre på støpt flate, samt vasking av rekkverk.

(3) Den enkelte andelseier skal holde vedlike oppsatt utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet. Det samme gjelder andre bygningsmessige oppføringer og installasjoner i tilknytning til andelseierens bolig, som ikke var en del av standardleveransen fra utbyggeren, så som innglassing av terrasse.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det som er nevnt i punkt 5-1 (1) - (3), med unntak for utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslaget vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, til og med fuktsperre over støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger og parkeringsanlegg på egen eiendom mm. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Innenfor Sanden Brygge Velforenings ansvarsområde er borettslagets ansvar for drift og vedlikehold av utendørs fellesarealer subsidiært.

(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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer ut over rengjøring.

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

(4) 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
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.

6-3 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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Medlemskontingent til Sanden Brygge Velforening betales som en del av borettslagets felleskostnader. Borettslaget betaler samlet medlemskontingent for alle andelseierne i borettslaget til Sanden Brygge Velforening.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, med mindre kortere funksjonstid vedtas i forbindelse med valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 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, eller det styremedlemmet styret i borettslaget utpeker, er borettslagets representant i styrene i Sanden Brygge Velforening og Parkeringssameiet. Styret i borettslaget utpeker et varamedlem blant borettslagets styremedlemmer.

(3) Styret skal utpeke 3 medlemmer til styret i Sameiet S5. Borettslagets styre kan påta seg oppgaver og ansvar på vegne av Sameiet S5, i samsvar sameiets vedtekter.

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

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 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.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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.

9-3 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 en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektene punkt 9-3 (1).

9-4 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

9-5 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.

9-6 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.

9-7 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.

10-2 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.

10-3 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.

11. Særbestemmelser for stifteren av borettslaget

11-1 Unntak fra vedtektene
Følgende bestemmelser gjelder ikke for stifteren av borettslaget: 1-4, 2-1(2), 2-3. Stifteren kan fritt overdra andeler i borettslaget.



Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
26	Justert planløsning og størrelse på B401 og B402	02.02.2023	TLT	KLT

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Filnavn: 20.34 Sanden S5 Detaljprosjekt

Prosjekt: **Sanden S5**

Tiltakshaver: Sanden Brygge AS

Sign. KLT

Adresse: **Sanden 22-26**

Fase:

Prosjektnr.: 20.34

Gnr/Bnr 3020/2801

Dato U.A 03.11.21

Tegning: **Bygg B_4. etasje**

Mål 1:100

Tegn. A20-19

PV arkitekter as
#Contact Postal Box
3285 Larvik

33 14 14 40

post@pvarkitekter.no

www.pvarkitekter.no



Filnavn: 20.34 Sanden S5 Forprosjekt

Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: **Sanden S5**

Tiltakshaver: Sanden Brygge AS

Sign. KLT

Adresse: **Sanden 22-26**

Fase: Samspillsprosjekt

Prosjektnr.: 20.34

Gnr/Bnr 3020/2801

Dato 19.03.21

Tegning: **Bygg B_Fasade Nord**

Mål 1:100

Tegn. A40-05

PV arkitekter as
Postboks 10 Fritzøe Brygge
3285 Larvik

33 14 14 40

post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no

Larvik kommune	**Ferdigattest (delegert vedtak)** Vedtaksdato: 11.08.2025 Planutvalget saksnr: 1033/25
	Vår ref.: 25/73127

Ansvarlig søker: Pv Arkitekter AS Sanden 1 3264 LARVIK	**Tiltakshaver:** Sanden Brygge AS Sanden 1 3264 LARVIK

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Sanden 22, 24, 26 og 28	3020	2801		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art:**
300901415 300901459 300901488	Oppføring av 3 nye boligbygg med parkeringskjeller og næringsareal

Dato for søknad om ferdigattest:	07.08.2025

Vedtaksdato/ delegert saksnummer:
Rammetillatelse er gitt i vedtak 789/21, datert 29.06.2021, j.postID 21/68569
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-1) er gitt i vedtak 1114/21, datert 10.08.2021, j.postID 21/122256.
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-2) er gitt i vedtak 1641/21, datert 29.10.2021, j.postID 21/150958.
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-3) er gitt i vedtak 037/23, datert 11.01.2023, j.postID 23/3517.
Endring av gitt rammetillatelse er gitt i vedtak 193/23, datert 09.02.2023, J.postID 23//30257.
Delvis igangsettingstillatelse (del IG-4) er gitt i vedtak 897/23, datert 06.06.2023, j.postID 23/80447.
Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket er gitt i vedtak 23/82267, datert 08.06.2023, j.postID 23/82267.
Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket er gitt i vedtak 23/164455, datert 25.08.2023, j.postID 23/164455.
Forlenget midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaketer gitt i vedtak 23/190338, datert 09.11.2023, j.postID 23/190338.

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.

Informasjon om klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Signatur	
Cathrine Wærvågen Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak	Kristin Kolstad Byggesaksbehandler
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur	

Kopi til

Sanden Brygge AS	Sanden 1	3264	LARVIK



Filnavn: 20.34 Sanden S5 Forprosjekt

Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: **Sanden S5**

Tiltakshaver: Sanden Brygge AS

Sign. KLT

Adresse: **Sanden 22-26**

Fase: Samspillsprosjekt | Gnr/Bnr: 3020/2801

Prosjektnr.: 20.34 | Dato: 12.04.21

Tegning: **Bygg B_1. etasje**

Mål: 1:100

Tegn. A20-16

PV arkitekter as
Postboks 10 Fritzøe
Brygge
3285 Larvik

33 14 14 40

post@pvarkitekter.no

www.pvarkitekter.no

Utskriftsdato: 04.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/2801//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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 426,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546107,55	**Øst**	558790,49	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546114,13	558816,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,03	132,88
2	6546117,99	558808,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,44	
3	6546132,43	558765,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,70	150,01
4	6546134,9	558748,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,92	356,24
5	6546136,88	558727,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,46	352,75
6	6546127,7	558731,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,91	
7	6546111,07	558738,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,96	
8	6546111,96	558756,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,86	
9	6546104,87	558772,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,89	
10	6546103,31	558777,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,51	
11	6546100,99	558784,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,20	
12	6546098,41	558790,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,11	
13	6546095,54	558797,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,20	
14	6546092,41	558804,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,20	
15	6546091,36	558806	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
16	6546088,747191	558814,294506	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	8,70	
17	6546092,30438	558816,258815	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,06	
18	6546092,73	558816,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,49	
19	6546108,03	558825,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,59	
20	6546104,76	558830,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
21	6546091,92	558823,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,75	
22	6546085,98	558820,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,82	
23	6546085,440634	558820,069267	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	0,59	
24	6546085,135349	558820,56091	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	0,58	
25	6546085,75391	558824,393267	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,88	
26	6546087,648759	558836,132999	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	11,89	
27	6546104,507306	558833,302934	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	17,09	
28	6546104,682012	558831,641612	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,67	
29	6546107,67	558830,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,06	
30	6546112,34	558819,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,98	

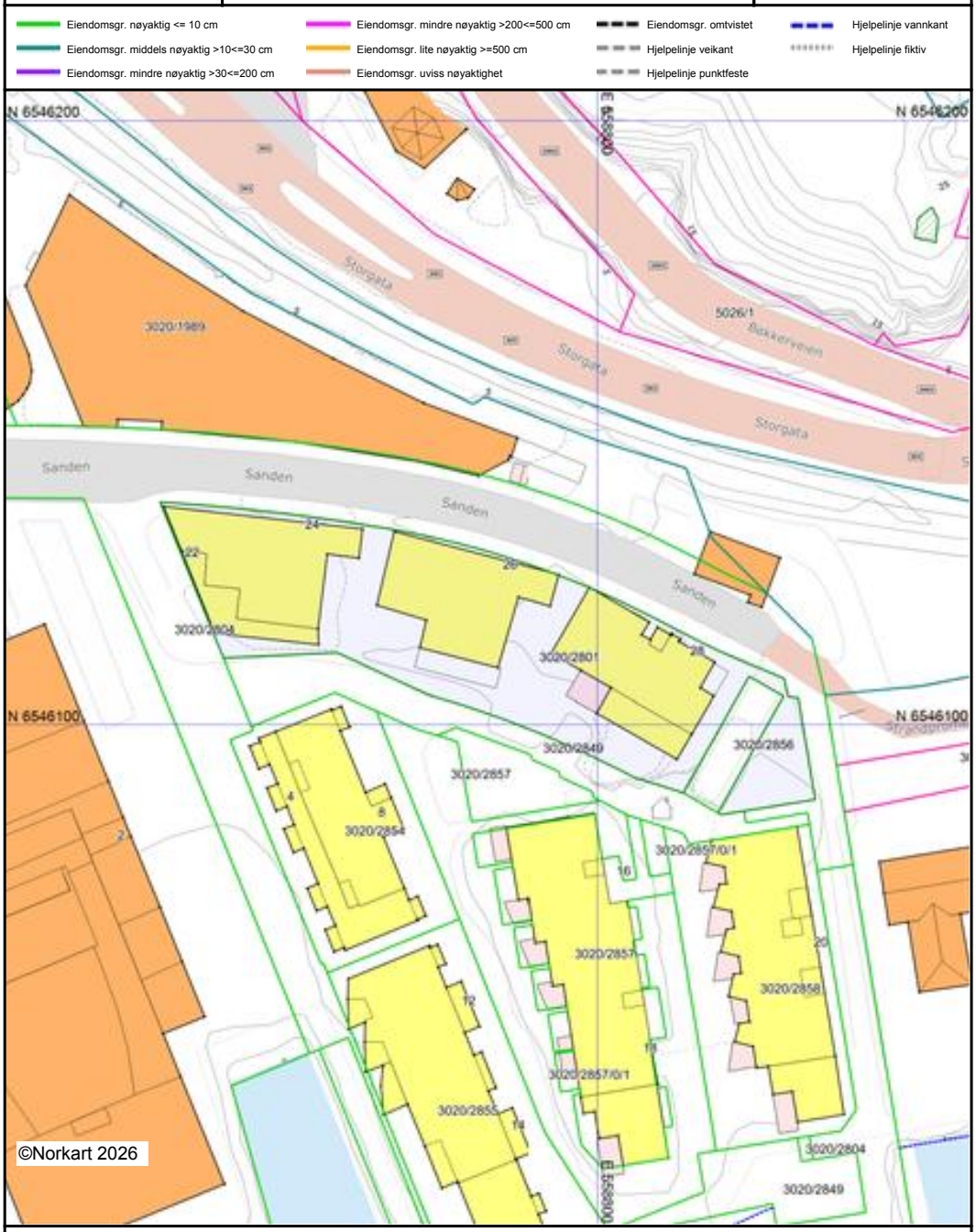
Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 3020/2801/0/1
Adresse: Sanden 26
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

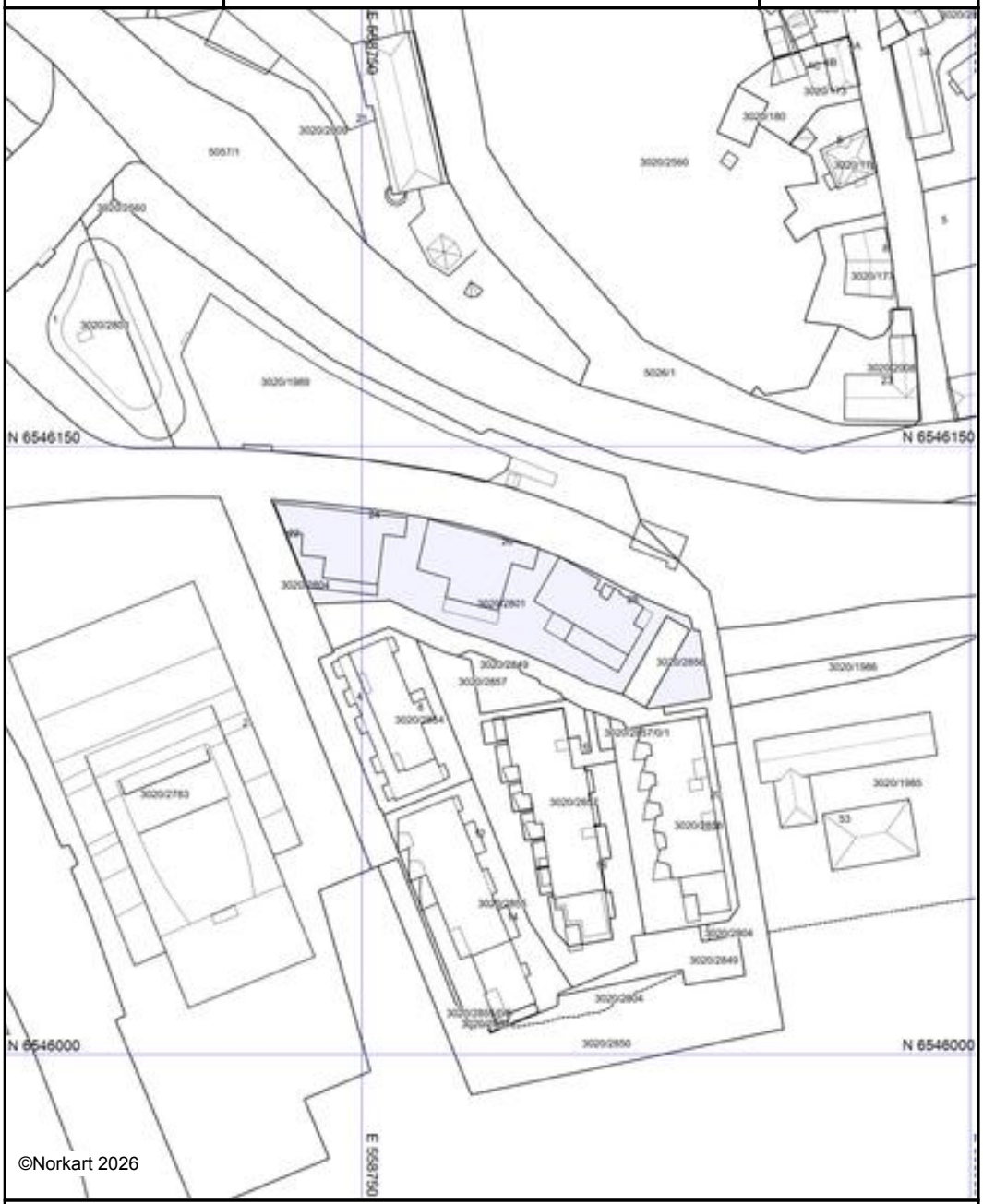
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3020/2801/0/1
Adresse: Sanden 26
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygninger



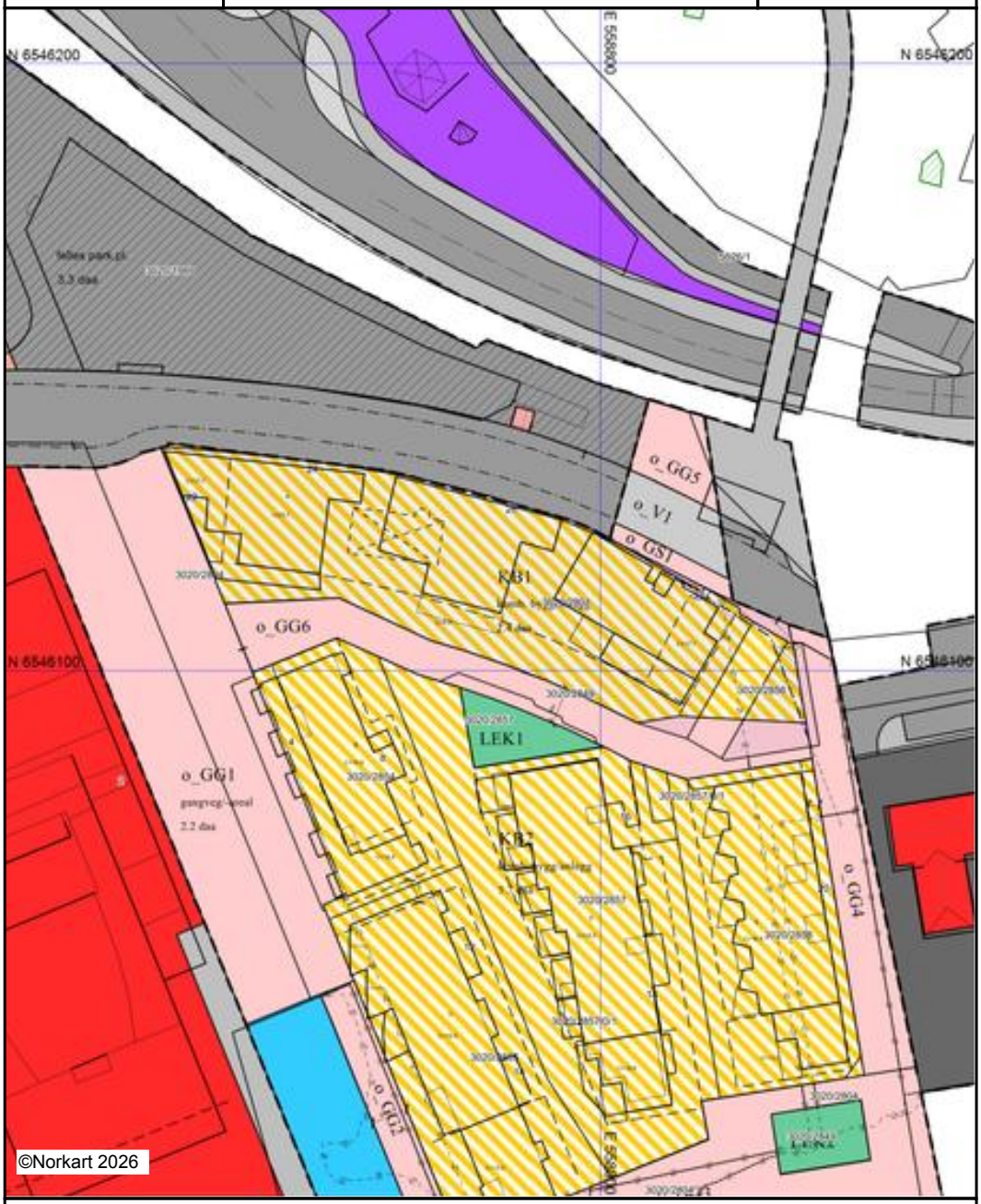
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/2801/0/1
Adresse: Sanden 26
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	2801	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Sanden 26, 3264 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

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.

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/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 427 m^2 **KPHensynsonenavn** Fjernvarme **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 2 427 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 117 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

	Delareal 2 427 m^2 **KPHensynsonenavn** H120_1 **KPSikring** Område for grunnvannsforsyning
	Delareal 2 418 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_1 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 307 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 427 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Sentrumssone **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 427 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 2 307 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
	Delareal 2 427 m^2 **KPHensynsonenavn** H120_1 **KPSikring** Område for grunnvannsforsyning
	Delareal 2 427 m^2 **KPHensynsonenavn** Fjernvarme **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 2 427 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Sentrumssone **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 117 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Delareal	2 418 m^2
KPHensynsonenavn	H910_1
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201301
Navn	Sanden, felt G
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9966/Bestemmelser%20-%20Sanden%2C%20felt%20G.pdf
Delarealer	**Delareal** 87 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** o_GG6
	Delareal 2 284 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** KB1
	Delareal 63 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_1 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 29 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_GS1
	Delareal 27 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** o_GG4

Id	2007.02.01
Navn	Sanden og Saggården
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9969/Bestemmelser%20-%20Sanden%20og%20Sagg%c3%a5rden%20-%20sist%20revidert%2010.11.2025%20(1).pdf

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

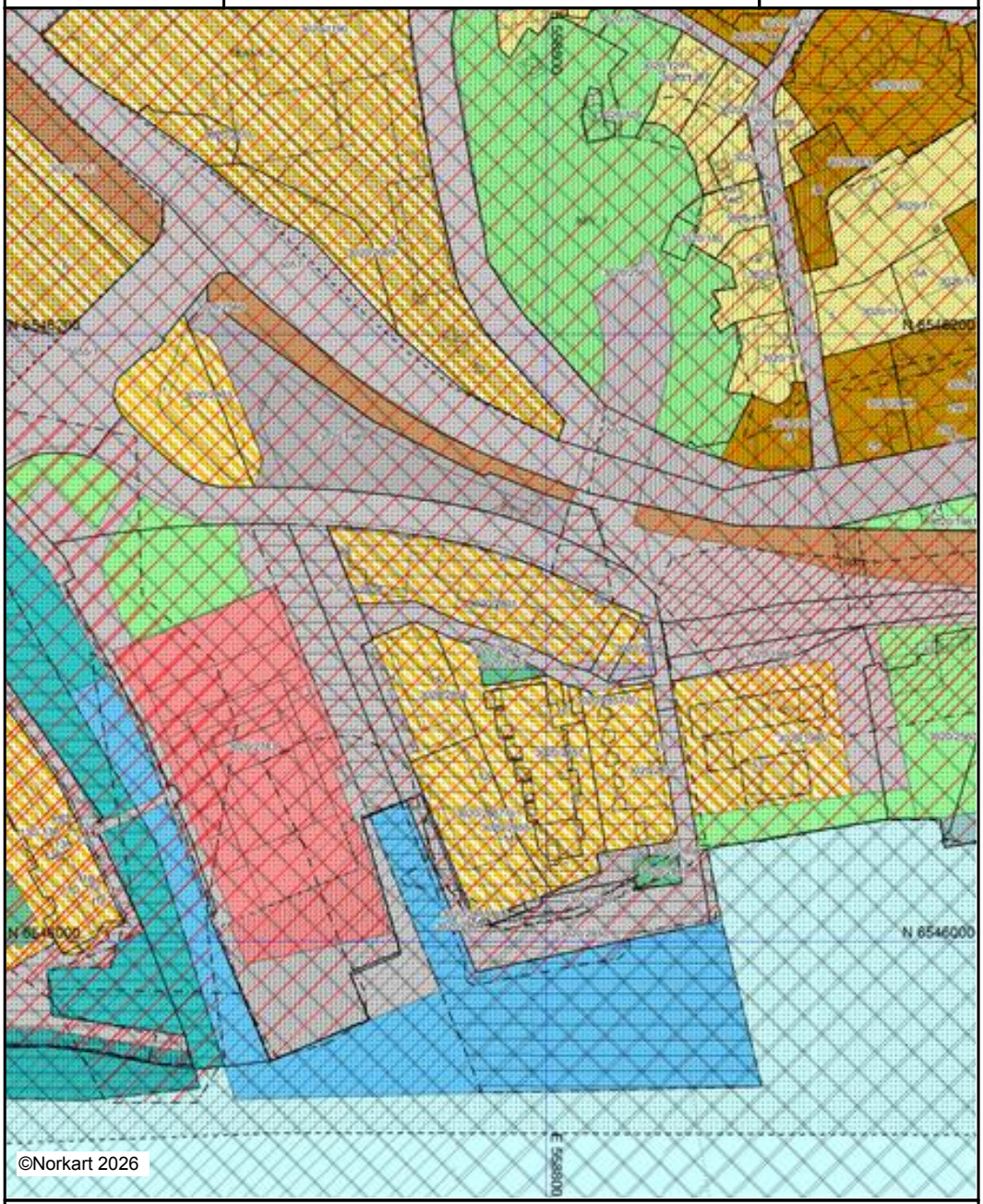
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/2801/0/1
Adresse: Sanden 26
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

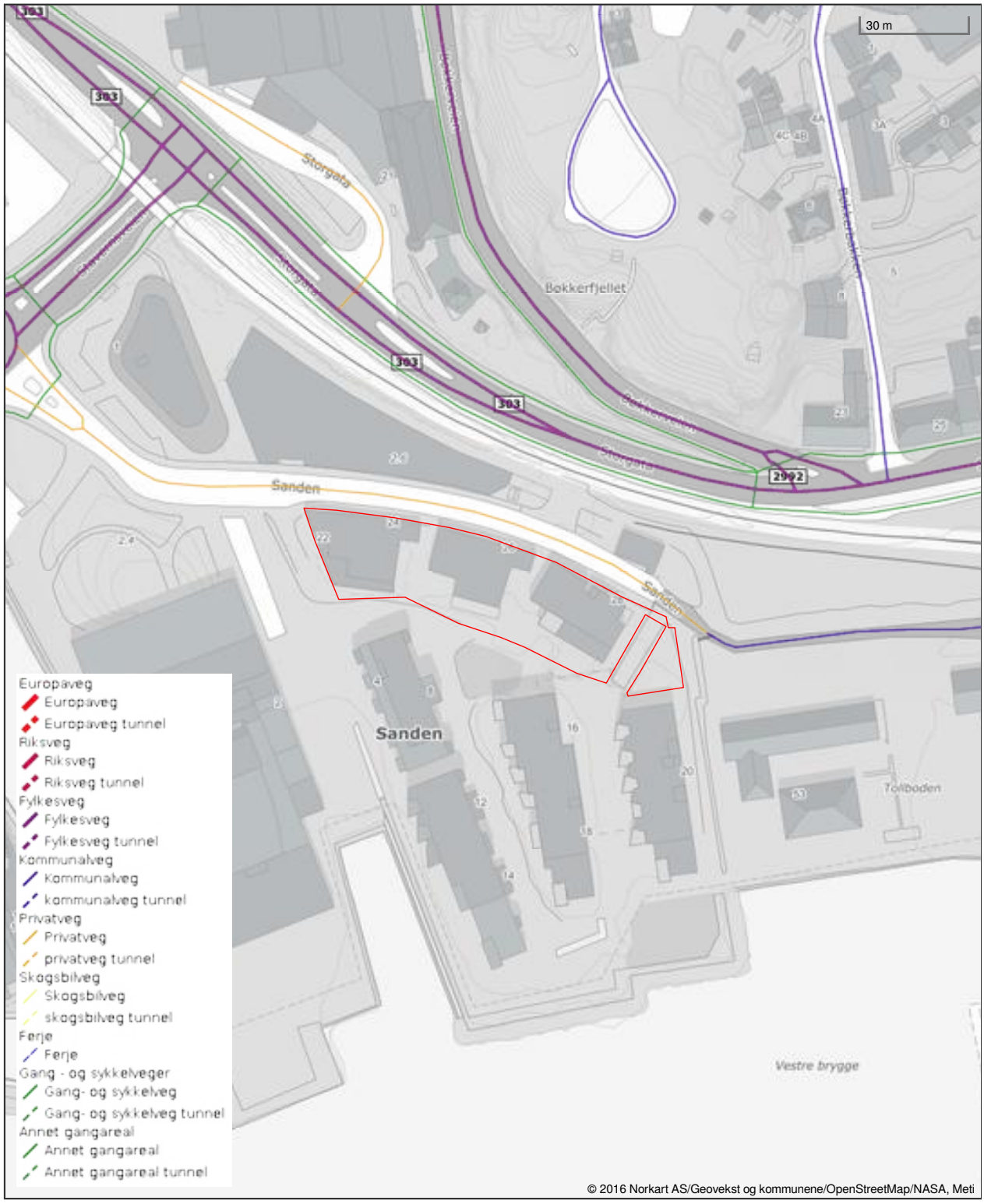


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 04.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3020/2801//



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.

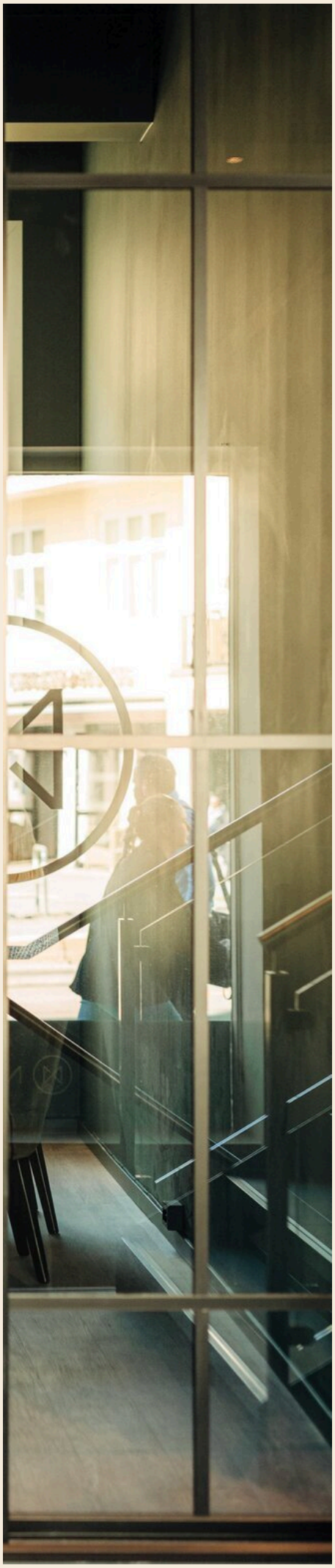
Velkommen til

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

NORDVIK

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 kjøpers 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 17-0022/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sanden 26 3264 LARVIK
Matrikkel: Gnr 3020, bnr 2801, 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

NORDVIK

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!

4,84

(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