

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Strandpromenaden 2 C, 3262 LARVIK
 LARVIK kommune
 gnr. 3020, bnr. 2644, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 31.08.2026

Rapportdato: 03.09.2026

Oppdragsnr.: 19959-2543

Eiendomsverdi ref nr: SX2484

Autorisert foretak: Ageria Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



AGERIA
takst-bygg-rådgiving

Medlem av

Norsk takst



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.

Ageria Takst AS

Ageria er et firma med hovedkontor i Larvik, men som utfører oppdrag i hele Østlandsområdet. Ageria ble opprettet i 2025 og tilbyr komplette løsninger innenfor taksering, rådgivning og byggfaglig kompetanse. Vi har byggmestere, bygningsingeniører, takstingeniører, interiørkonsulenter, prosjekt- og byggeledere, og byggteknisk utdannede folk til rådighet til enhver tid. Vi har bred erfaring innenfor oppføring av bygg, byggeplass oppfølging, prosjektering, energi rådgivning, HMS, KS og taksering. Vår visjon er å levere kvalitet, trygghet og verdi til kundene – enten det gjelder boliger, næringseiendom eller andre type oppdrag. Vi kombinerer solid fagkunnskap med moderne løsninger. Vi skal ha gode relasjoner og nær tilknytning til underentreprenører, samarbeidspartnere, håndverkere, banker, forsikringsselskaper, meglerkontorer og privat kunder.

Ageria skal være et komplett kompetansesenter, derav vårt slagord - AGERIA – Ditt kompetansesenter for taksering, bygg og rådgivning.

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@ageria.no

414 91 855



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

TILSTAND:

Leilighet med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

2022 - Lagt nytt parkettgulv og malt det meste av innvendige overflater

2016 - Renover bad/vaskerom

2016 - Ny kjøkkenøy, benkeplate og vask på kjøkken

2012 - Ny vv-tank

BYGGEMETODE:

DVEggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon er ukejnt, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

* Elektriske varmekabler

* Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Det er kommentarer/avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det ble observert malte trevinduer vinduer fra byggeår.

Det ble observert dører av trevirke fra byggeår.

Balkong på ca. 4 m2 med tilkomst fra stue. Den er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Det er heller av kompositt. Høyde på rekkverk er ca. 87 cm. Ukjent iht. sluk og eventuelle vanntette sjikt. Begrenset kontroll av sluk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det benyttet parkett og laminat. Det er nytt parkett gulv i 2022 i følge selger.

På vegger og himling er det malte flater. Det meste er malt i 2022 i følge selger. Noe slitasje på vegg soverom (bak dør).

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

Bygget er ikke utført med radonsperre iht. byggeår. Det er ikke foretatt radon målinger.

Pipestokk fra byggeår. Feieluke ble ikke observert. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Innerdører av typen malte lettdører.

Det er i følge selger ikke observert skadedyr, og det ble ikke observert tegn til skadedyr på befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra stue/kjøkken. Det er renover

2016 i følge forrige rapport.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Det er flis på vegger og malt himling. Det er fliser på gulv m/varmekabler. Fall mot badekar og for det mest mot sluk, stedvis tilnærmet flatt v/badekar. Det er 1:100 fall på gulv mot badekar. Høy oppkant v/dør, ukjent om det er 15 mm membran oppkant. Plasts luk med delvis synlig membran i sluk. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Av installasjoner finnes toalett, badekar m/dusj, opplegg for vaskemaskin, speilskap og innredning/vask. Observert løs vask, denne bør festes på sikt. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på kjøkken. Det ble ikke observert fukt i hullet og det ble ikke påvist eller observert tegn til fukt på bad/vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue. Det er forskjellig alder på kjøkken. Det er montert ny kjøkkenøy, ny benkeplate og ny vaskekum i 2016. Resterende er fra byggeår, men fronter er foliert i nyere tid. Det er parkett på gulv, malte vegger og himling. Innredning av MDF/spon/kryssfiner/heltre og med glatte fronter. Benkeplate av foliert MDF/spon plate. Det er frittstående hvitevarer. Vannføler og vv-tank i benkeskap. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og kobber rør. Hovedkran er plassert i benkeskap på kjøkken. Det er fra forskjellig alder, noe nyere røropplegg iht. oppussing av bad/vaskerom. Avløpsrør av ukjent type og alder.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i vinduer i oppholdsrom.

HØIAX VV-tank på 115-120 liter fra 2012 i følge forrige rapport. Den står plassert i benkeskap på kjøkken.

El-skap:

Plassering: Felles gang 2 etg.

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Nei

Skru sikringer: Ja

Hovedsikring: 35A

Målernummer: Se bilde

Varmekabler:

Bad/vaskerom

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er for det meste fra byggeår

El-kontroll:

I 2020 i følge forrige rapport

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert røykvarsler i leiligheten. Det er montert håndslukkerutstyr, nytt i 2026.

Det er montert utvendige markiser på fasade v/balkong. Det settes ingen TG på dette.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

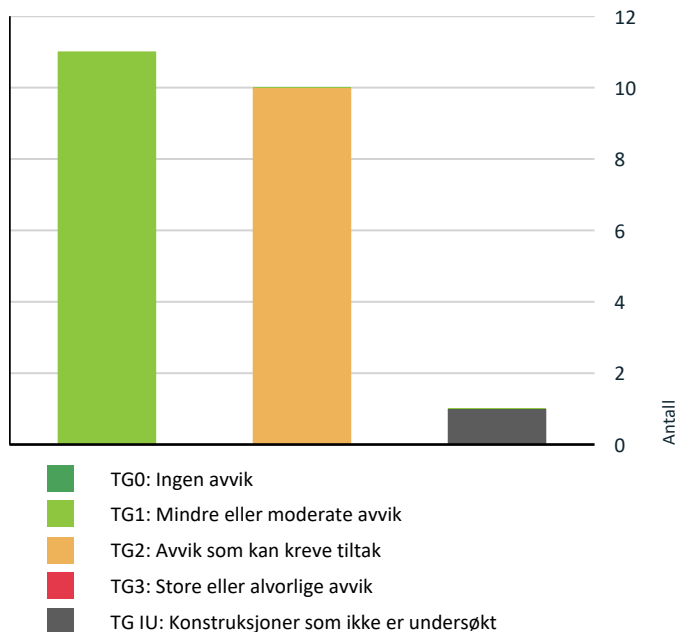
Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

* Det er tegnet skillevegg mellom kjøkken og stue. Det er i dag åpen planløsning.

* Dør til bad/vaskerom er flyttet og er ikke plassert slik den er på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Beregning ut fra byggeår, TEK og installasjoner (oppvarmingsmetoder)

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1987

Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

Standard

Leilighet med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leilighet med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det ble observert malte trevinduer vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmen og sprekker i trevirket, for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og ytterligere skader på konstruksjonen.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det ble observert dører av trevirke fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje på balkongdør

Konsekvens/tiltak

- Balkongdøren bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for funksjonssvikt eller fuktskader.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på ca. 4 m² med tilkomst fra stue. Den er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Det er heller av kompositt. Høyde på rekkverk er ca. 87 cm. Ukjent iht. sluk og eventuelle vanntette sjikt. Begrenset kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På gulv er det benyttet parkett og laminat. Det er nytt parkett gulv i 2022 i følge selger.

Vurdering av avvik:

- Noe mangler (lister/fuger) i overganger mot terskel osv. og manglende utførelse iht. leggeanvisning på gulv (skjøter er lagt for tett).
- Noe merker/skader på gulv i stue/kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Det bør ettermonteres lister og fuger i overganger mot terskel, samt utbedres der gulvskjøter er lagt for tett i strid med leggeanvisningen. Konsekvensen av manglende lister/fuger og feil utførelse kan være økt risiko for fuktskader, bevegelse i gulvet og redusert levetid på gulvbelegget.
- Det bør vurderes om skadene på gulvet skal utbedres for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere slitasje. Skader og merker kan medføre redusert levetid og økt risiko for ytterligere skader på gulvet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På vegger og himling er det malte flater. Det meste er malt i 2022 i følge selger. Noe slitasje på vegg soverom (bak dør).

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.



Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke utført med radonsperre iht. byggeår. Det er ikke foretatt radon målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipestokk fra byggeår. Feieluke ble ikke observert. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av typen malte lettdører.

Vurdering av avvik:

- Dør mot bod subber noe i gulv stue
- Elde og noe slitasje, samt noe malingssøl på dører

Konsekvens/tiltak

- Døren bør justeres slik at den ikke subber mot gulvet, for å unngå unødvendig slitasje på både dør og gulv samt sikre normal funksjon.
- Lokal utbedring eller maling kan vurderes for å forbedre utseendet.

Konsekvensen av slitasje og malingssøl er hovedsakelig estetisk, og tiltak vurderes etter behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er i følge selger ikke observert skadedyr, og det ble ikke observert tegn til skadedyr på befaringen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra stue/kjøkken. Det er renovert i 2016 i følge forrige rapport.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og malt himling.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulv m/varmekabler. Fall mot badekar og for det mest mot sluk, stedvis tilnærmet flatt v/badekar. Det er 1:100 fall på gulv mot badekar. Høy oppkant v/dør, ukjent om det er 15 mm membran oppkant.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med delvis synlig membran i sluk. Høy oppkant v/dør, ukjent iht. membran oppkant. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Av installasjoner finnes toalett, badekar m/dusj, opplegg for vaskemaskin, speilskap og innredning/vask. Observerte løs vask, denne bør festes på sikt.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking på kjøkken. Det ble ikke observert fukt i hullet og det ble ikke påvist eller observert tegn til fukt på bad/vaskerom.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken ligger sammen med stue. Det er forskjellig alder på kjøkken. Det er montert ny kjøkkenøy, ny benkeplate og ny vaskekum i 2016. Resterende er fra byggeår, men fronter er foliert i nyere tid. Det er parkett på gulv, malte vegger og himling. Innredning av MDF/spon/kryssfiner/heltre og med glatte fronter. Benkeplate av foliert MDF/spon plate. Det er frittstående hvitevarer. Vannføler og vv-tank i benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Noe elde og slitasje, noe løs folie på fronter

Konsekvens/tiltak

- Løs folie på fronter bør festes eller byttes ut for å hindre ytterligere skade og forringelse av innredningen.
- Elde og slitasje kan medføre redusert funksjon og estetikk, og det bør vurderes oppgradering eller vedlikehold etter behov.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å kontrollere og eventuelt vedlikeholde eller bytte ut viften for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Konsekvensen av slitasje kan være redusert avtrekkseffekt og dårligere luftkvalitet på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er montert plastrør og kobber rør. Hovedkran er plassert i benkeskap på kjøkken. Det er fra forskjellig alder, noe nyere røropplegg iht. oppussing av bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør og skjøter, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er at rørene kan få redusert funksjon eller svikte, noe som kan føre til omfattende skader på bygningen.

Deler av røropplegg av eldre dato



hovedkran

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre ABS plastrør har usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i vinduer i oppholdsrom.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

HØIAX VV-tank på 115-120 liter fra 2012 i følge forrige rapport. Den står plassert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende forskriftsmessig tilkobling kan medføre fare for overbelastning og skade på elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap:
Plassering: Felles gang 2 etg.
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Nei
Skrusikringer: Ja
Hovedsikring: 35A
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:
Bad/vaskerom

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er for det meste fra byggeår

El-kontroll:
I 2020 i følge forrige rapport

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler i leiligheten. Det er montert håndslukkerutstyr, nytt i 2026.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert utvendige markiser på fasade v/balkong. Det settes ingen TG på dette.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

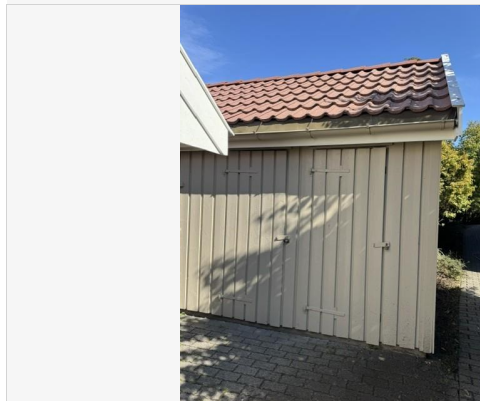
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innelima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Bod i felles bygg



Anvendelse

Bod i felles bygg

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Bod på ca. 4 m² i felles bygning på eiendommen. Det er støpt plate, oppført i trekonstruksjoner og det er takstein som takteking.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

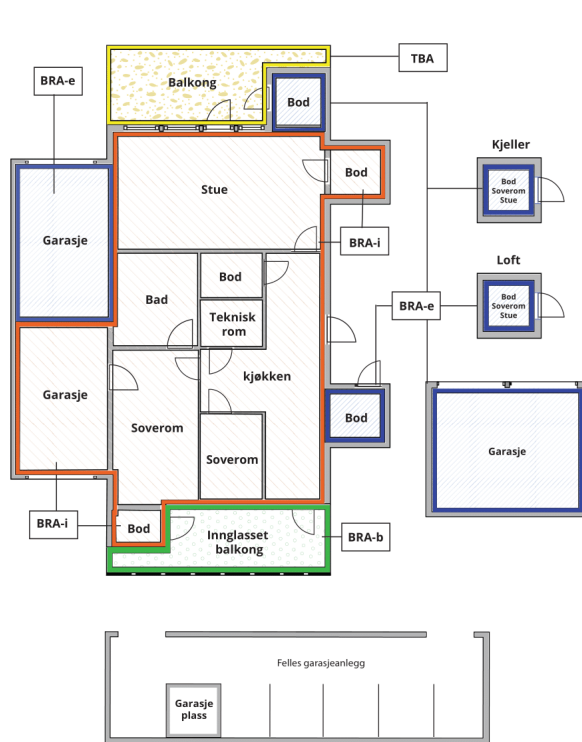
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	69			69	4
SUM	69				4
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

2 ETG:

Entre: 2,6

Stue/kjøkken: 47,6

Bad/vaskerom: 5,8

Soverom: 10,8

Balkong: ca. 4 m2 (TBA)

Bod i leiligheten er ikke med i areal oppsett pga. lav takhøyde/skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

* Det er tegnet skillevegg mellom kjøkken og stue. Det er i dag åpen planløsning.

* Dør til bad/vaskerom er flyttet og er ikke plassert slik den er på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod i felles bygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod	

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Kristian August S Eskedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2644		3	1147 m ²	Fra Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Strandpromenaden 2 C

Hjemmelshaver

Zubillaga Emilie, Eskedal Kristian August Skagen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet som ligger i 2 etasje i leilighetsbygg fra 1987. Den ligger i Larvik sentrum, med kort avstand til bl.a. offentlig transport, barnehage, skoler, idrettsanlegg, strender, indre havn, kulturhus, diverse butikker, restauranter, kafeer, dagligvare og fine naturområder. Det er gode solforhold på ettermiddag på balkong mot vest og det er noe utsikt mot vest (indre havn).

Adkomstvei

Tilkomst fra Strandpromenaden. Det er gode parkeringsmuligheter i nærliggende gater.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til næring og boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær, bedd, busker, blomster, etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Brannforebygging	03.09.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	03.09.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	03.09.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.09.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	01.09.2026	Fra selger	Gjennomgått		Nei
Energirapport	03.09.2026	Fra Ageria Takst AS	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Adresse

Strandpromenaden 2C, 3262 LARVIK

Dato for energimerking

03.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-343865

Bygningstype

Boligblokker

Bygningstype

8199302

Gårdsnummer

3020

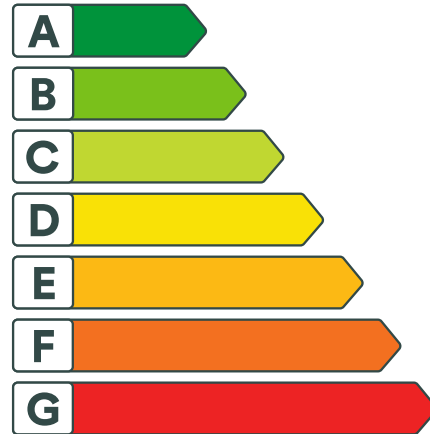
Bruksnummer

2644

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0201


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1987

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

185,72



Strandpromenaden 2C, 3262 LARVIK

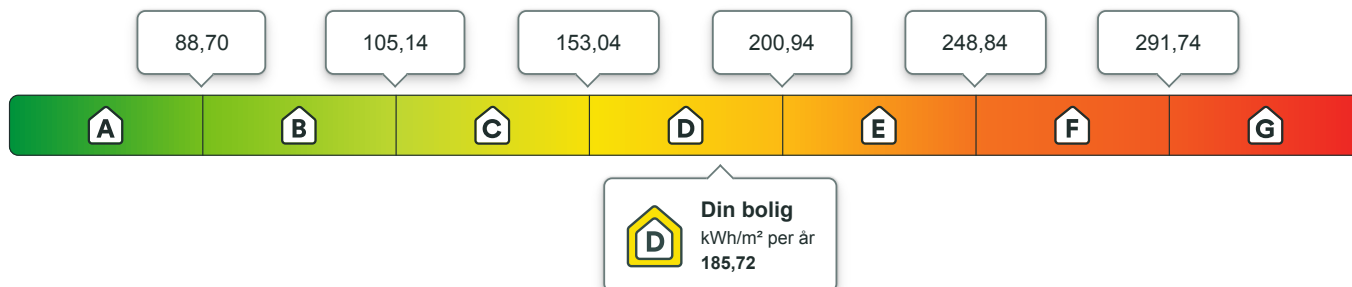


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innnetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
12 983,30

kWh/m² per år
188,16

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innnetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Strandpromenaden 2C, 3262 LARVIK



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Strandpromenaden 2C, 3262 LARVIK



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostad monteres ny styringsenhet med kombinert termostad og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostad skiftes ut med nye termostadregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostad / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostad- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertilta

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Egenerklæring

Strandpromenaden 2 C, 3262 LARVIK

27 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Strandpromenaden 2 C

Postadresse

Strandpromenaden 2 C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

Januar 2022

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd her siden januar 2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP1926161.9.1

Informasjon om selger

Selger

Eskedal, Kristian August

Selger

Zubillaga, Emilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 68654128

Egenerklæringsskjema

Name

Emilie Zubillaga

Date

2026-08-27

Name

Kristian August Skagen Eskedal

Date

2026-08-27

Identification



Emilie Zubillaga

Identification



Kristian August Skagen Eskedal



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

Vedtekter for eierseksjonssameie Strandpromenaden 2 A-I

Fastsatt i sameiermøte den 30. Mars 1989, med senere endringer, sist vedtatt i ekstraordinært årsmøte 06.12.2018.

Kapittel 1 – Alminnelige bestemmelser.

§ 1-1 Sameiet.

Eierseksjonssameiet Strandpromenaden 2A til I, (heretter sameiet) omfatter eiendommen g.nr. 3020, bnr: 2644 i Larvik med påstående bygninger.

Sameiet består av 9 eierseksjoner, hvorav alle er boligseksjoner. Til hver eierseksjon er det knyttet enerett til bruk av bruksenhet. Det er faststatt en sameierbrøk for hver eierseksjon.

§ 1-2 Definisjoner.

I disse vedtekter forstås med:

- a) Eierseksjon: Sameieandel tilsvarende en sameierbrøk i eiendommen.
- b) Seksjoneseier: Eier av eierseksjon.
- c) Leietaker: Beboer i bruksenhet som ikke tilhører vedkommende seksjonseiers husstand.

§ 1-3 Sameiets formål.

Sameiet har til formål:

- a) Å ivareta seksjoneiernes fellesinteresser.
- b) å administrere eiendommene og alle fellesanlegg

§ 1-4 Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017, nr. 65.

Kapittel 2 – Rettslig råderett.

§ 2-1 Rett til juridiske disposisjoner.

Med de begrensninger som følger av loven og disse vedtektene, rår den enkelte seksjonseier som eier over sin eierseksjon.

§ 2-2 Panterett for sameiernes forpliktelser.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekningen besluttet gjennomført. Til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet videre panterett for et beløp stort kr. 5.000,- i hver eierseksjon. Dette beløpet skal være prioritert til enhver tid, og uten opptrennsrett opp til 90% av lånetaksten. Panteretten etter denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret for ethvert krav som sameiet har, eller av seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av sameiets forpliktelser.

Kapittel 3 – Fysisk råderett.

§ 3-1 Rett til bruk.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer.

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

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1-1, jf. eierseksjonslovens § 7.

§ 3-2 Ordensregler.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Disse vil gjelde alle som har eller tar tilhold på sameiets eiendom.

§ 3-3 Vedlikehold og utbedringer.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og fellesinstallasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealet og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader. Endring av utvendige farger, oppsetting av parabolantenner o.a. som påvirker byggets fasade visuelt, skal godkjennes av styret. Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere slike installasjoner.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller hustandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kapittel 4 – Seksjonseierens og sameiets plikter.

§ 4-1 Alminnelig regel.

Seksjonseierene plikter å overholde vedtekter, eventuelle ordensregler samt bestemmelsene som følger av oppdelingsbegæringen.

Seksjonseier som leier ut bruksenheten sin, skal påse at leietakerne er kjent med og overholder eventuelle ordensregler samt relevante vedtektsbestemmelser.

§ 4-2 Vedlikehold.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar.
- b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker.
- c) Apparater, f.eks. brannslukningsapparat.
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen.
- e) Listverk, skillevegger, tapet.
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk.
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater.
- h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
- i) Vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

§ 4-3 Vedlikeholdsfond.

Sameiet kan opprette et vedlikeholdsfond for tiltak som faller inn under § 3-3 og § 4-2 nest siste ledd. Fondets størrelse avgjøres av årsmøtet og skal være tilpasset aktuelle vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak.

§ 4-4 Felles kostnader.

Kostnader med eiendommene som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne med like store beløp. Det enkelte seksjonseier skal betale et månedlig akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene og et eventuelt et vedlikeholdsfond, jfr. § 4-3.

§ 4-5 Bruk av sameiets forsikring.

Bruk av sameiets forsikring for skade i eller på bruksenhet skal kanaliseres gjennom styret. For skade på egen eller annen bruksenhet som følge av forhold som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, plikter den seksjonseier som har vedlikeholdsansvaret å betale den forsikringsavtalte egenandel.

Kapittel 5 – Mislighold.

§ 5-1 Krav om fravikelse.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten eller bestemmelsene i eierseksjonsloven § 39.

§ 5-2 Krav om salg.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftelig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonssloven § 38.

Kapittel 6 – Sameiets organer.

§ 6-1 Årsmøtet.

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni etter innkalling med minst 8 høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en gruppe seksjonseiere som tilsammen representerer minst 10% av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før utløp av fristen er gitt av styret etter annet ledd.

§ 6-2 Årsmøtets forhandlinger.

Selv om det ikke er nevnt i innkallingen, skal ordinært årsmøte alltid behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår.
3. Avsetning til eventuelt vedlikeholdsfond jf. § 4-3.
4. Valg av styre, jf. § 6-3.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten selv, gjelder den førstkommende årsmøte. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

En seksjonseier har rett til å ta med seg ektefelle, samboer eller annet hustandsmedlem, som har rett til å uttale seg. En seksjonseier har også rett til å ta med seg en rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis årsmøtet vedtar det.

§ 6-3 Styret.

Sameiets styre består av styreleder og to eller tre (valgfritt) styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmer velges for to år.

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

§ 6-4 Mindretallsvern.

Årsmøtet og styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjoneiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Årsberetning 2025

Eierseksjonssameiet Strandpromenaden 2A-I.

Styret har hatt god dialog gjennom driftsåret 2025, med samtaler, Mail og telefon. På den måten har vi sikret effektiv drift og kommet frem til gode løsninger i fellesskap.

1. Vår og høstdugnadene ble avholdt som planlagt
2. Solid oppgradering av hage og fellesområdet.
3. Generelt vedlikehold av fellesområdet mellom A og B bygget.
4. Klipping av plen og hagearbeid rundt A og B bygget er utført.
5. Klipping av trær og hekk. Bortkjøring av hageavfall med hjelp av iVekst.
6. Snømåking og vintervedlikehold.
7. Larvik kommune – Planutvalget. Godkjent bygging av veranda for 2G og 2F.
8. Strømtransformator flyttet ut fra kjeller i B-bygget. Ny bod for A-B-bygget.

Styret:

Leder:	Roy Leraand
Nestleder og kasserer:	Kristian Eskedal
Styremedlem:	Bjørg N. Smievoll.
Vara:	Vibeke Hybbestad Rygh.

Regnskap	2025	2024
Innbetalte fellesutgifter	kr 297 000	kr 291 000
Renter Skagerrak sparebank	kr 62	kr 66
Lån Skagerrak sparebank, inkl etabl. Gebyr	kr 71 576,90	kr 112 258,90
Forsikring	kr 54 337	kr 52 348
Canal Digital - Telenor	kr 82 372,50	kr 73 332
Strøm Garasje	kr 10 905,96	kr 10 758,52
Div hagearbeid/hekk/snøfreser/planter	kr 21 513,96	kr 35 237,38
Avdrag og renter lån	kr 49 184	kr 48 543
Gebyrer	kr 1 323	kr 889
Skatteinnkreving tvangsmulkt	kr 13 797	
Arbeid av iVekst	kr 20 822,50	
Innestående skagerrak sparebank 01.01	kr 166 584	kr 111 644
Restlån	kr 71 576,90	kr 112 258,90
Resultat	kr 42 806,58	kr 70 846
Innestående Skagerrak Sparebank 31.12	kr 209 568,37	kr 166 583,65

Hei alle,

Her kommer en kortfattet oppsummering før sommerferien starter.

Årsmøtet ble avholdt som planlagt 02.06.26. Kl 18:15 – 19:00.

- Husleien settes opp fra 2.750.- til 3.000.- med virkning fra 01.08.26.
- Tak-vask og rens starter i uke 32. 3-7 August.
- Nytt sameiermøte i september/oktober (ved høstdugnaden)
Gjennomgang av økonomien etter takarbeidet og valg av nytt styre.

På årsmøtet informerte styret om at det vil bli avholdt et nytt sameiermøte, der det skal velges et nytt styre for den kommende toårsperioden. Sameiermøtet er planlagt i forbindelse med høstdugnaden i månedsskiftet september-oktober.

På dette møtet vil det bli en gjennomgang av økonomien i sameiet etter at takarbeidet er gjennomført. Vi vil da ha en god oversikt og kan legge videre planer for vedlikehold og drift for den kommende toårsperioden. Innkalling blir sendt ut i god tid.

Det vil bli mye «dritt og søl» i uken der takarbeidet pågår. Det anbefales at alle rydder bort utendørs saker og ting, for eksempel på verandaer, plattinger og fellesområder.

Når takarbeidet er utført, skal sameiet gjennomgå rutiner for **brann og beredskap**. Det skal også planlegges og gjennomføres en øvelse.

Vi er et lite sameie bestående av to bygg, A-bygget fra 1987 og B-bygget fra slutten av 1700-tallet. Dette gir oss noen spesielle utfordringer, særlig med tanke på drift og vedlikehold. Styret oppfordrer sameierne til å ta en prat med hverandre og komme med konstruktive forslag til hvordan vi best mulig kan drifte sameiet i årene som kommer.

A-bygget oppfordres til å ta en prat med hverandre om felles inngangsparti og trappeoppgangen til leilighetene.

B-bygget oppfordres til å ta en prat med hverandre om inngangspartiene til leilighetene og hagearbeidet bak huset (B-bygget).

Vi er et dugnadsbasert sameie der styrearbeid, vedlikehold og utendørsarbeid utføres av oss som bor her. Innspill og idéer meldes til styret, gjerne med forslag til løsning. Da har vi dette som utgangspunkt, og vi kan gjøre arbeidet sammen fortløpende.

Vennlig hilsen, styret.

Leder:	Roy Leraand
Nestleder og kasserer:	Kristian Eskedal
Styremedlem:	Björg N. Smievoll.
Vara:	Vibeke Hybbestad Rygh.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00340130	28.08.2026	Strandpromenaden 2C	980407551

Ident

1987/8183/30

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

- 87 8183
25 SEP 87 08183SØRENKRIVEREN I
LARVIKBegjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

+ Hj. dol. Gh.

1. Eiendom	Gnr. 20	Bnr. 2644	Fnr.	Kommune LARVIK
2. Eier	Navn A/S Veidekke Fødselsdato (dag, mnd., år)			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

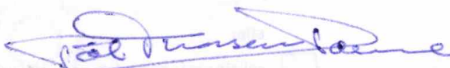
6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	90/898	21		
2	B	90/898	22		
3	B	85/898	23		
4	B	90/898	24		
5	B	125/898	24		
6	B	106/898	26		
7	B	106/898	27		
8	B	103/898	28		
9	B	103/898	29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		898/898	Sum teller skal stemme med nevner		

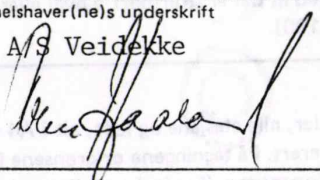
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Riktig kopi bekreftes.

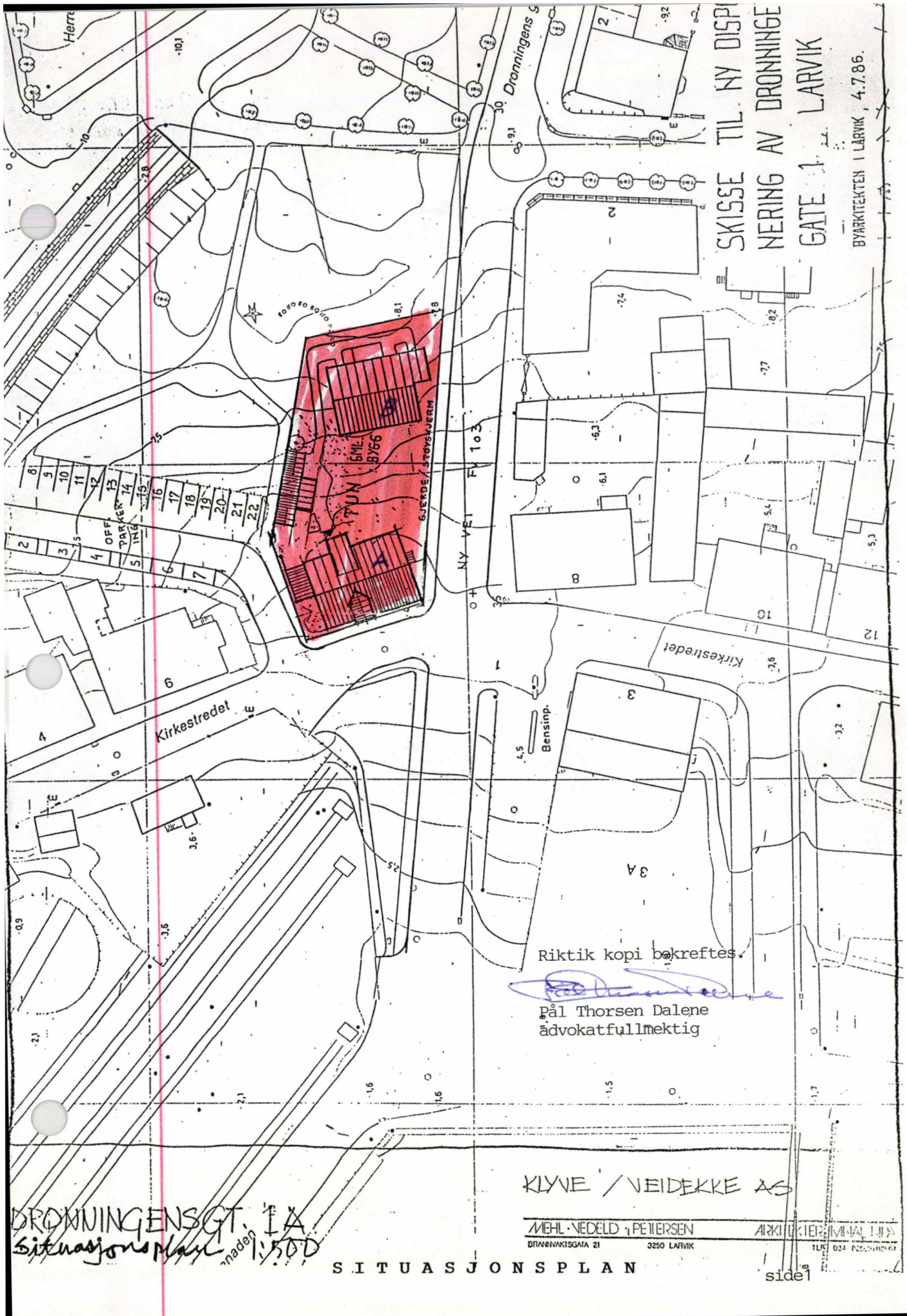


Pål Thorsen Dalene
advokatfullmektig

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
21.9.1987	A/S Veidekke
Sted	
Asker	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirma Leinæs	Torvet 1, 3250 Larvik	81985



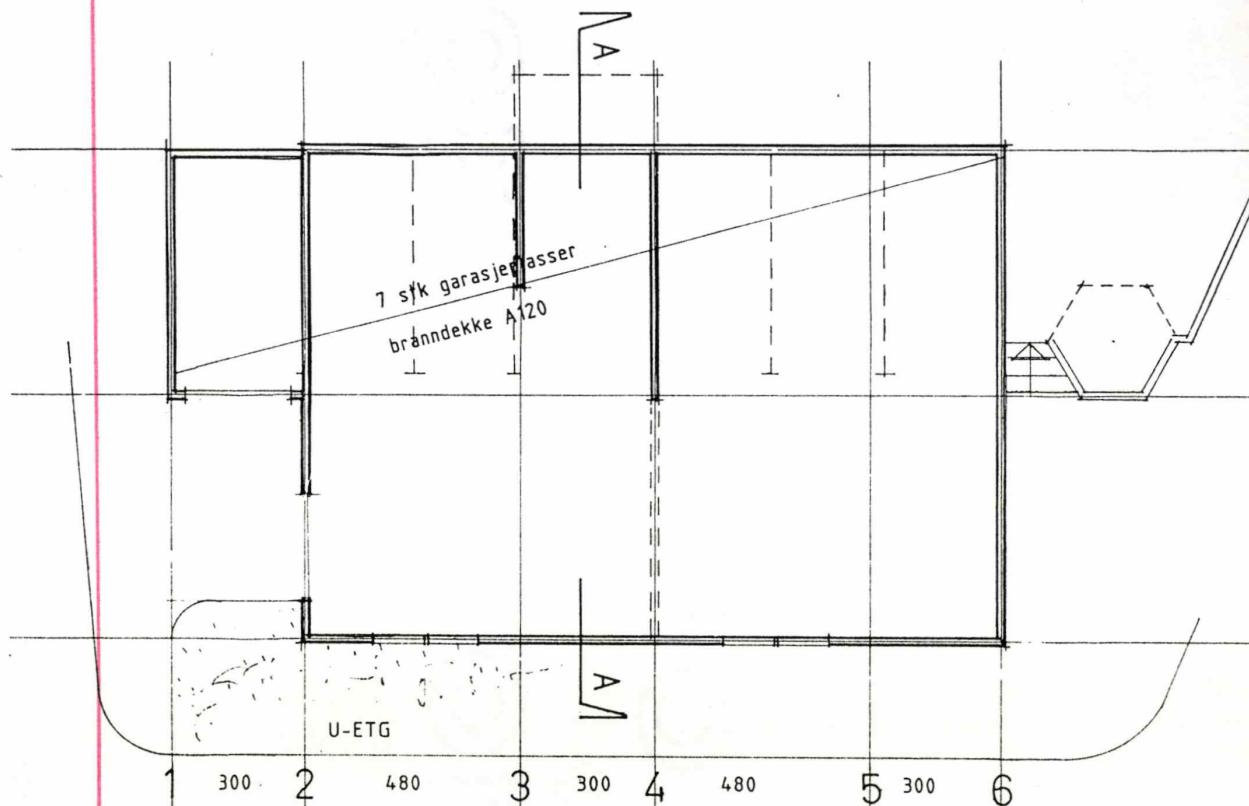
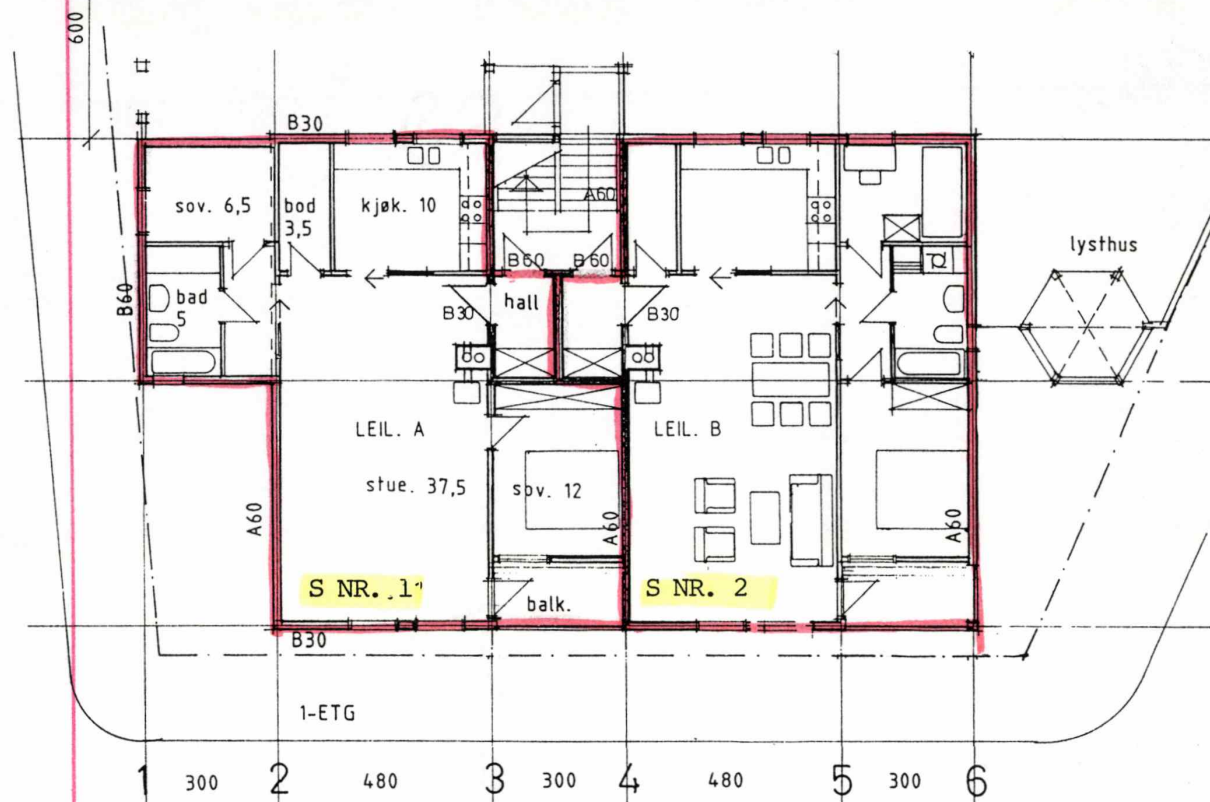


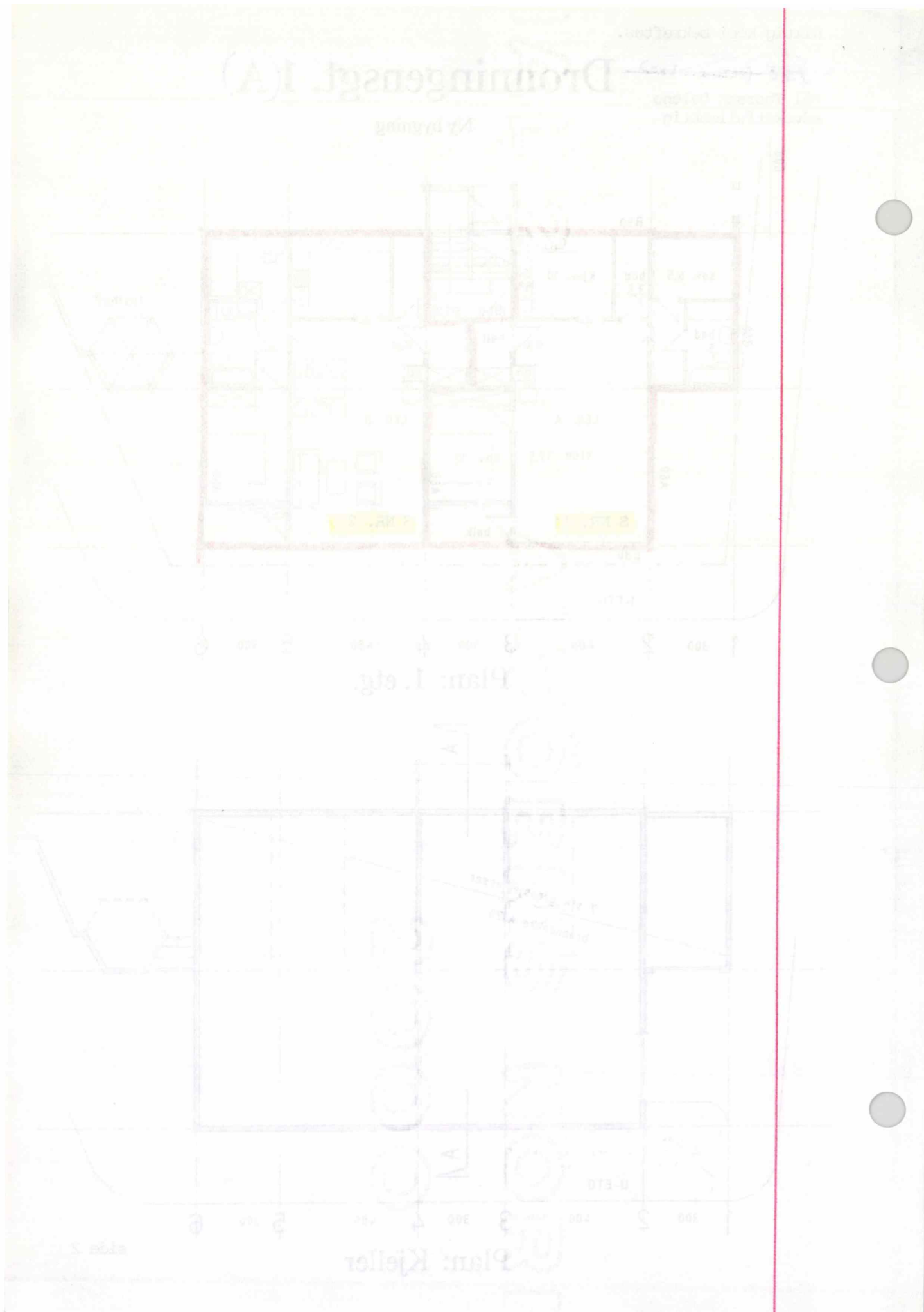
Riktig kopi bekreftes.

Pål Thorsen Dalene
Pål Thorsen Dalene
advokatfullmektig

Dronningensgt. 1(A)

Ny bygning

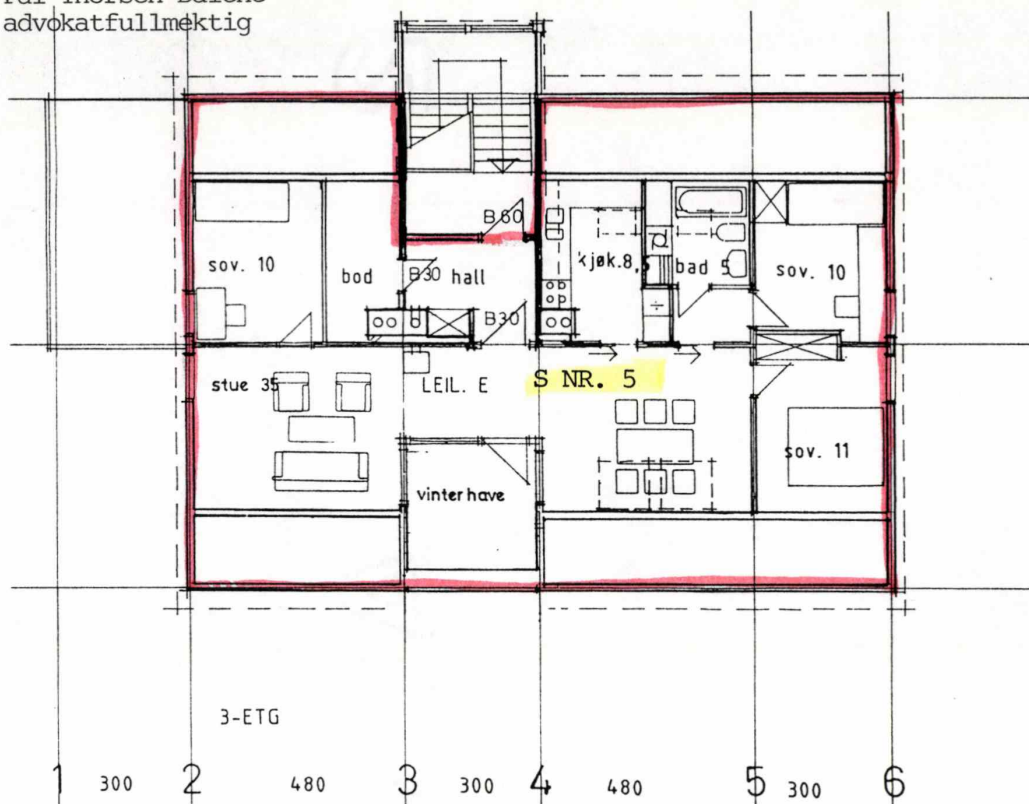




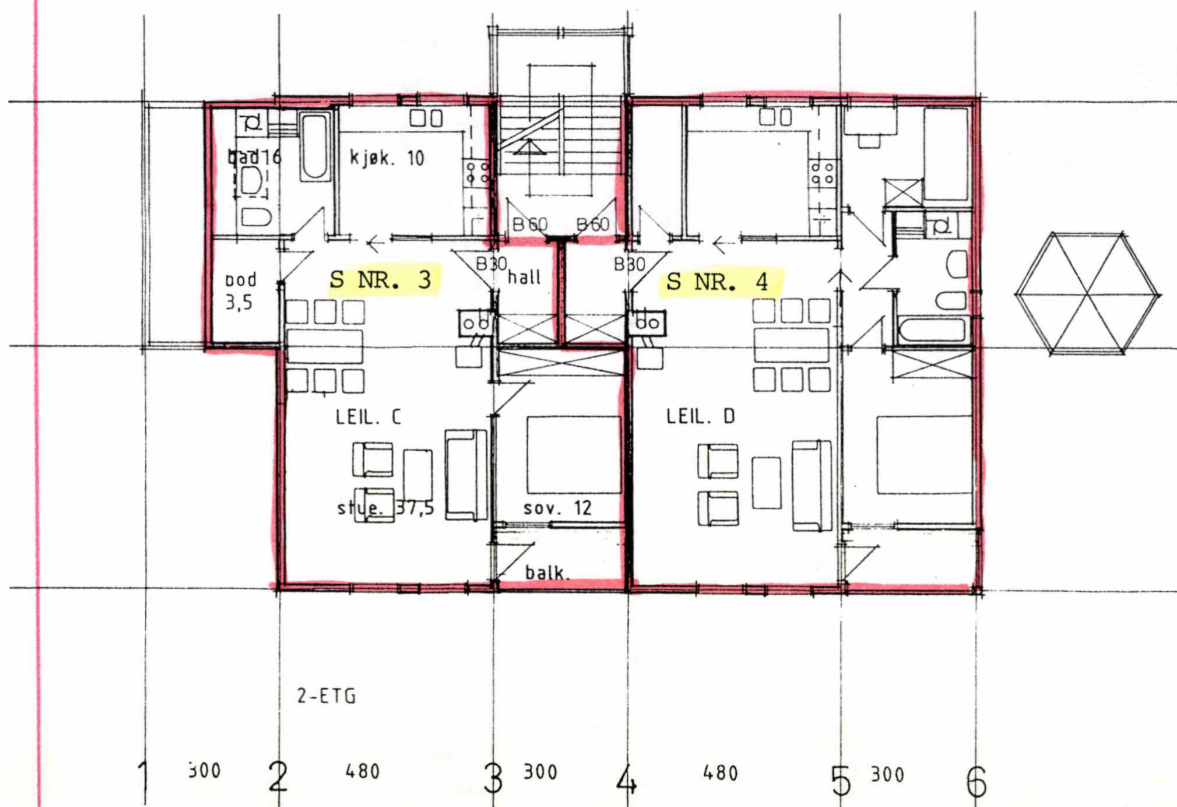
Riktig kopi bekreftes.

Pål Thorsen Dalene

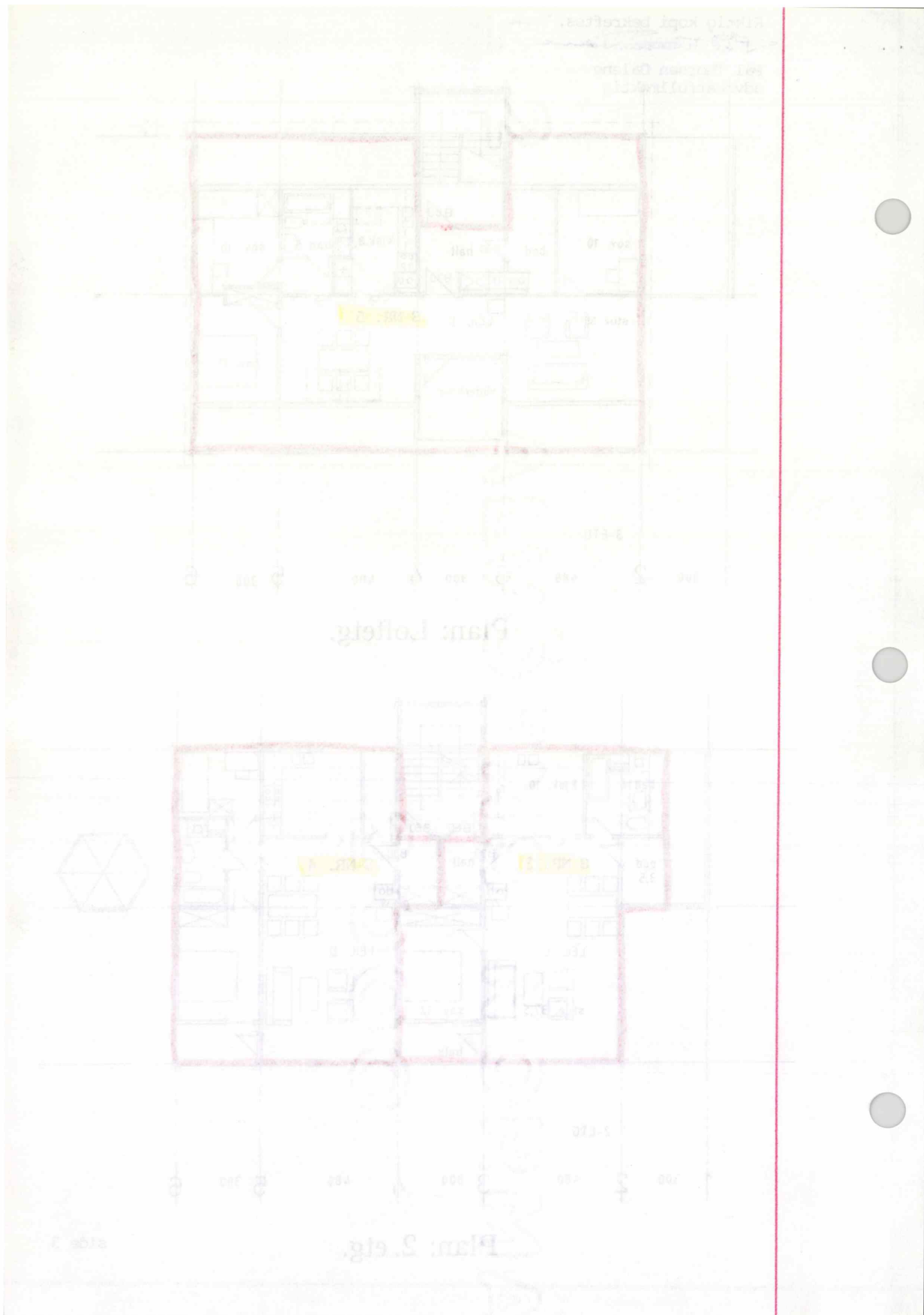
Pål Thorsen Dalene
advokatfullmektig



Plan: Loftetg.



Plan: 2. etg.



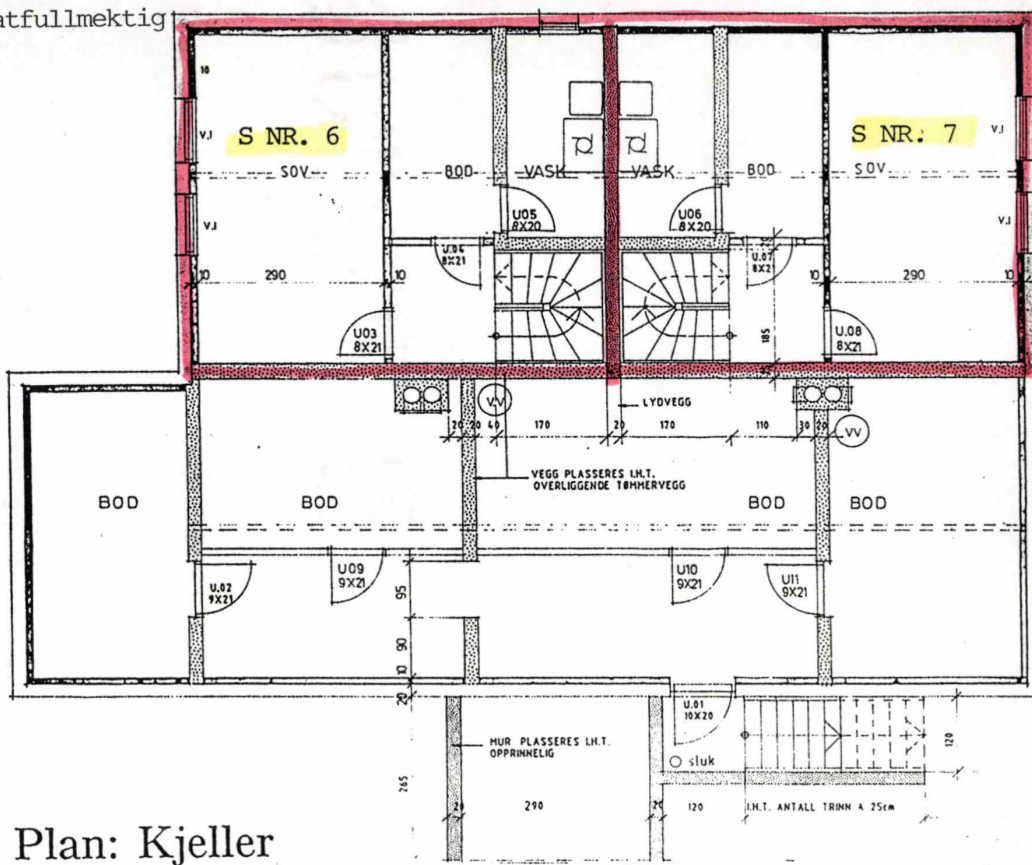
Riktig kopi bekreftes.

Pål Thorsen Dalene

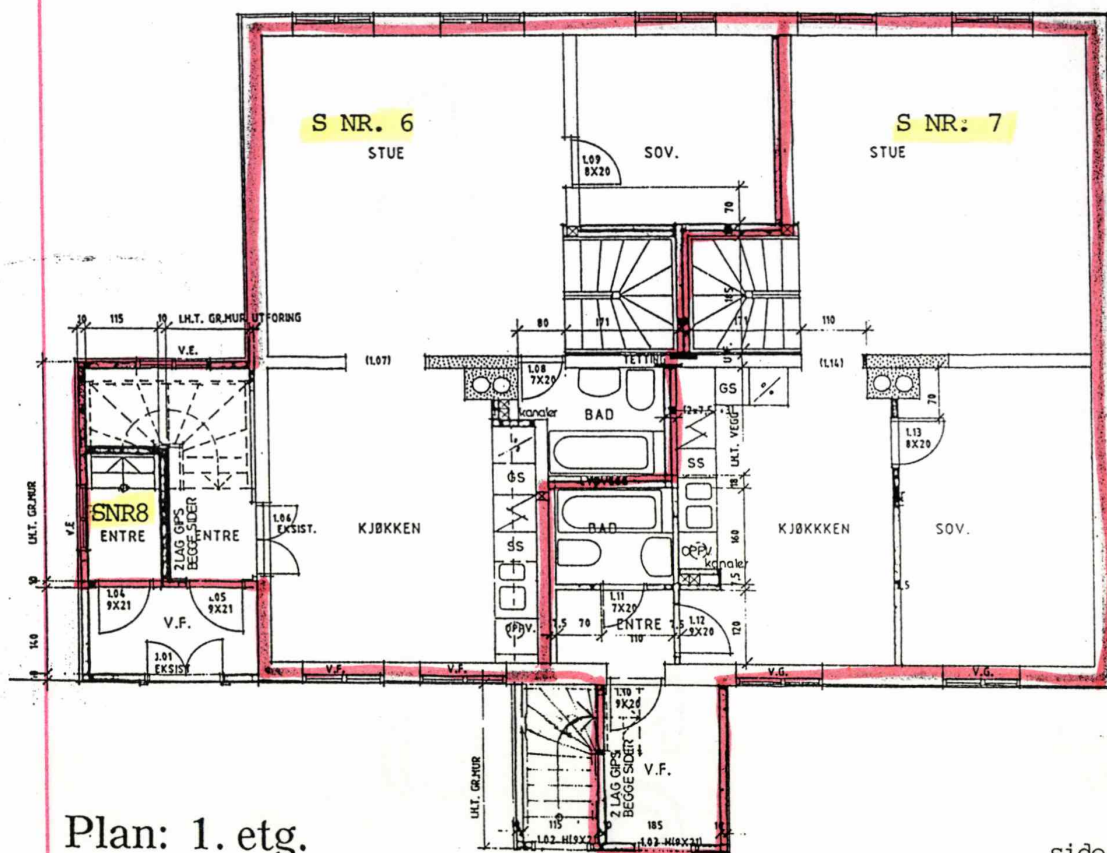
Pål Thorsen Dalene
Advokatfullmektig

Dronningensgt. 1 (B)

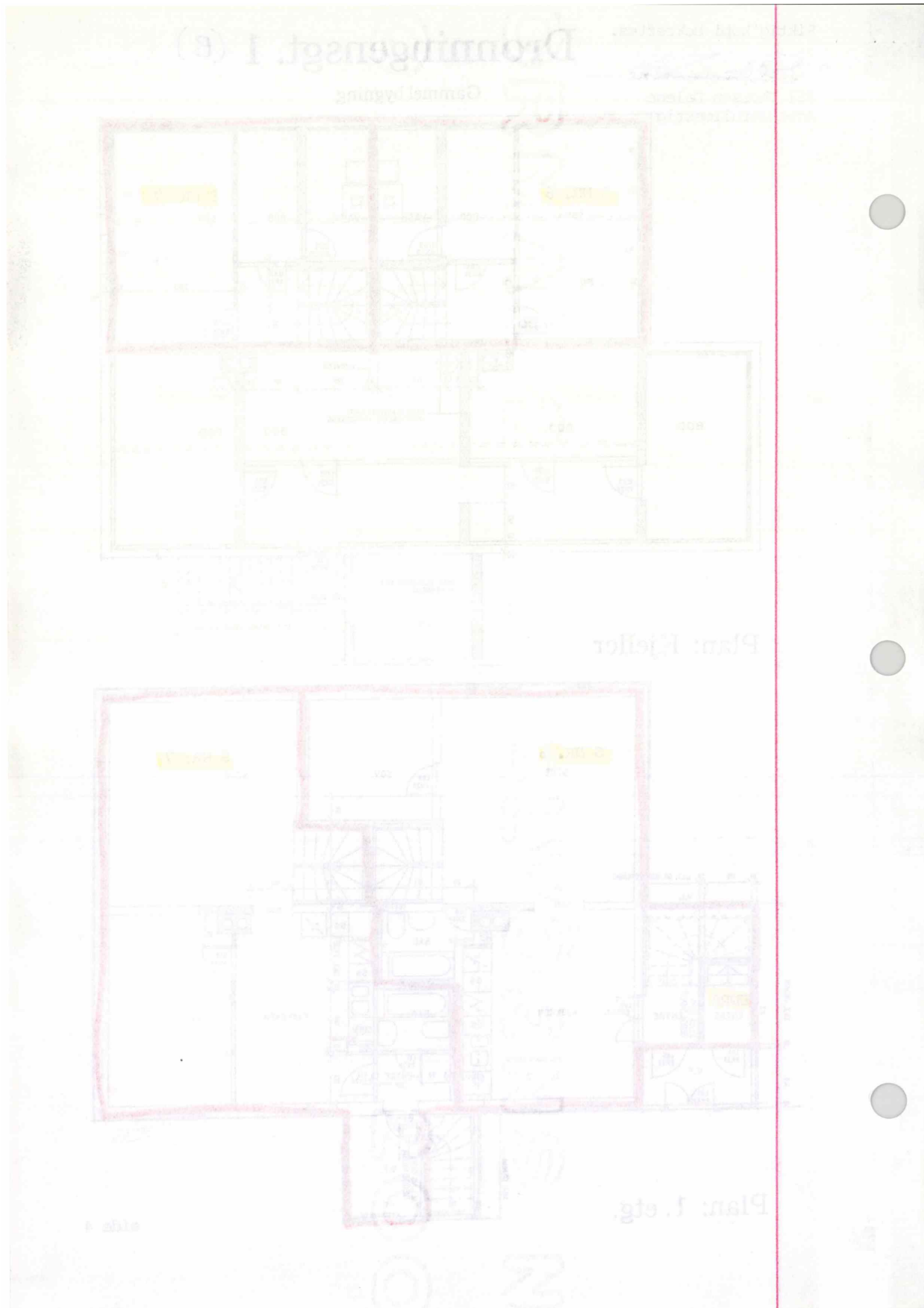
Gammel bygning



Plan: Kjeller



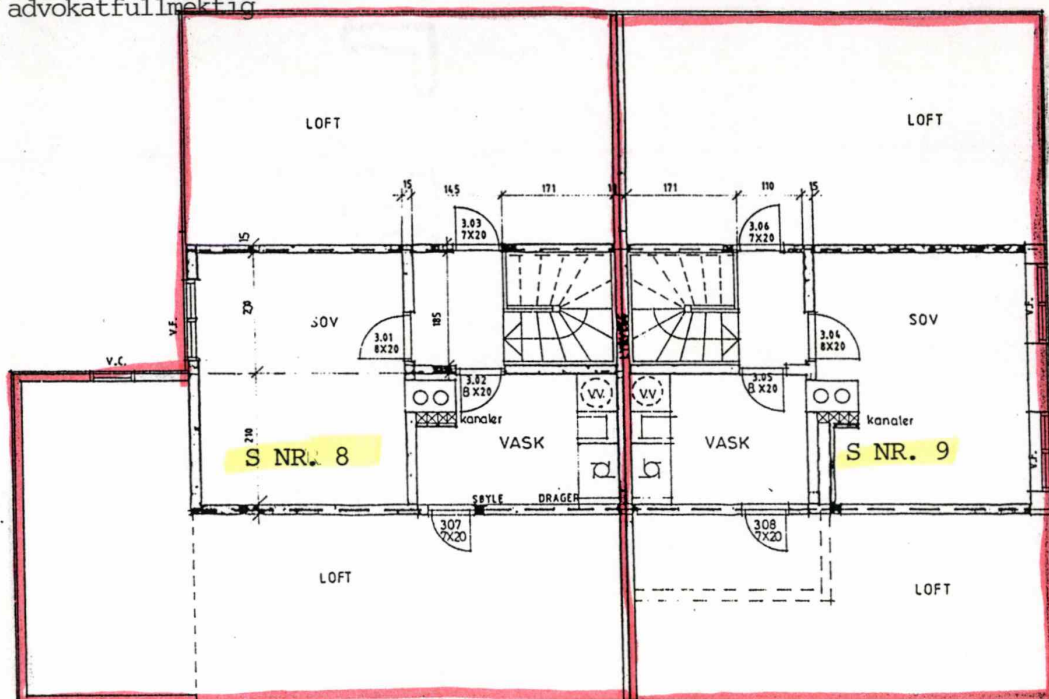
Plan: 1. etg.



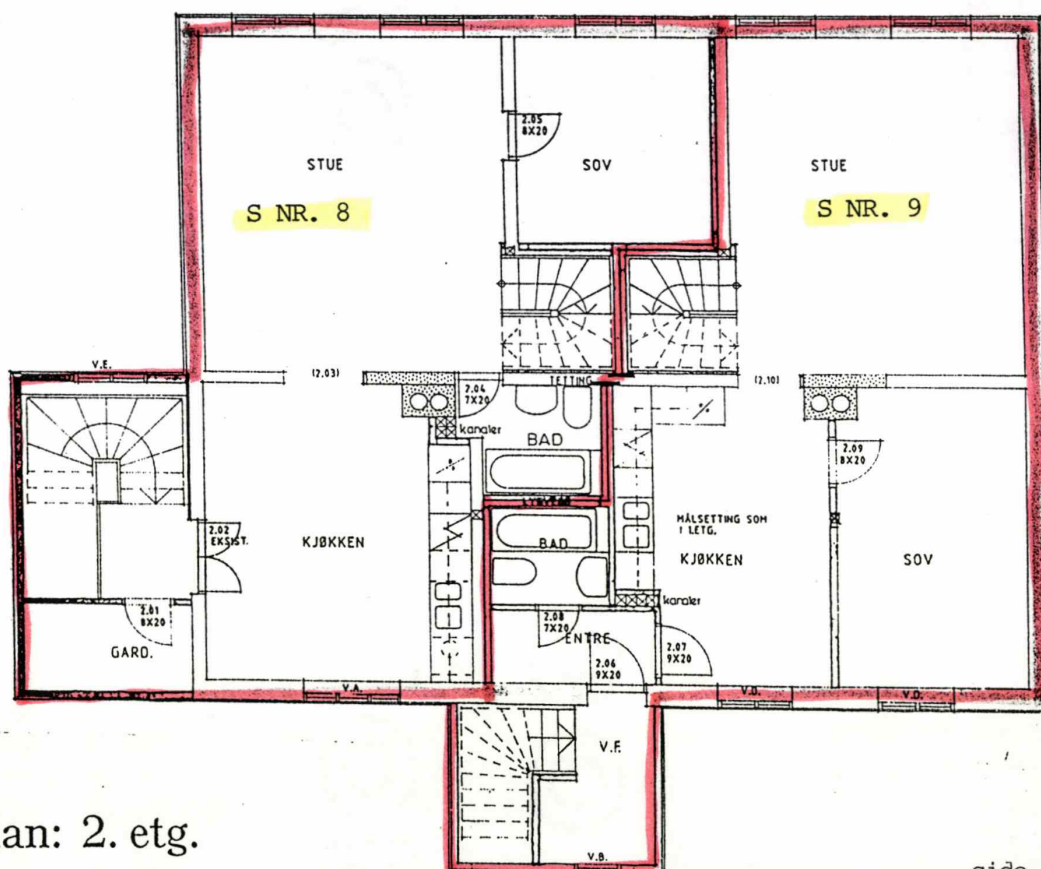
Riktig kopi bekreftes.

Pål Thorsen Dalene

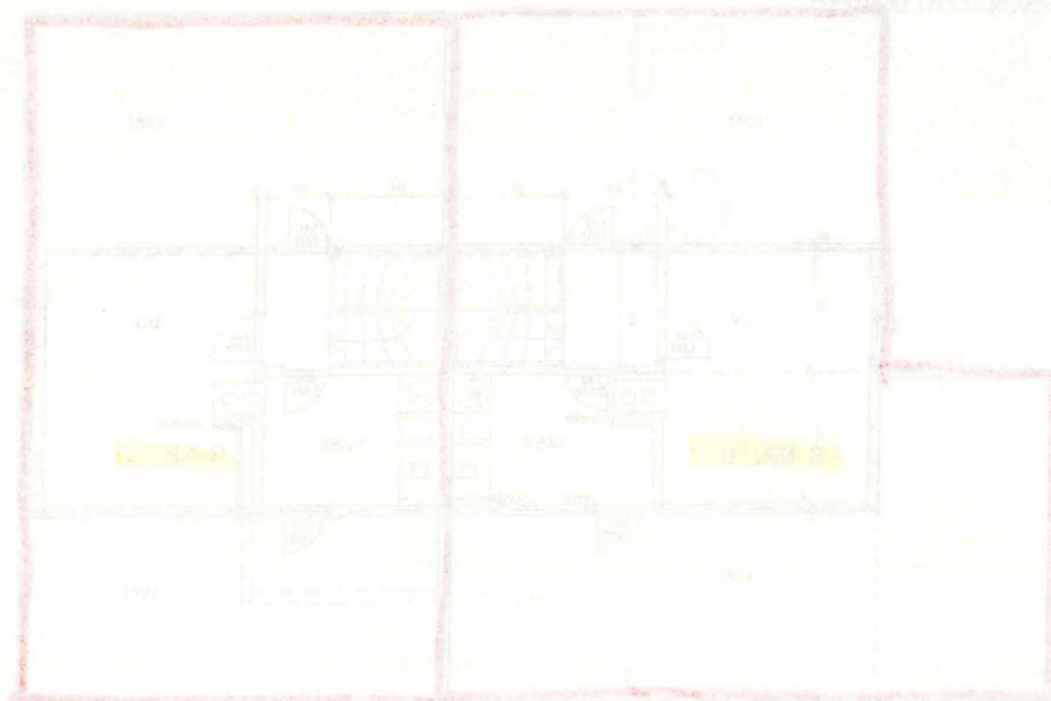
Pål Thorsen Dalene
advokatfullmektig



Plan: Loftetg.



Plan: 2. etg.



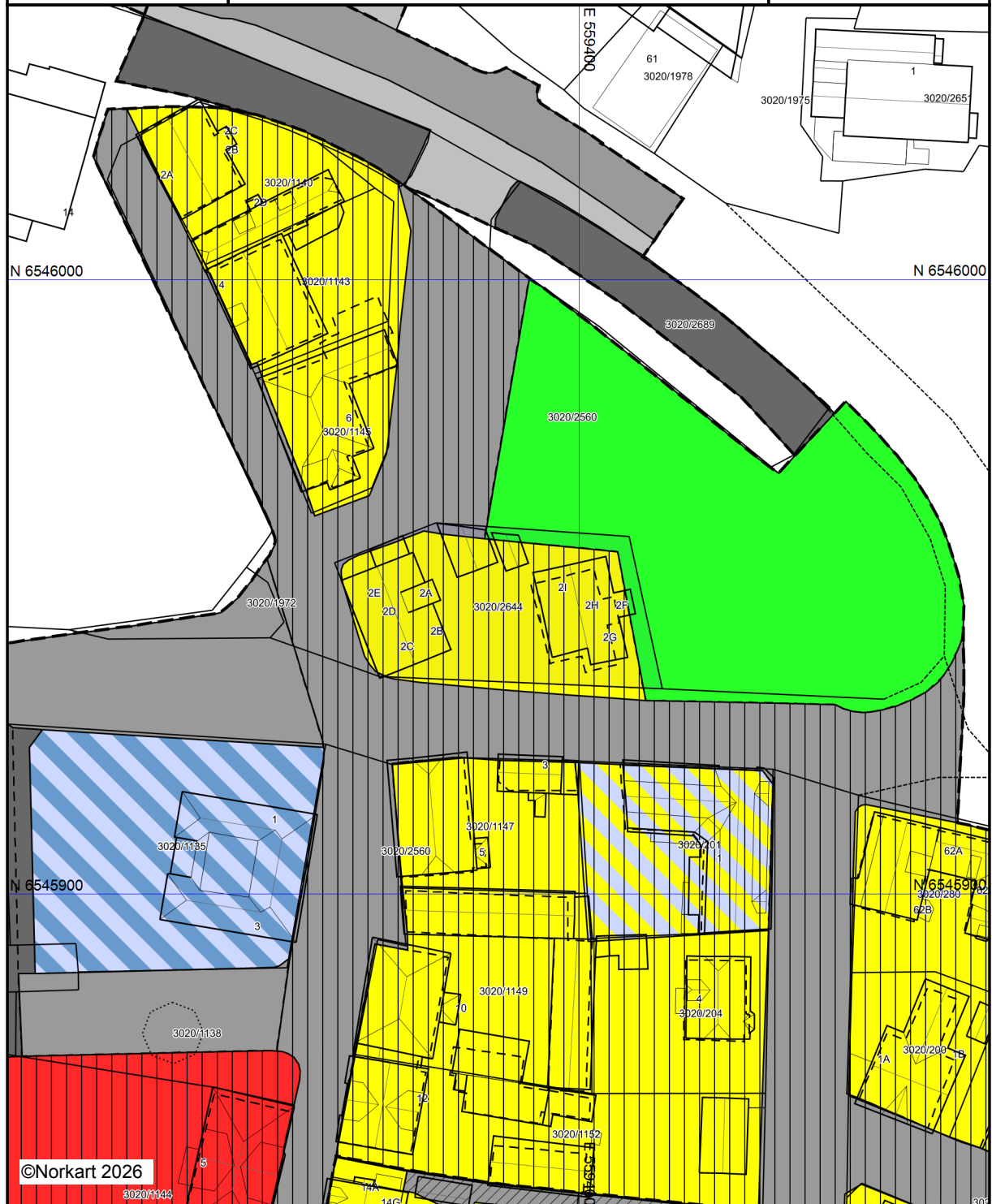
Plan: 1. etg.



Plan: 2. etg.



Eiendom: 3020/2644/0/3
Adresse: Strandpromenaden 2C
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000



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

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

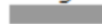
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
-  Offentlig kirke
-  Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Jernbane
-  Havneområde (landdelen)
-  Småbåtanlegg (landdelen)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Småbåthavn

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Område med annen særskilt angitt fare

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles gårdsplass
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Kontor
-  Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Småbåthavn

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Avkjørsel

Bygningsmessige anlegg

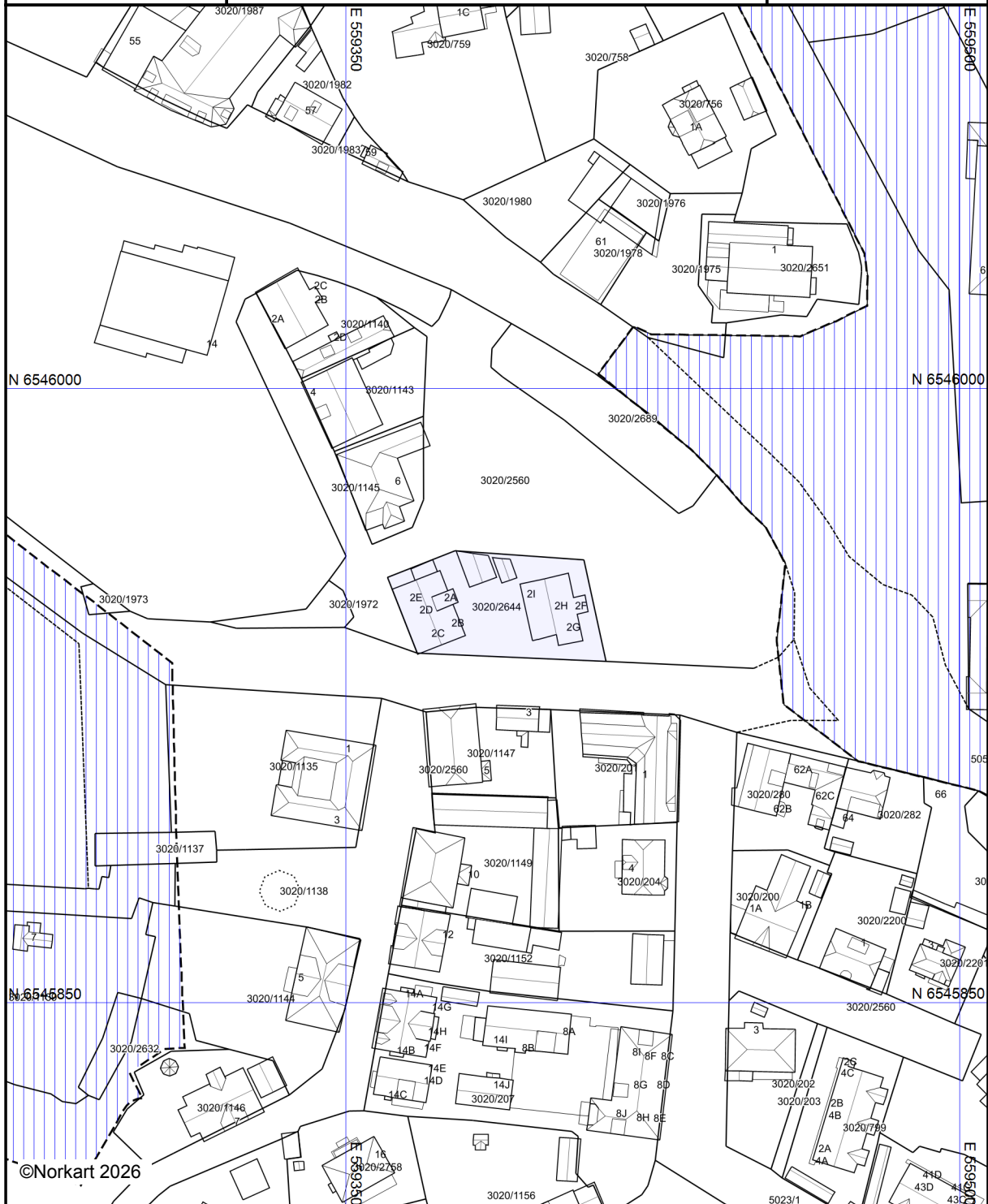
-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Eiendom: 3020/2644/0/3
Adresse: Strandpromenaden 2C
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1500



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

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

|  **Ab4** | Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

 Planens begrensning

 Formålsgrense

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Bygningsavgrensning for tiltak

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



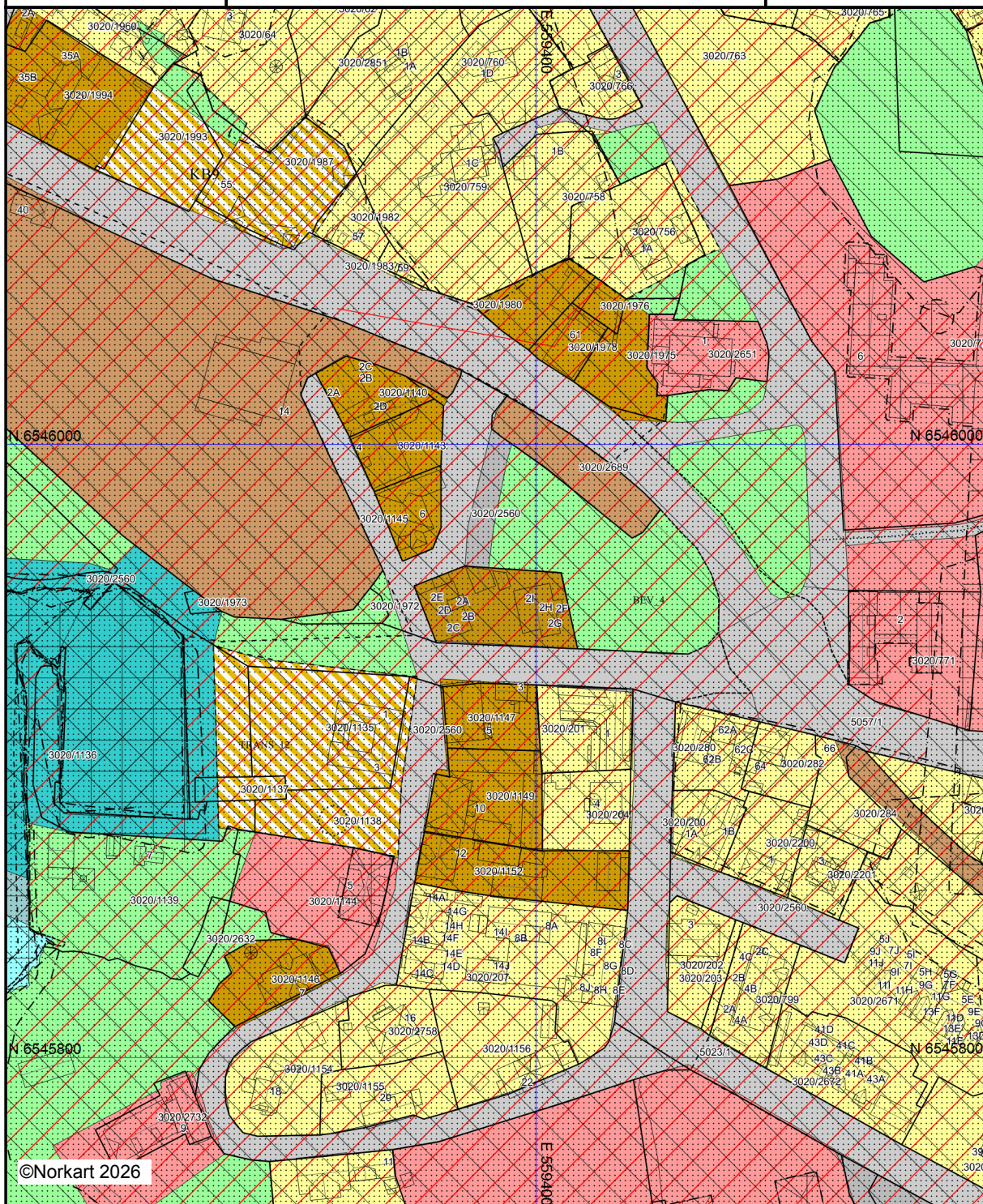
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/2644/0/3
Adresse: Strandpromenaden 2C
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Bane - eksisterende
-  Havn - eksisterende
-  Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Park - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - eksisterende
-  Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nytt
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Jernbane - eksisterende
-  Jernbane tunnel - eksisterende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

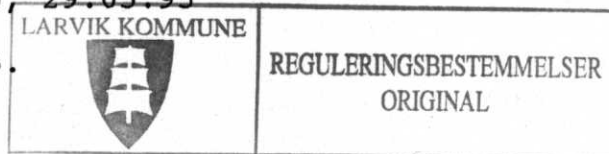
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TOLLERODDEN/SKOTTEBRYGGA - BEVARING - ALT. 1.

Dato for siste revisjon:

27.03.95, 29.05.95

Kommunestyrets godkjenning:

21.06.95.



§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Formålet med reguleringen er å bevare og gjenopprette de antikvariske, kulturhistoriske og landskapsmessige verdier innen området.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

- I Byggeområde
- II Trafikkområde
- III Friområde
- IV Spesialområder

I Byggeområde - B 1,8 daa.

§ 3

Området skal nyttes til næringsformål.
Evt. utvidelser skal tilpasses eks. bygninger.
Utnyttelsesgraden settes til TU=80%.
Eksisterende gesims- og mønehøyder er gjeldene.

III Friområde

§ 4

Oppføring av bygning eller terrenginngrep kan bare gjøres når dette er godkjent av bygningsrådet og arbeidet er i samsvar med planens bestemmelser og planens intensjoner.

Området mellom Skottebrygga og Tollerodden (O3) kan benyttes til formål knyttet til den båt/skipsbygning som har foregått.

IV Spesialområder - 93,0 daa.

§ 5

Spesialområder for bevaring, historisk - antikvarisk, og kulturell verdi.

Boligområder - A1-A8 17,6 daa.

- a) Arealene skal i hovedsak brukes som idag. Dette innebærer at hovedhusene som prinsipp skal være til boligformål.

Under helt spesielle forhold kan bygningsrådet tillate at uthus/bryggerhus omdisponeres til boligformål evt. garasje.

Riving av bevaringsverdig bebyggelse er en vesentlig endring av reguleringsplanen.

Bygninger som må rives p.g.a. brann eller annen total skade, skal gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som er tilpasset omkringliggende bygninger.

Ved utbedring av de spesielt verneverdige bygningene, skal bygningen(e) føres tilbake til den opprinnelige karakter/form (hovedform, fasadeutforming, takform). Det samme gjelder også for materialbruk og utforming av detaljer og farger.

Under spesielle forhold og der dette er vist i planen kan bygningene tilbygges.

Evt. tilbygg må tilpasses hovedhuset. Planer for slike forandringer skal vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmest tilstøtende bebyggelse.

I område A6 kan tillates oppført ny bygning som vist innenfor byggegrense i 1 - 2 etasjer med grunnflate inntil 120 m² og med gesims- og mønehøyde tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Området C kan også nyttes til kulturformål.

Alle endringer skal godkjennes av fylkeskonservator.

Mindre håndverksbedrift, kontor og utsalgsvirksomhet, kan godkjennes der forholdene ligger til rette for dette.

- b) Ny bebyggelse.

Nybygg/fortetning kan bare unntaksvis tillates oppført og bare der dette er vist i planen.

Bygningsrådet kan godkjenne at ny bebyggelse plasseres nærmere nabogrense enn kravene i PBL § 70.2, dersom dette kan gjøres av hensyn til rimelig brannsikkerhet og uten vesentlig ulempe for naboer.

Størrelsen på nybygg må tilpasses nærliggende bebyggelse slik at det ikke skapes nye dominerende element i det etablerte bomiljø.

Ny bebyggelse må eksteriørmessig tilpasses miljøet m.h.t. form, materialvalg, belistning og farver.

Før byggetillatelse gis skal fylkeskonservator godkjenne tegningene.

§ 6

Bolig/næring - C 0,8 daa.

Området benyttes til næring, men kan tillates omdisponert til boligformål. Evt. bygningsmessige arbeider må tilpasses miljøet. Jfr. § 4.

§ 7

Off. bygninger - 01-05 22,6 daa.

Område 01 og 05 er fredet.
Område 03 og 04 ansees dessuten som fredningsverdige.
Område 02 kan tillates tilbygget som vist med byggegrense.

Maks. gesims/mønehøyde er h.h.v. cote 15,20 og 20,60.
Den nedre del skal trappes ned 1 etasje.
Alle endringer skal godkjennes av fylkeskonservator.

Område 03 kan nyttes til kultur- og næringsformål.

§ 8

Spesialområde småbåthavn på land - S2 2,8 daa.

Området skal nyttes til kaianlegg for småbåter samt biloppstilling. Opplag for båter tillates ikke.
Etablering av marinaanlegg og gatekjøkken tillates ikke.

§ 9

Spesialområde småbåthavn i sjø - S1 3,3 daa.

Området skal brukes til småbåthavn.

§ 10

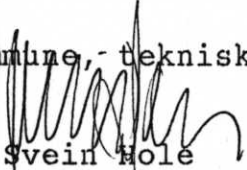
Gater/plasser 8,9 daa.

Eksisterende gateløp, plasser o.a. skal i hovedsak bevares med sin nåværende avgrensning.

§ 11

Bygningsrådet kan dispensere fra disse bestemmelsene når spesielle grunner foreligger og spørsmålet først er forelagt for fylkeskonservator.

Larvik kommune, teknisk etat, 06.07.95.


Svein Hole
kommunaldirektør.

Bestemmelsesområde og hensynssoner – Strandpromenaden 2C

§ 10-3 Infrastruktursone. Pbl § 11-8 b, jf. § 12-6

Krav vedrørende infrastruktur – fjernvarme – H410 1.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Larvik by, skal ny bygningsmasse større enn 1000 m² BRA og hovedombygging over 1000 m² BRA bygges ut med vannbåren varme og knyttes til fjernvarmeanlegget.

2) Ras og skredfare; Kvikkleire – H310 1:

I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynsonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

Eiendommen/deler av eiendommen er i kommuneplanen underlagt hensynssone (aktsomhetsområdet) H310_1: ras- og skredfare: Store deler av Larvik kommune ligger under antatt marin grense og det antas å forekomme marin leire. Eiendommer som ligger innenfor aktsomhetsområdet vil få krav om geotekniske undersøkelser ved tiltak på eiendommen. Dette skjer for å utelukke risiko for kvikkleire. Typisk vil dette kunne dokumenteres dersom det er fjell i dagen eller mindre enn 2 meter til fjell. Konferer megler for nærmere opplysninger.

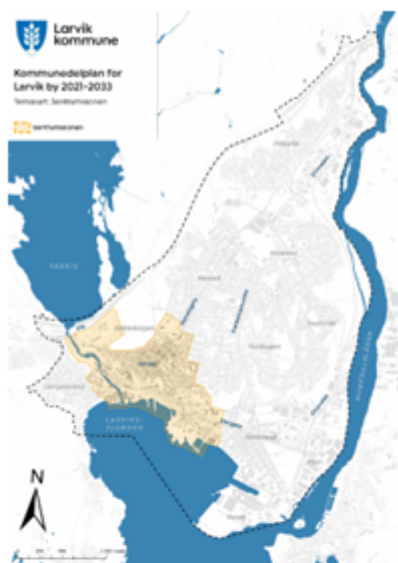
BEV4 - Herregården og Tollerodden

Eksisterende bygninger, parkanlegg, hager med vegetasjon, landskapsformasjoner, trapper, murer, gjerder, porter, gateløp og småbåthavna Skottebrygga utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer grevskapshistorien og den maritime historien tilbake til 1600-tallet, og skal bevares. Larvik kirke og Herregården skal være områdets dominerende og monumentale bygninger.

Retningslinje – Ikke juridisk bindende:

Innenfor område BEV4 Herregården og Tollerodden skal kart T2-2 Eksisterende strukturer og Verdikart T3-1 i Kulturhistorisk stedsanalyse for Tollerodden–Herregården (DIVE), datert april 2020, benyttes som veiledende i plan- og byggesaker inntil ny reguleringsplan for området foreligger.

§ 9-3 Bestemmelsesområde Sentrum (Sentrumssone_1) (pbl § 11-9)



Temakart Sentrumssonen

- 1) Innenfor bestemmelsesområde sentrum (sentrumssone 1) gjelder egne krav til parkering og uteoppholdsareal, se §§ 2-9 og 2-10.
- 2) Arkitektur og estetikk
 - a) Nye bygg, gater og byrom skal utformes med høy kvalitet. Nye bygg skal ha variasjon i farge- og materialbruk, og skal benytte materialer av høy kvalitet. Farge- og materialpalett skal være tilpasset bybildet i Larvik sentrum. Fasadene skal ha et vertikalt uttrykk gjennom bruk av brudd i farge- og materialvalg. Bruddene skal strekke seg i bygningens fulle høyde.
 - b) Balkonger skal ikke krage ut over offentlig gate eller byrom. Innglassing av balkonger tillates kun i eller innenfor fasadeliv. Dersom det ønskes innglassing skal dette omtales og redegjøres for i den estetiske redegjørelsen, som beskrevet i pkt. c) under.
 - c) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal forslagsstiller utarbeide en estetisk redegjørelse, som viser hvordan byggetiltak i planen er tilpasset bybildet med en farge- og materialpalett for prosjektet. Farge- og materialpaletten skal følge planen og ligge til grunn ved etterfølgende rammesøknad.

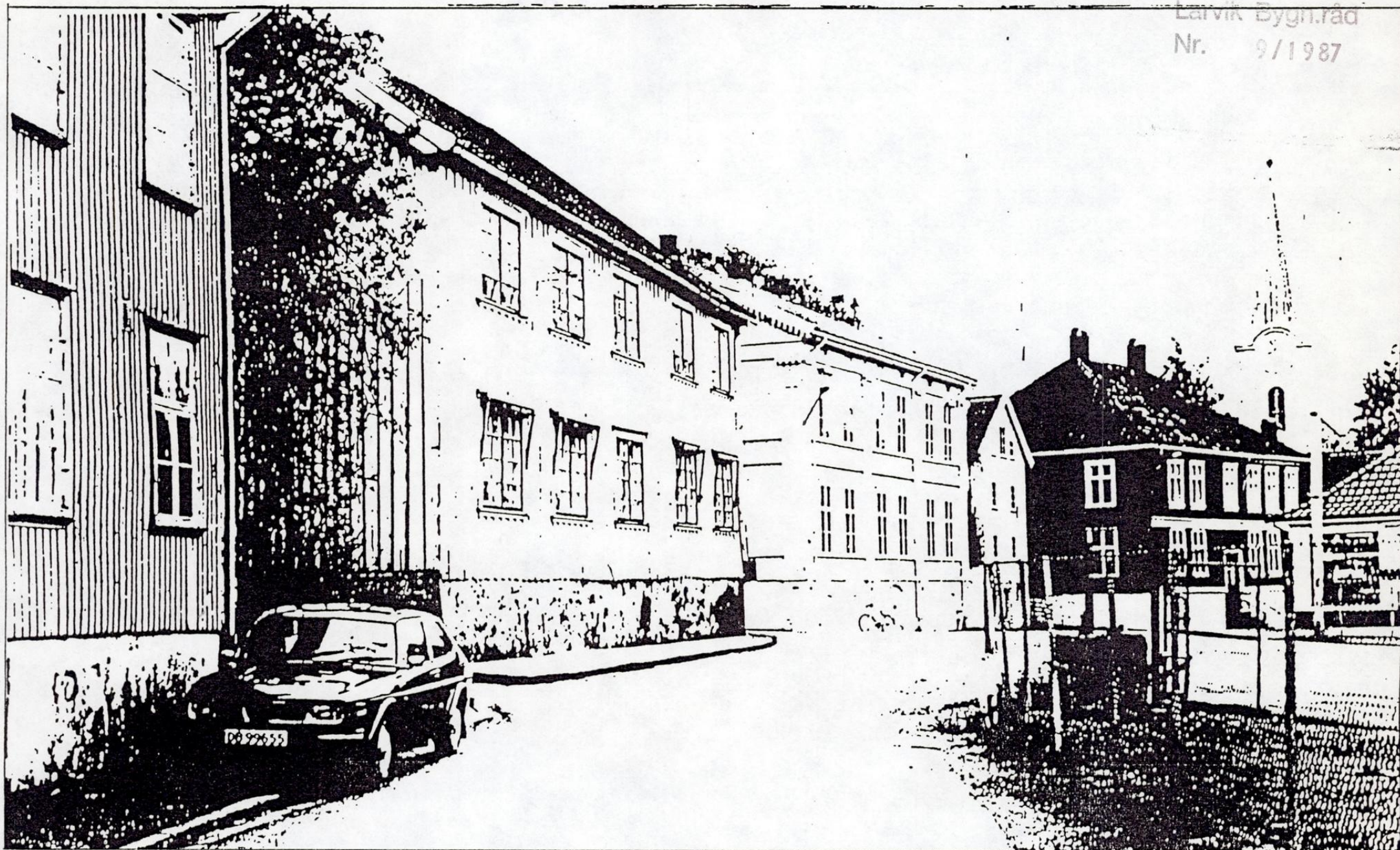
Ved søknad om nybygg på mer enn 400 m² BRA der det ikke utløses plankrav skal det til rammesøknad følge en estetisk redegjørelse.
 - d) Estetisk redegjørelse til bruk i plan- og byggesaker skal utarbeides av forslagsstiller, og skal som et minimum inneholde følgende:

- en enkel analyse av estetisk uttrykk, material- og fargebruk i tiltakets omkringliggende kvartaler
 - en redegjørelse for tiltakets arkitektur, materialbruk og fargesetting i prosjektet med tilhørende beskrivelse av hvordan dette er tilpasset omkringliggende bebyggelse.
- 3) I bygg med krav om besøksintensiv virksomhet i 1.etasje skal fasaden i 1. etasje mot offentlig fortau, gate og/eller byrom utformes med en åpen karakter med en stor overvekt av vindus- og dørflater, og med farge- og materialbruk som danner en kontrast eller tydeliggjøring mot øvrig fasade. Forretninger, serveringssteder og servicefunksjoner skal ha hovedinngang mot gate. I bygg med besøksintensiv virksomhet i 1.etasje tillates ikke foliering eller tildekking av mer enn 1/3 av vindusflaten pr. vindu i 1.etasje mot offentlig fortau, gate eller byrom.
- 4) Det tillates ikke garasjeanlegg på bakkeplan i fasade mot offentlig fortau, gate eller byrom og uteoppholdsarealer.
- 5) Uteservering og gatesalg
- a) For forretninger, service- og/eller serveringssteder kan gatesalg og uteservering tillates inntil 3 meter ut fra fasaden dersom krav om fortau/gangsonebredde på minimum 2 meter, areal for kollektivholdeplass, varelevering og utrykning er ivarettatt. Andre løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.
 - b) For forretninger, service- og/eller serveringssteder med fasade ut mot torget, Sigurds gt. mellom torget og Lilletorget, samt Nansetgata mellom torget og Lilletorget, tillates frittstående serveringsområder uten direkte tilknytning til fasade. Plassering, utstrekning og avgrensning må godkjennes av kommunen.
 - c) Frittstående gatesalg og serveringsarealer skal plasseres med hensyn til tilgjengelighet for fotgjengere og syklist, kollektivholdeplasser, varelevering og utrykning.

Frittstående gatesalg og serveringsarealer skal plasseres med hensyn til tilgjengelighet for fotgjengere og syklist, kollektivholdeplasser, varelevering og utrykning.

Retningslinje a-f) – Ikke juridisk bindende:

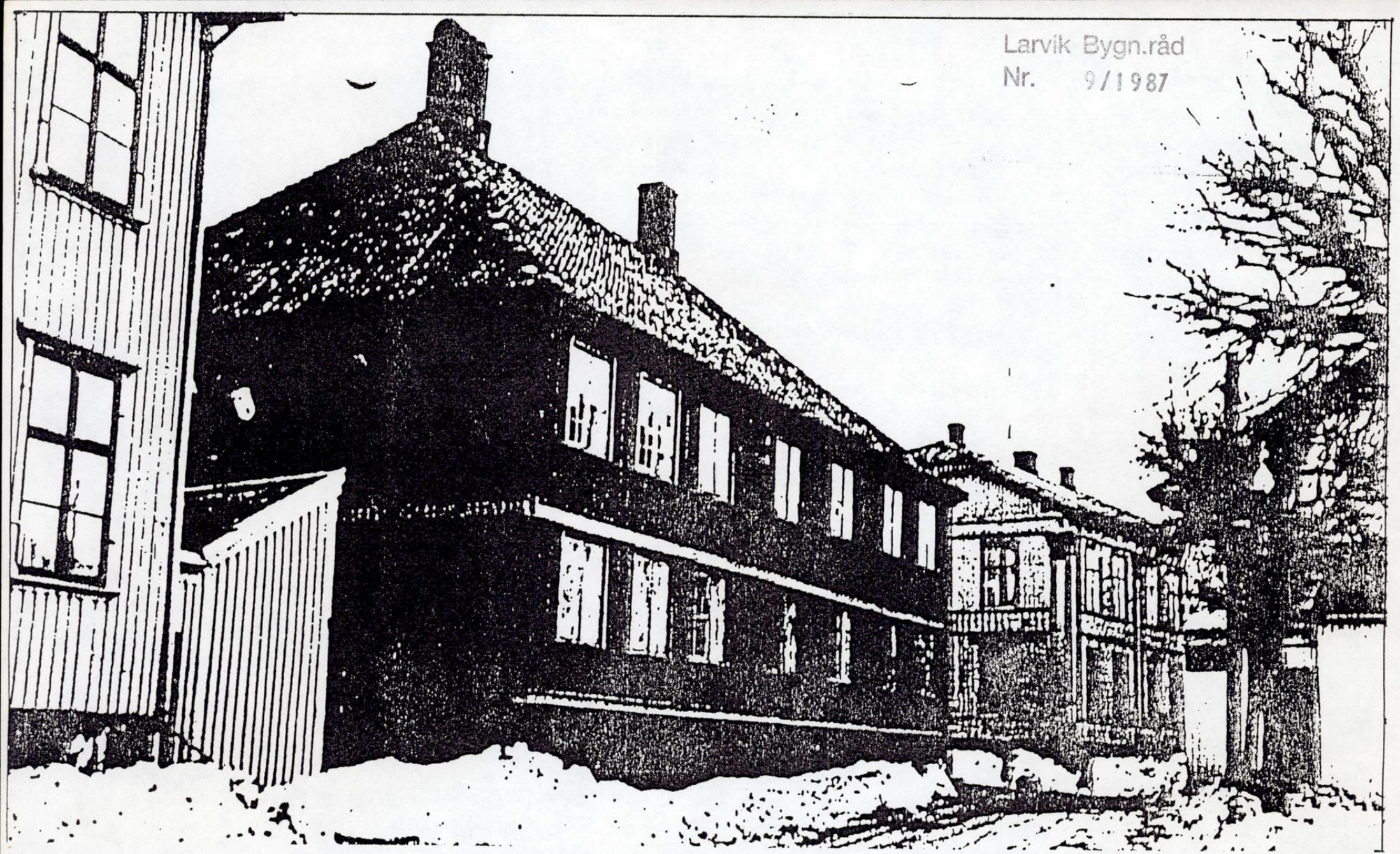
- a) Utviklingen av Larvik sentrum skal bidra til å nå kommunens bærekraftsmål, og til å gjøre det enklere for flere å leve miljøvennlig i hverdagen. Handels- og servicetilbud, kontor og offentlige arbeidsplasser skal som hovedregel lokaliseres i sentrumssonen, og det skal tilrettelegges for etablering av flere besøksintensive virksomheter. Det er et mål å utvikle flere boliger i sentrumssonen, slik at flere har gangavstand til butikk- og tjenestetilbud, arbeidsplasser og sosiale møteplasser fra egen bolig. Sentrumssonen avgrenser «10-minuttersbyen», som tar utgangspunkt i at det er maksimalt ti minutters gangavstand til sentrumskjernen rundt Torget. For sentrumssonen gjelder det egne krav til parkering og uteoppholdsarealer.
- b) Sentrumsstrategien, datert 05.02.2025, skal være retningsgivende og legges til grunn for alle utviklingsprosjekter i sentrumssonen.
- c) Formingsveileder for Larvik sentrum, datert 02.09.2011, skal være retningsgivende for utforming i sentrumssonen.
- d) Med materialer av høy kvalitet menes eksempelvis naturstein, murpuss og tegl i ulike farger. Ordinær panelkledning bør ikke brukes som hovedelement i fasader, med mindre det dreier seg om frittliggende småhusbebyggelse, nye bygg og tilbygg i områder som domineres av trekledning.
- e) Detaljering bør brukes for å skape variasjon og liv i fasadene. Detaljering kan være gesimsbånd, vertikale eller horisontale fasadebånd, karnapper og risalitter, inntrukne vinduer, vindusomramming eller lignende.
- f) Avstanden mellom brudd i fasader bør være kortere enn avstanden fra bakkeplan til gesims.



DRONNINGENSGT. 1A

dronningensgt.1 danner forbilde for nytt bygg

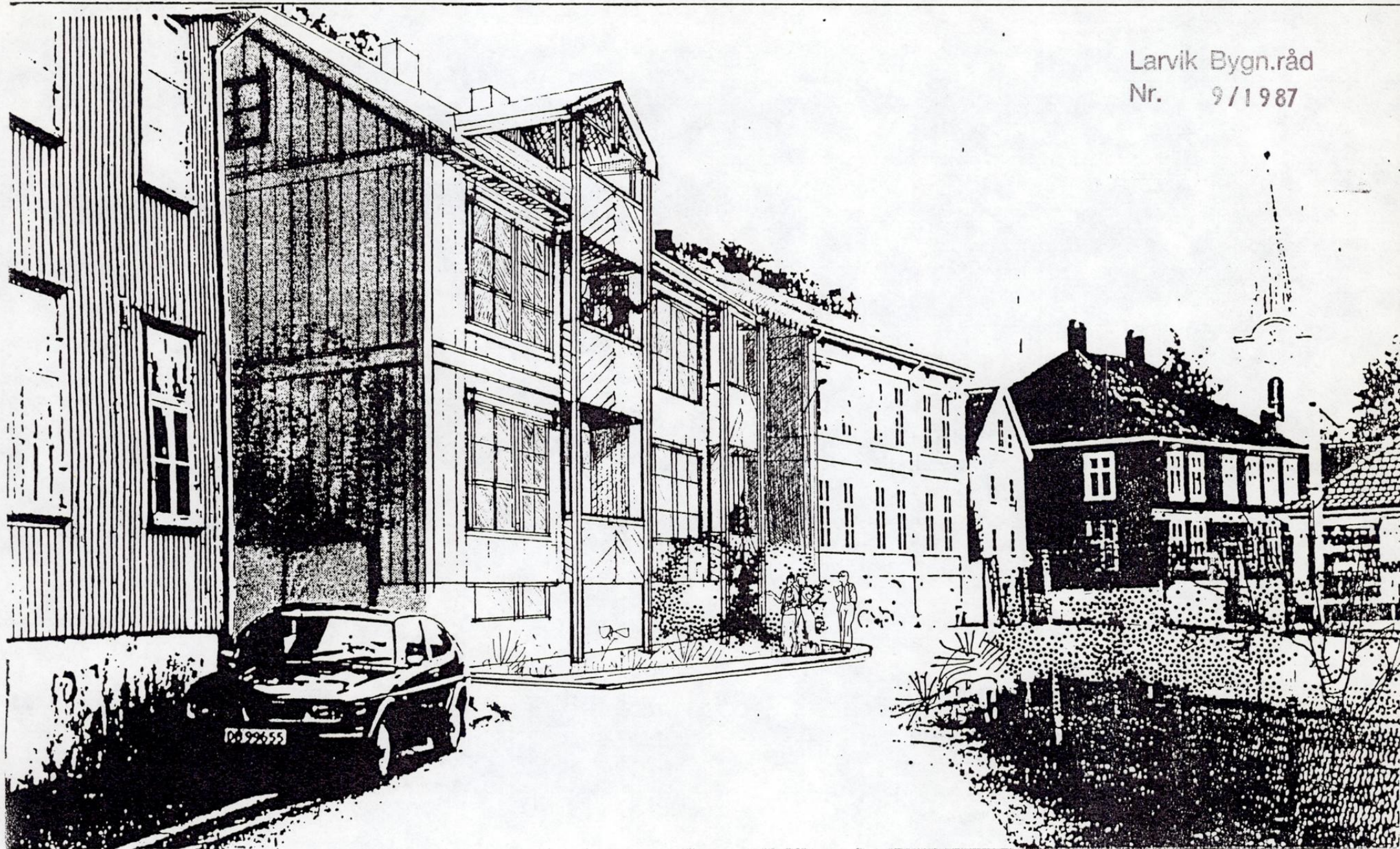
Larvik Bygn.råd
Nr. 9/1987



DRONNINGENSGT. 1A

slik det var før Smithe-gården ble revet.

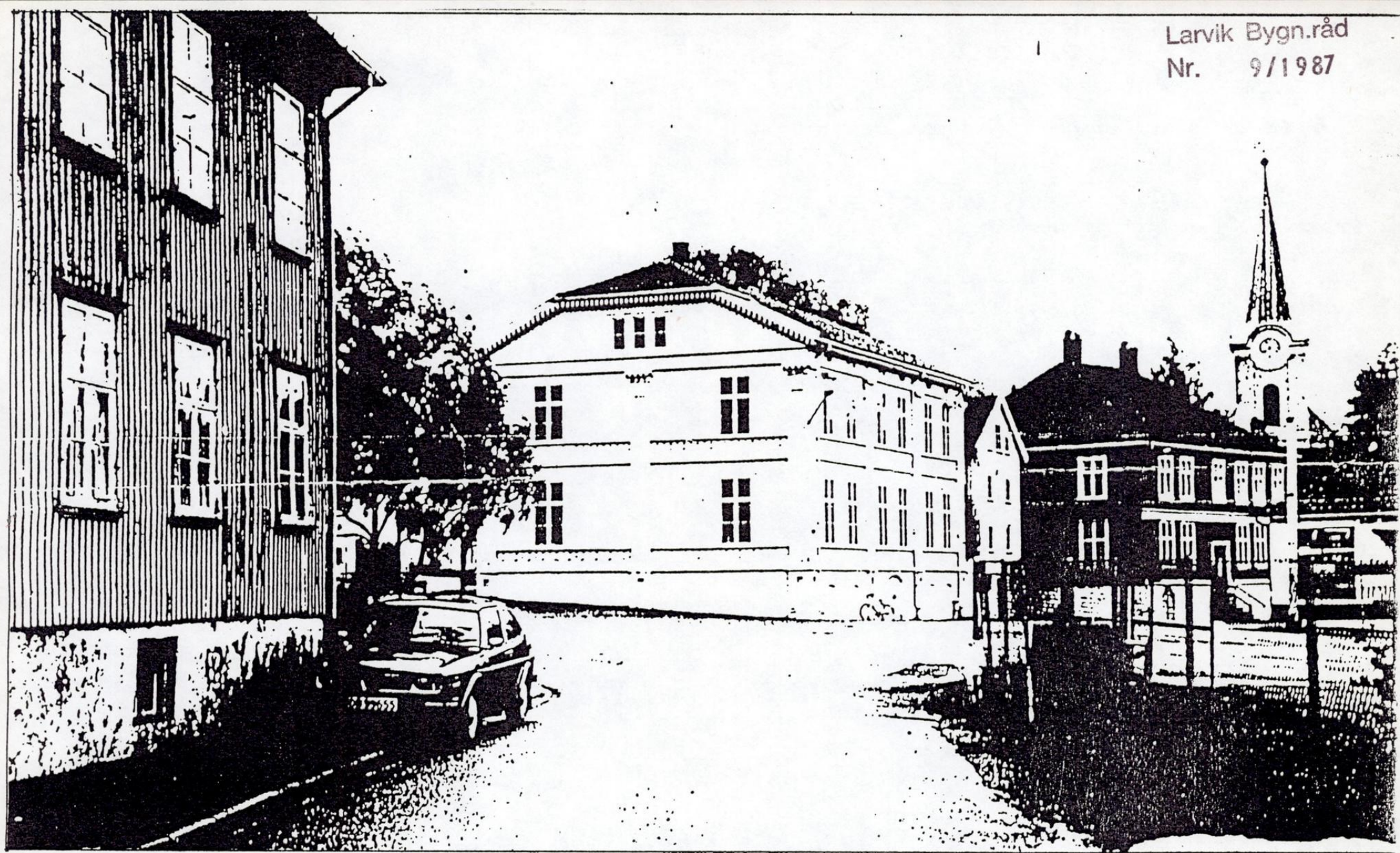
Larvik Bygn.råd
Nr. 9/1987



DRONNINGENSGT. 1A

nytt prosjekt - 5 leiligheter

KLYVE - VEIDEKKE AS
MEHL.VEDELD.PETTERSEN ARK.MNAL



DRONNINGENSGT. 1A

slik situasjonen er idag

02:

$$(7,6 \times 11,7) \div (3 \times 1,2) + (1,5 \times 2,4) = 83,6$$

$$\text{trappene } (2,8 \times 4,6) = 12,9$$

leil C	sov (3,7 x 4,2)	=	12,6	75,6
	hall (1,5 x 2,5)	=	3,8	
	stue/kjøk (4,6 x 11)	=	50,6	
	bad/bod (1,6 x 5,4)	=	8,6	

leilingsareal 2. etg = 172,1 m²

13.

1 GAB-registret
er u-etasjen for-
delt likt på alle
5 leilighetene,
se skjema for
januar 1987

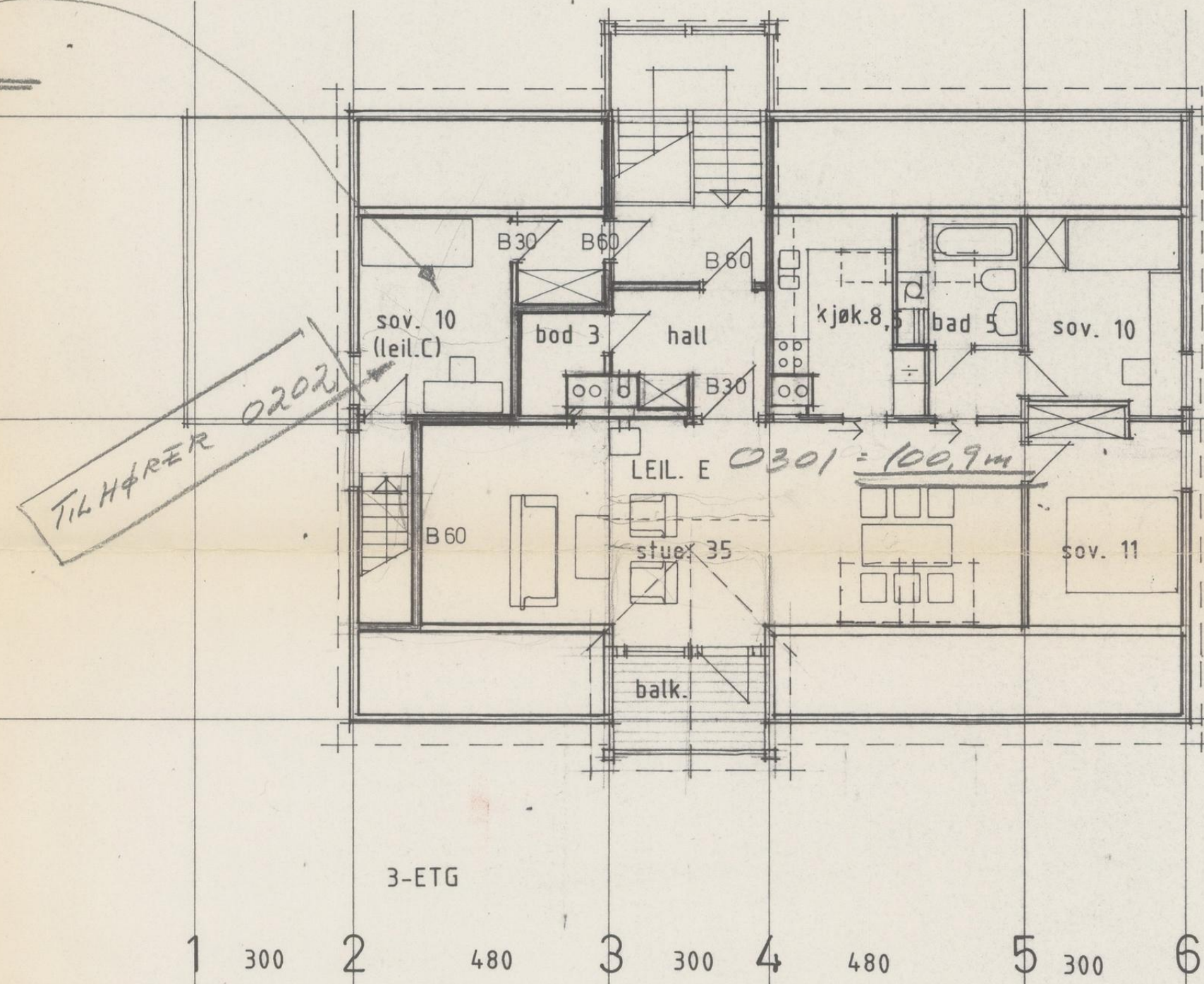
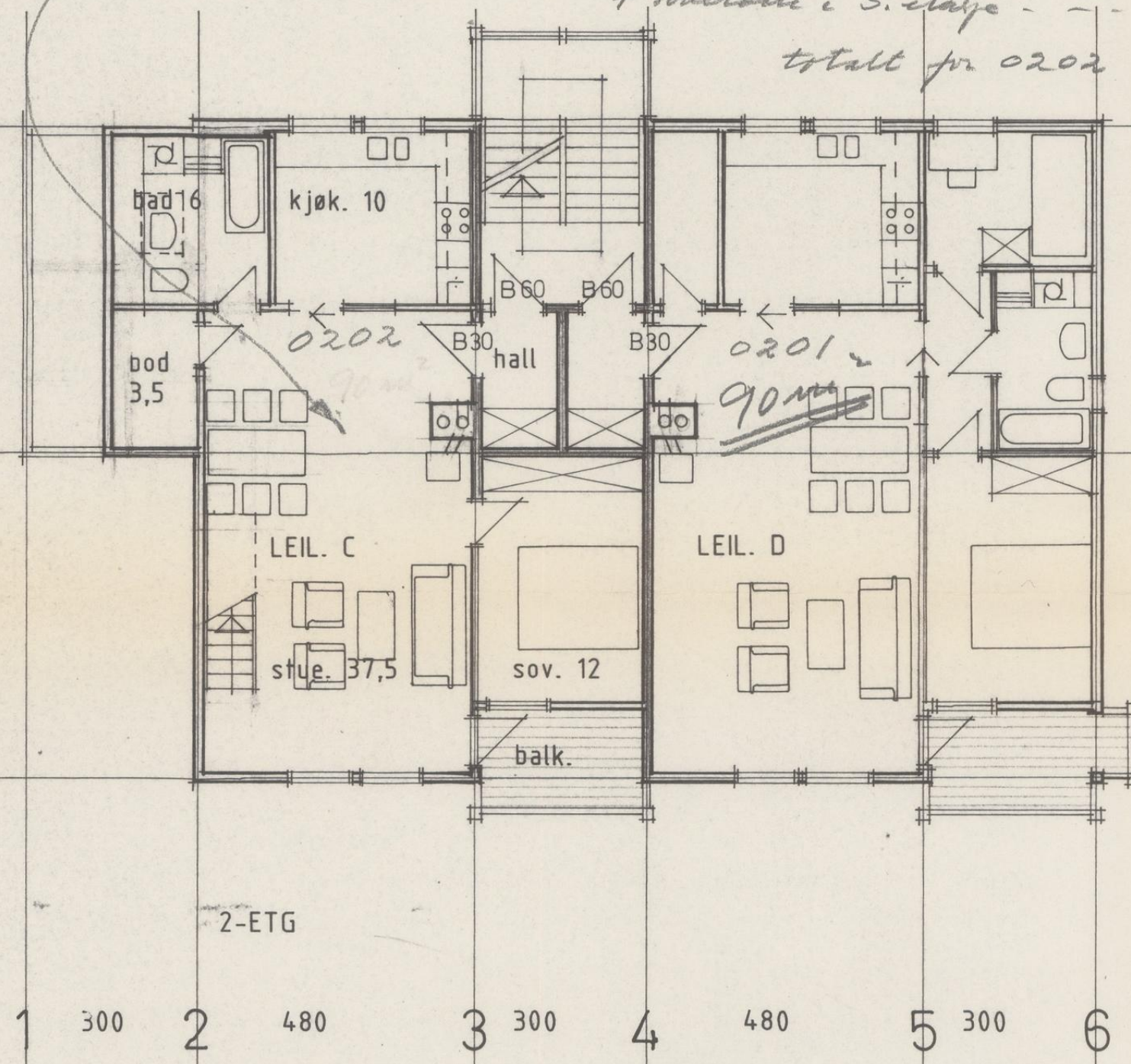
03:

0301	trapp =	2,8 x 4,6 =	12,9	100,9
	kjøle/bad/sov =	7,8 x 3,8 =	29,6	
	bad =	3,7 x 2,5 =	7,5	
	sov =	1,3 x 2,7 =	2,6	
	stue/sov =	14,3 x 3,3 =	47,2	
+ med balkong =			2,8 x 0,4 =	1,1

0202	trapp =	1,7 x 3,9 =	3,9	15,1
	sov =	2,9 x 3,1 =	9,-	
	gang fra innest trapp =	1,8 x 1,2 =	2,2	

leilingsareal 3. etg = 116 m²

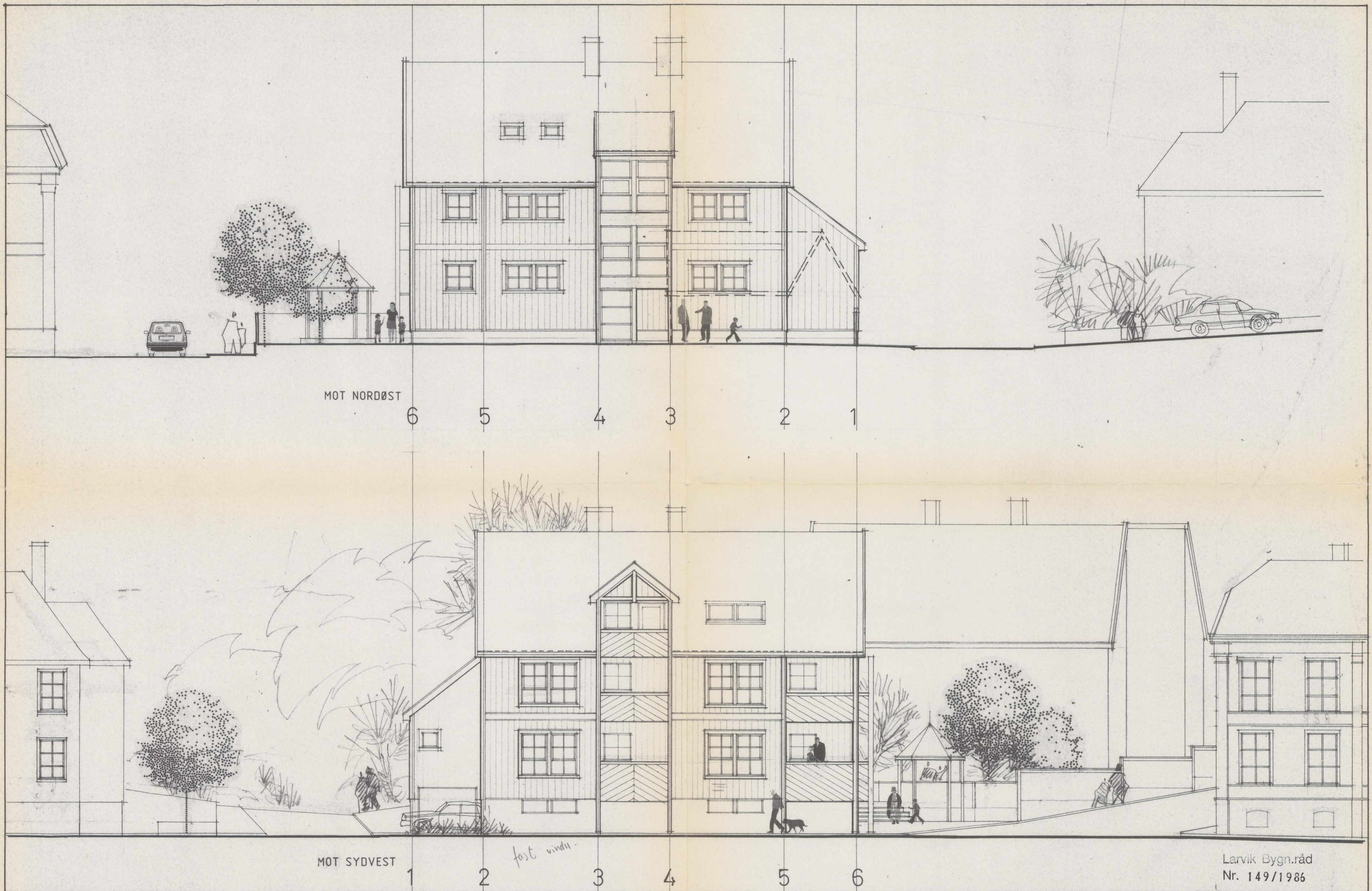
leilingsareal for 0202 = $(75,6 \text{ m}^2 + \frac{12,9}{2} \text{ for trappene}) \div 2 \text{ etg} = 82,1$
+ soverom i 3. etasje = 15,1
totalt for 0202 = 97,2 m²



184,2
174,5
172,1
116,-
Σ = 646,8 m²
42
694

naït kopi

Larvik Bygn.råd
Nr. 149/1985

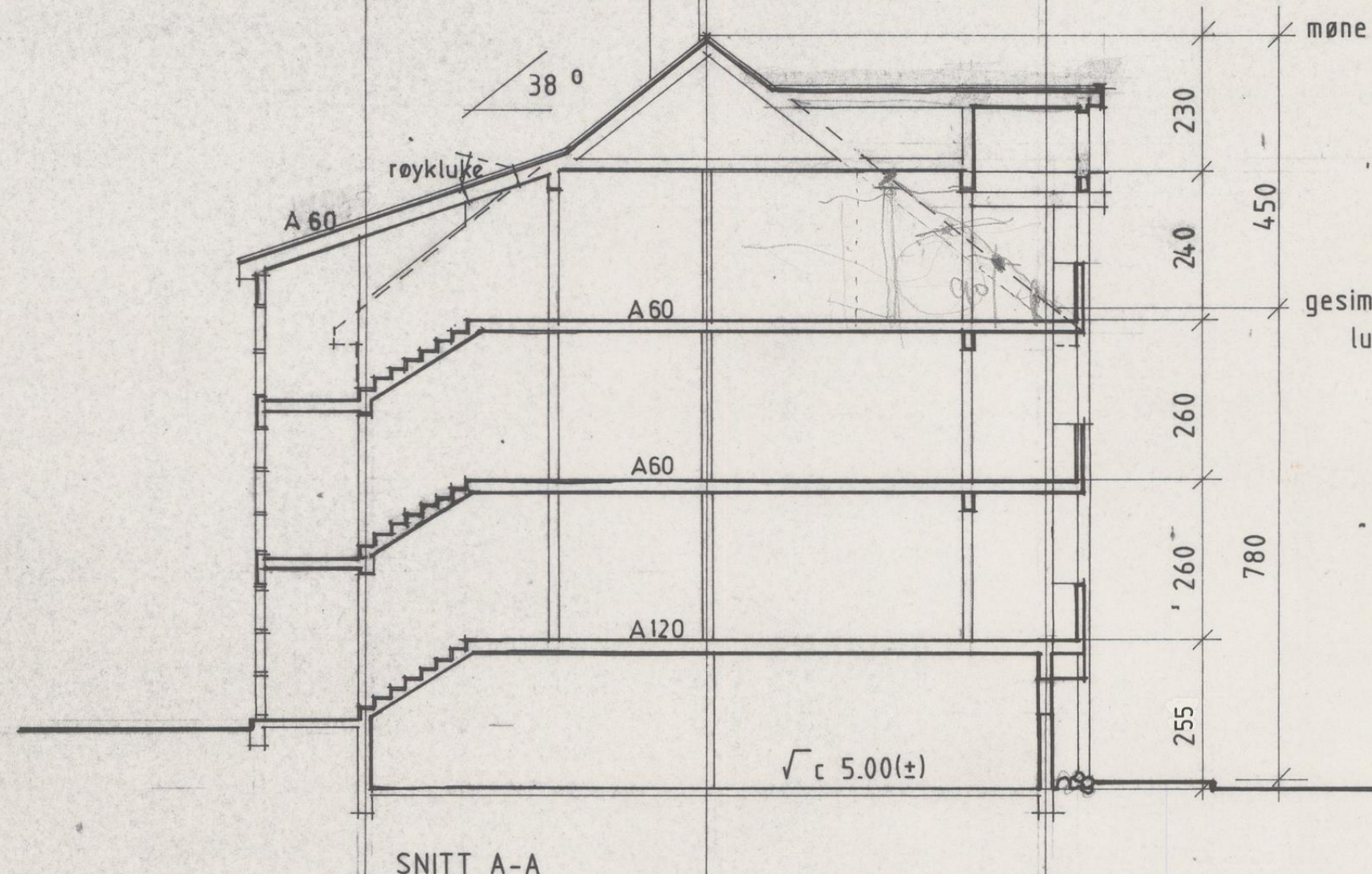


DRONNINGENSGT. 1A fasader 1/100
5/11/86

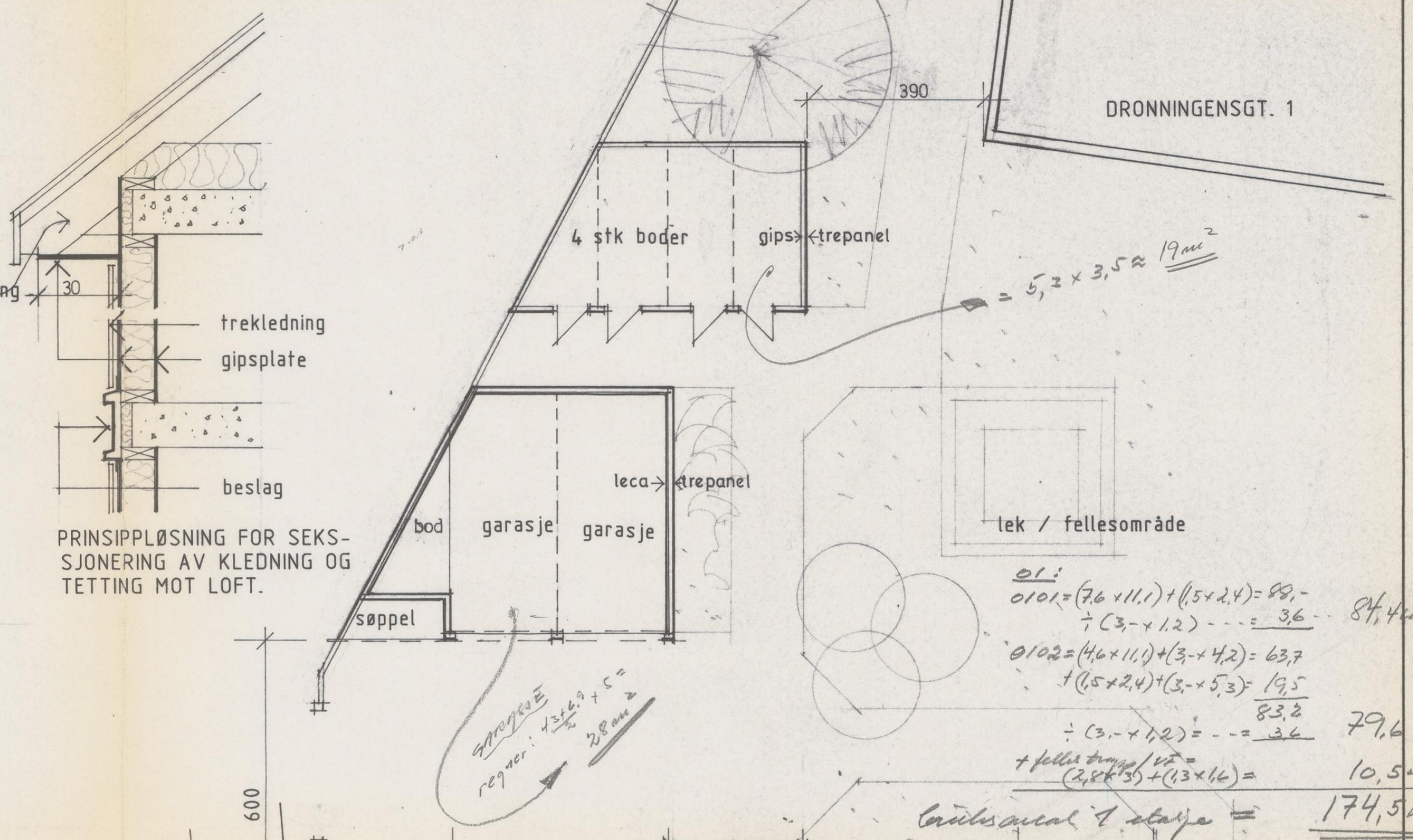
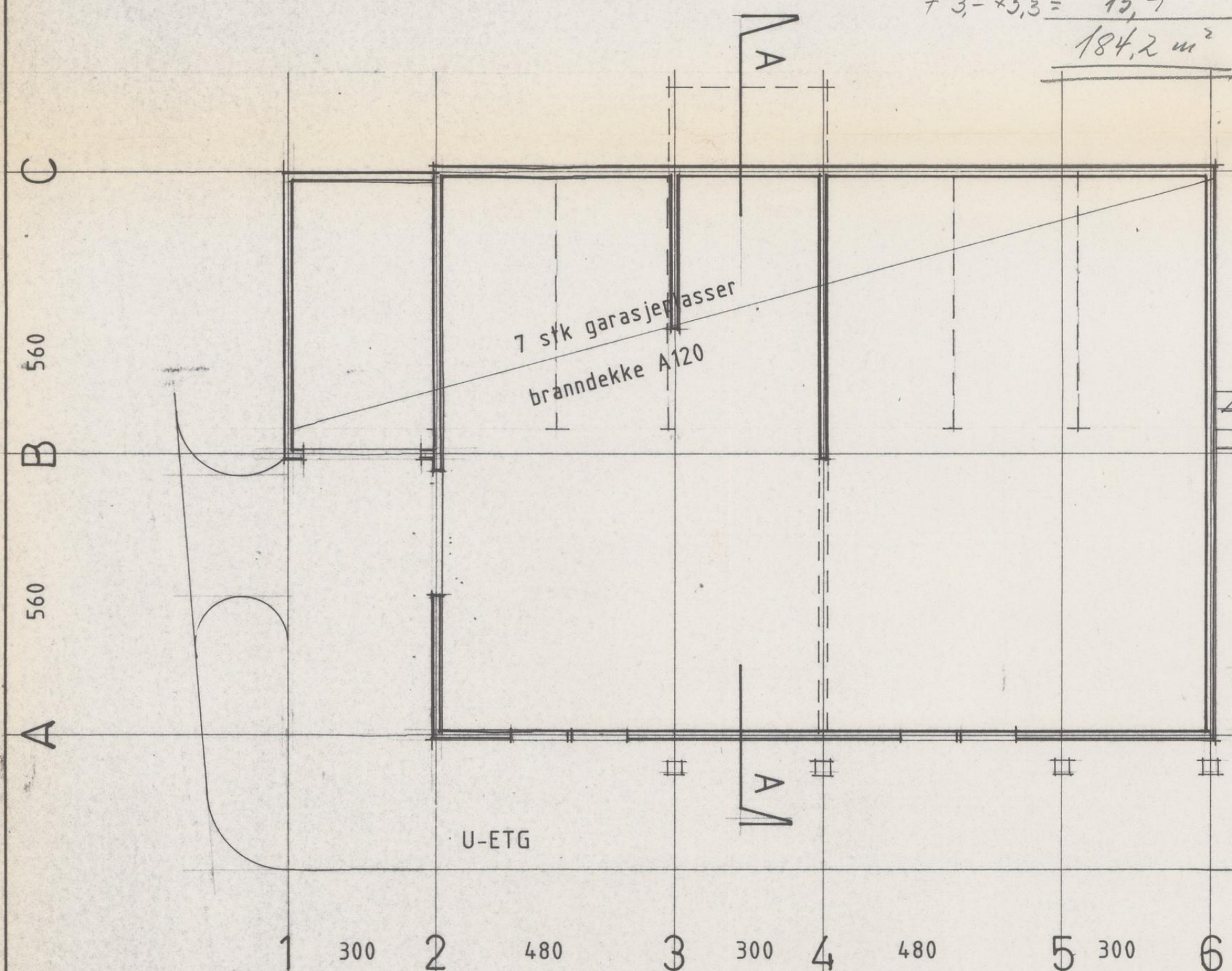
L. O. B.
A.nr. 556.11
Mottatt 14/11-86

KLYVE / VEIDEKKE AS
MEHL · NEDELD · PETERSEN
BRANNVAKTSGATA 21 3250 LARVIK

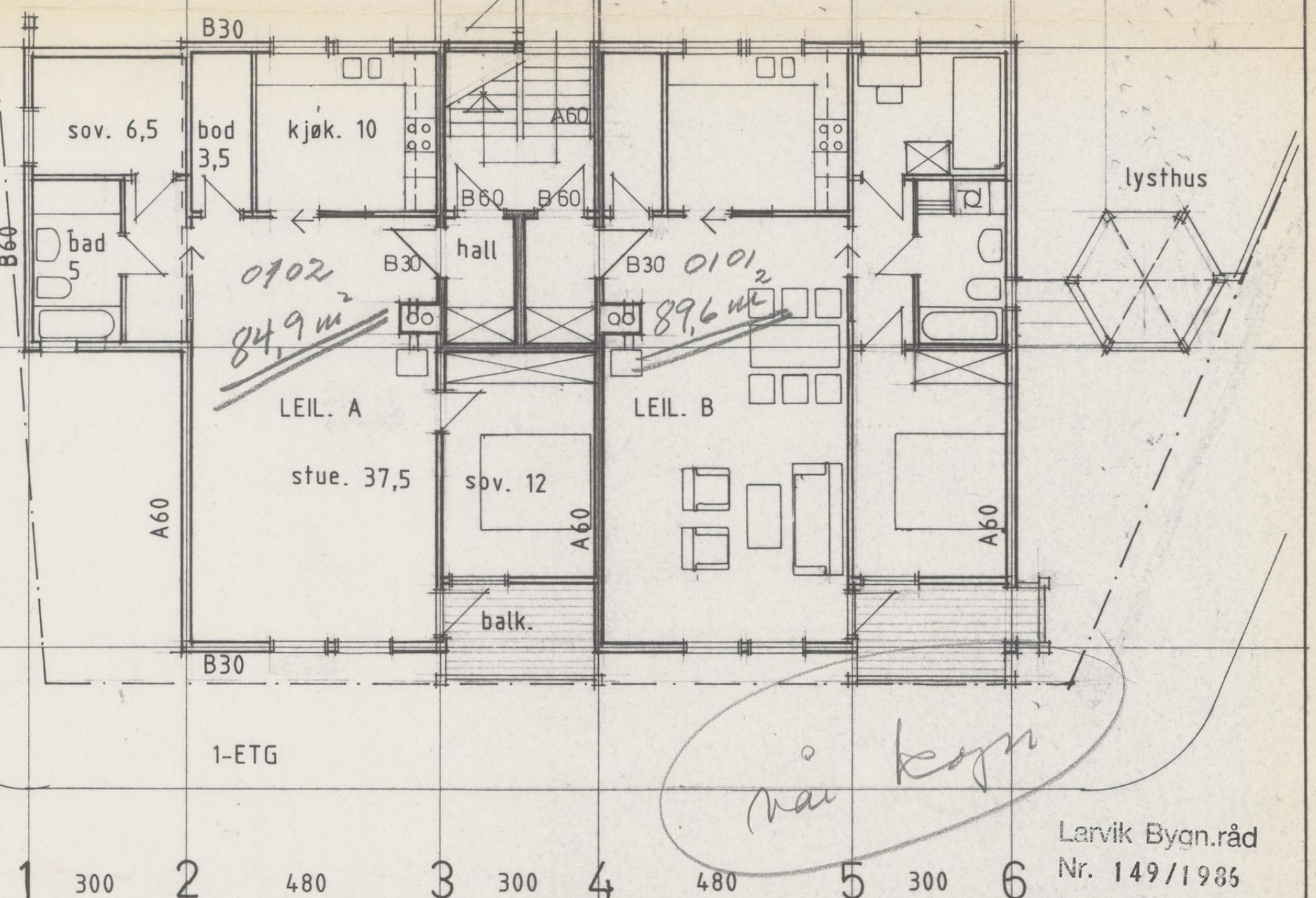
ARKITEKTER MNAL NPA
TLF. 034 82509 / 82967

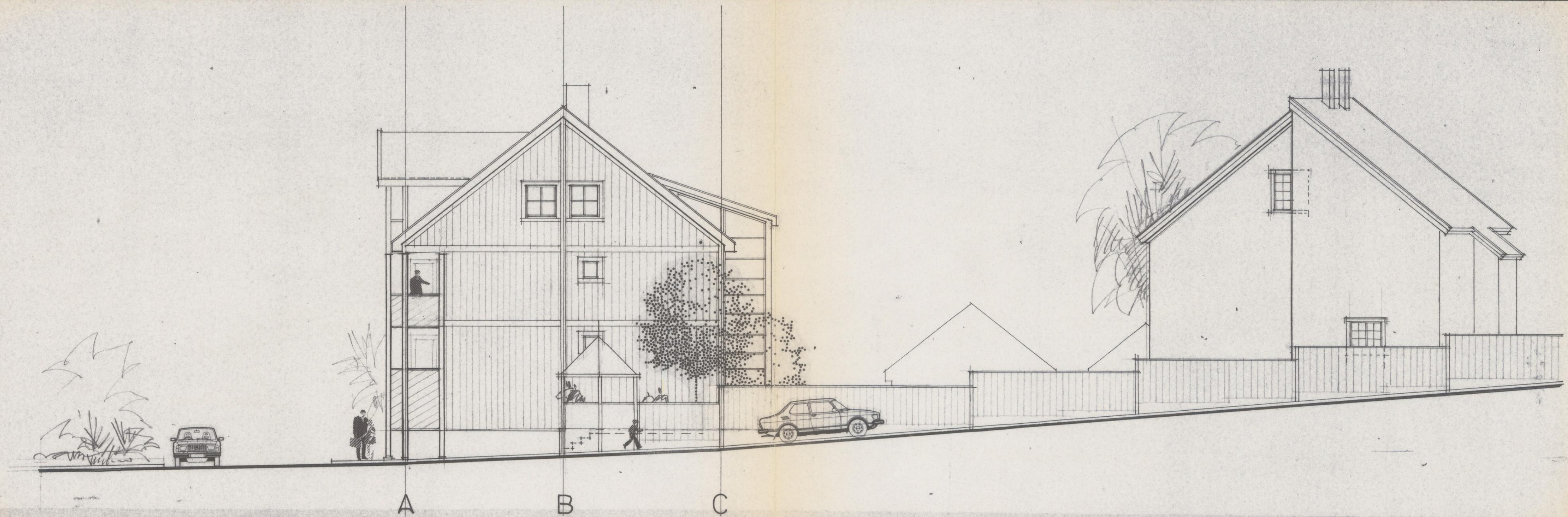


$$\begin{aligned}
 U1: & \\
 15,3 \times 11 &= 168,3 \\
 + 3,3 \times 5,3 &= 15,9 \\
 \hline
 &184,2 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

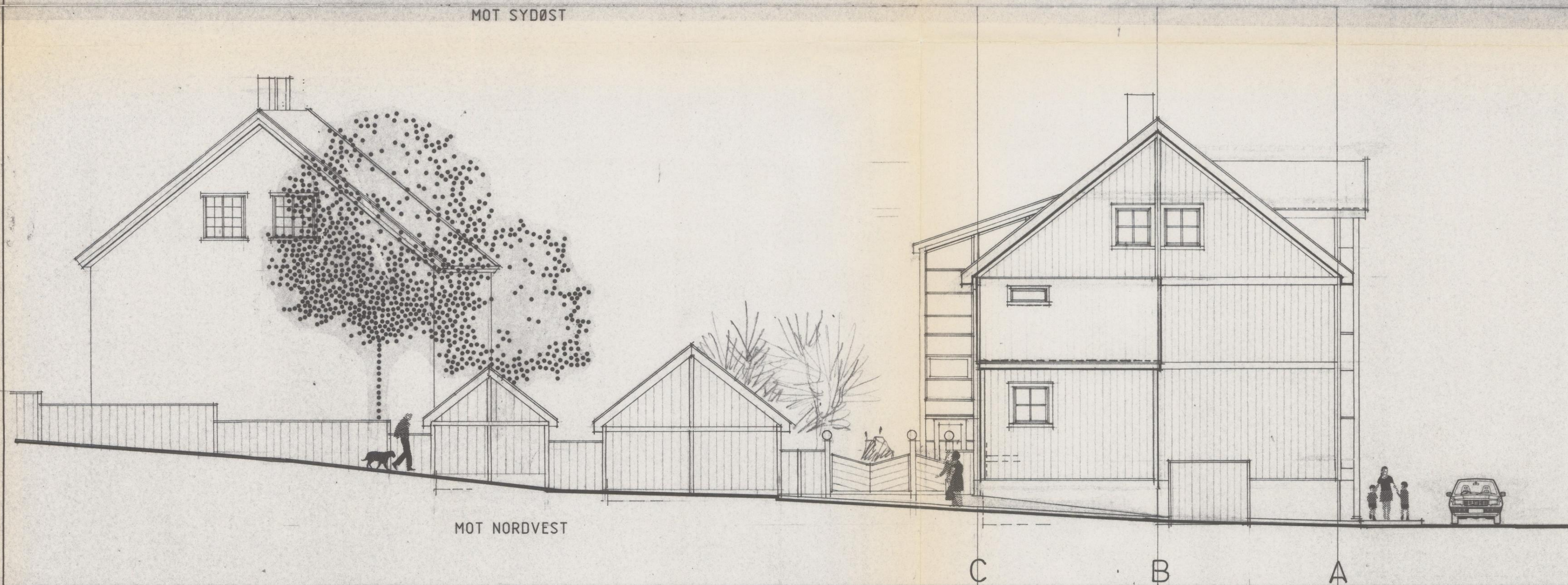


$$\begin{aligned}
 01: & \\
 0101 &= (7,6 \times 11,1) + (1,5 \times 2,4) = 88,1 \\
 &\div (3,3 \times 1,2) = 3,6 \\
 0102 &= (4,6 \times 11,1) + (3,3 \times 4,2) = 63,7 \\
 &+ (1,5 \times 2,4) + (3,3 \times 5,3) = 19,5 \\
 &\div (3,3 \times 1,2) = 3,6 \\
 &+ felles trappe / ut = 10,5 \\
 &(2,8 \times 3,3) + (1,3 \times 1,6) = 10,5 \\
 \hline
 \text{Totalt areal 1. etasje} &= 174,5 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$





MOT SYDØST



MOT NORDVEST

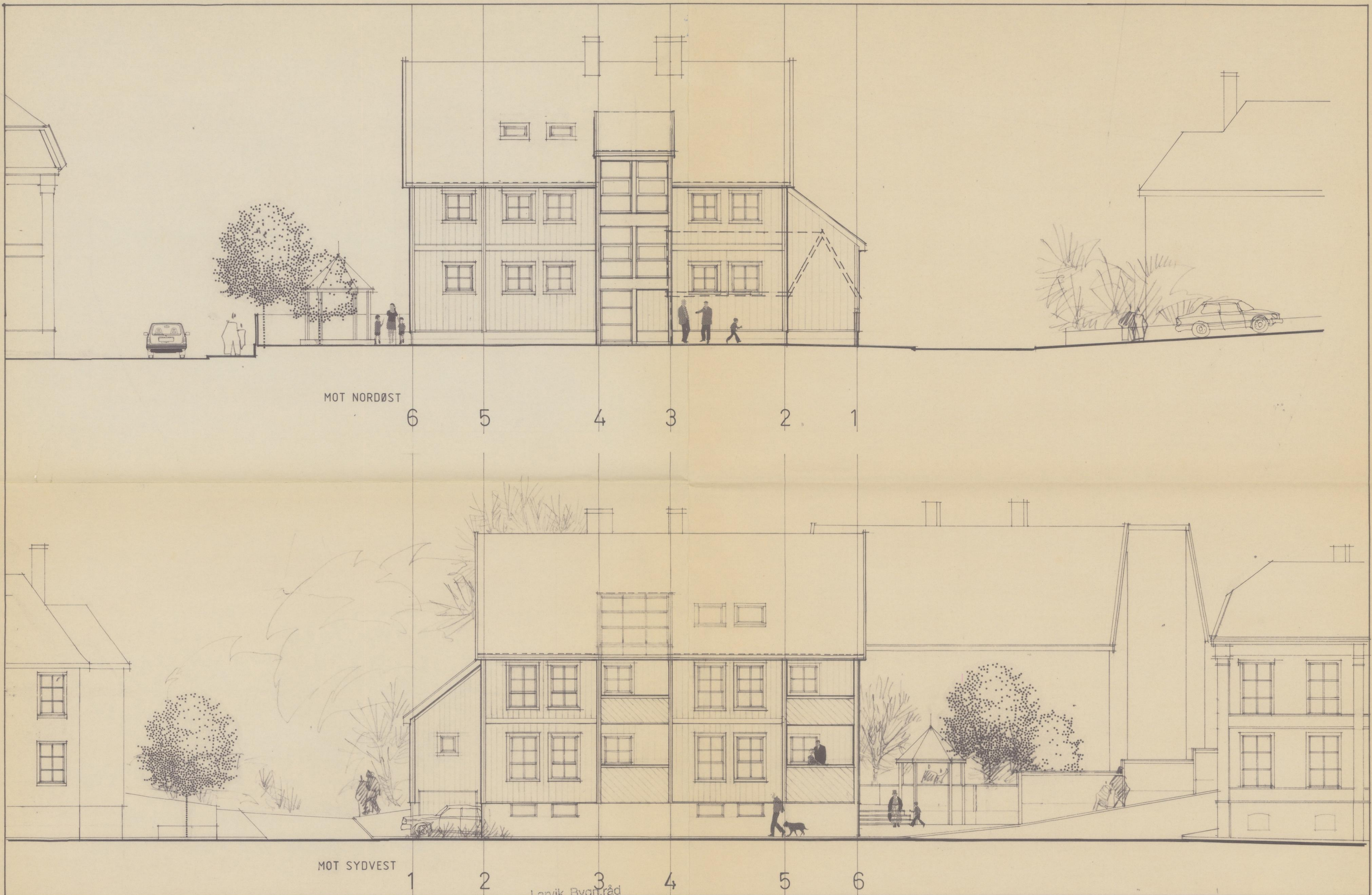
Larvik Bygn.råd
Nr. 149/1985

DRONNINGENSGT. 1A fasader 1/100
5/11/86

L. O. B.
A.nr. 556.11
Mottatt 14/11-86

KLYVE / VEIDEKKE AS
MEHL · VEDELD · PETERSEN
BRANNVAKTSGATA 21 3250 LARVIK

ARKITEKTER MINAL NPA
TLF 034 82559 / 82567



MOT NORDØST

MOT SYDVEST

DRONNINGENSGT. 1A

fasader 1/100

5/11/86 KORR 11/2/87

Larvik Bygghråd
Nr. 18/1987

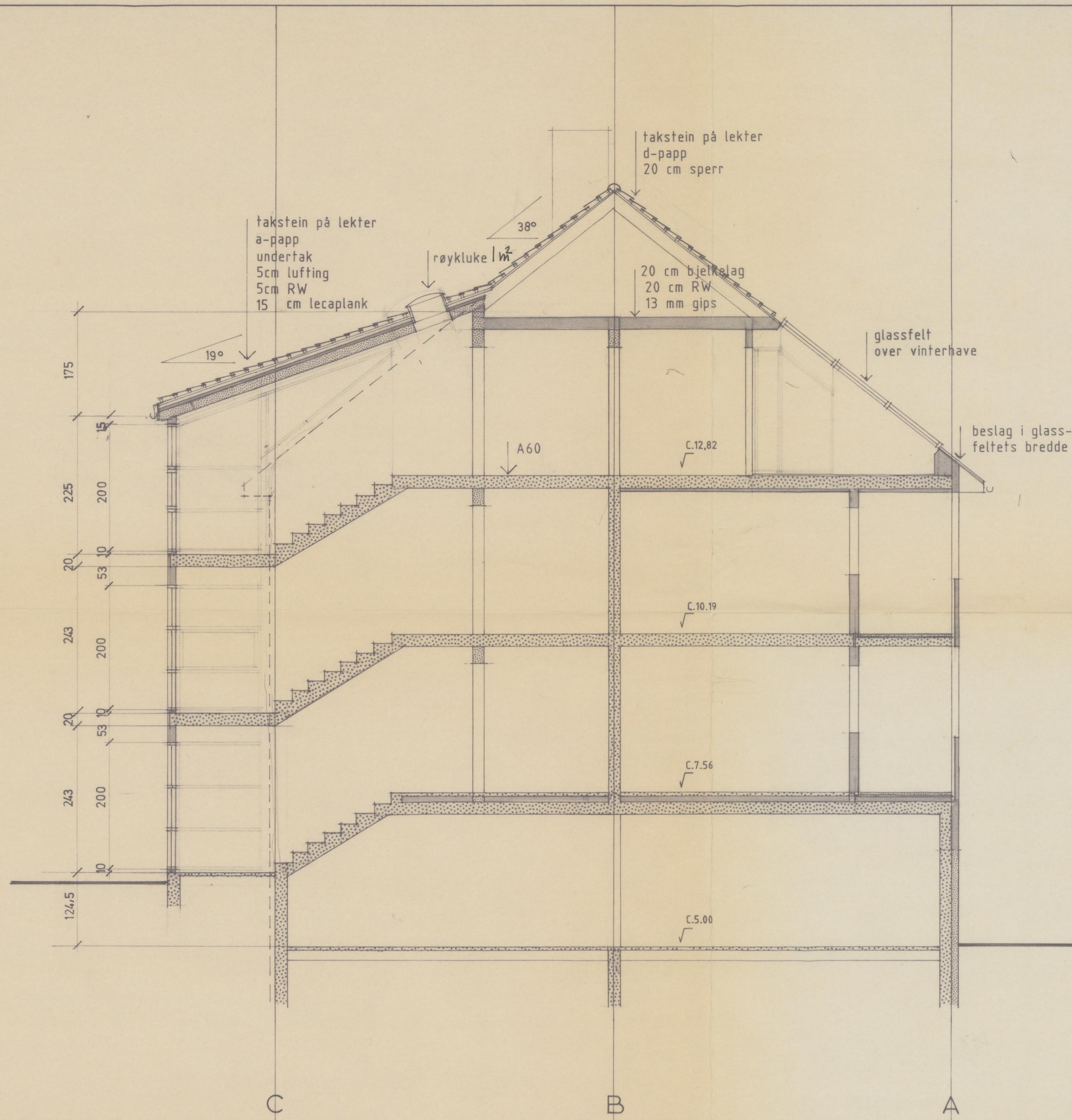
BYGNINGSJEFFEN

LARVIK 20.2.87

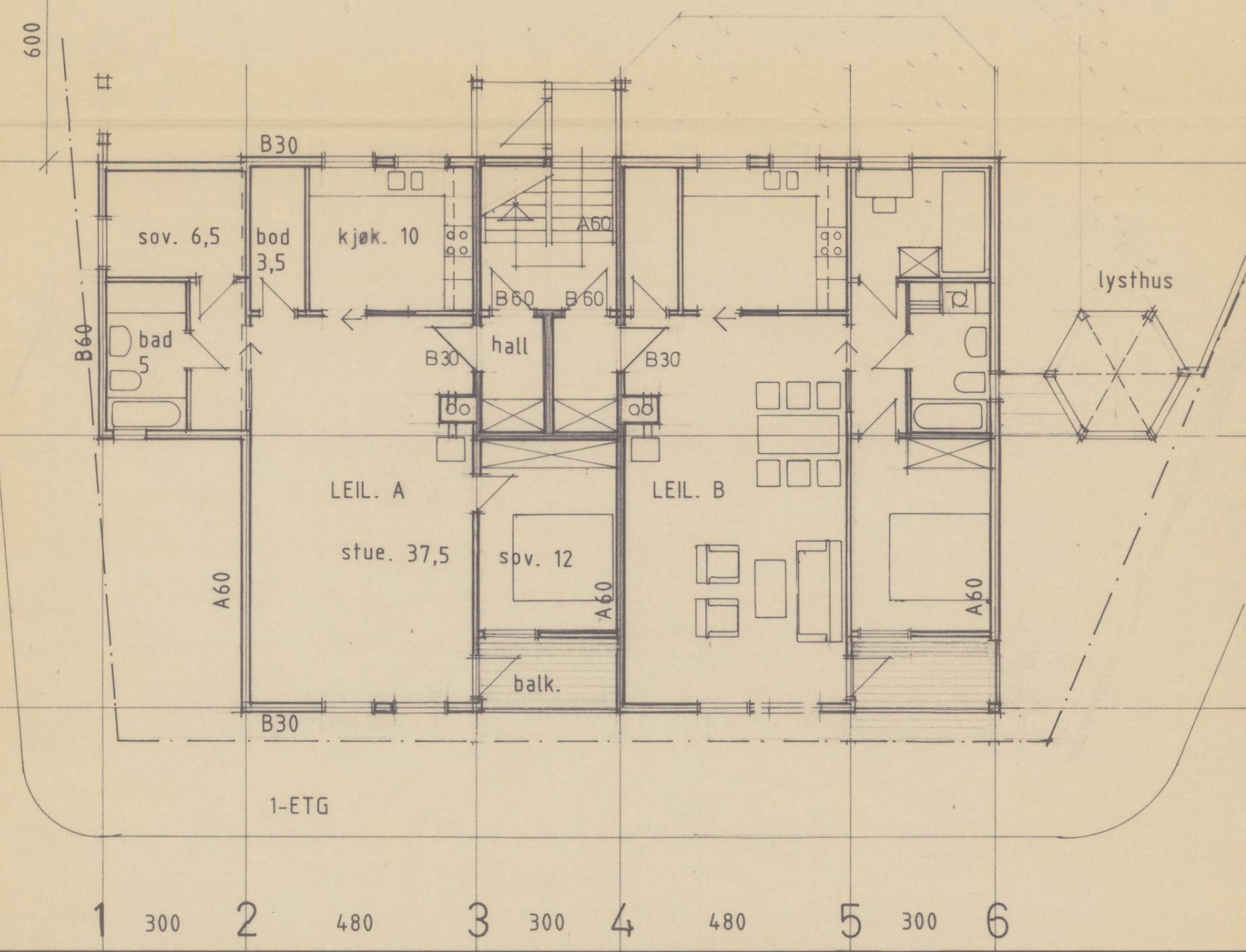
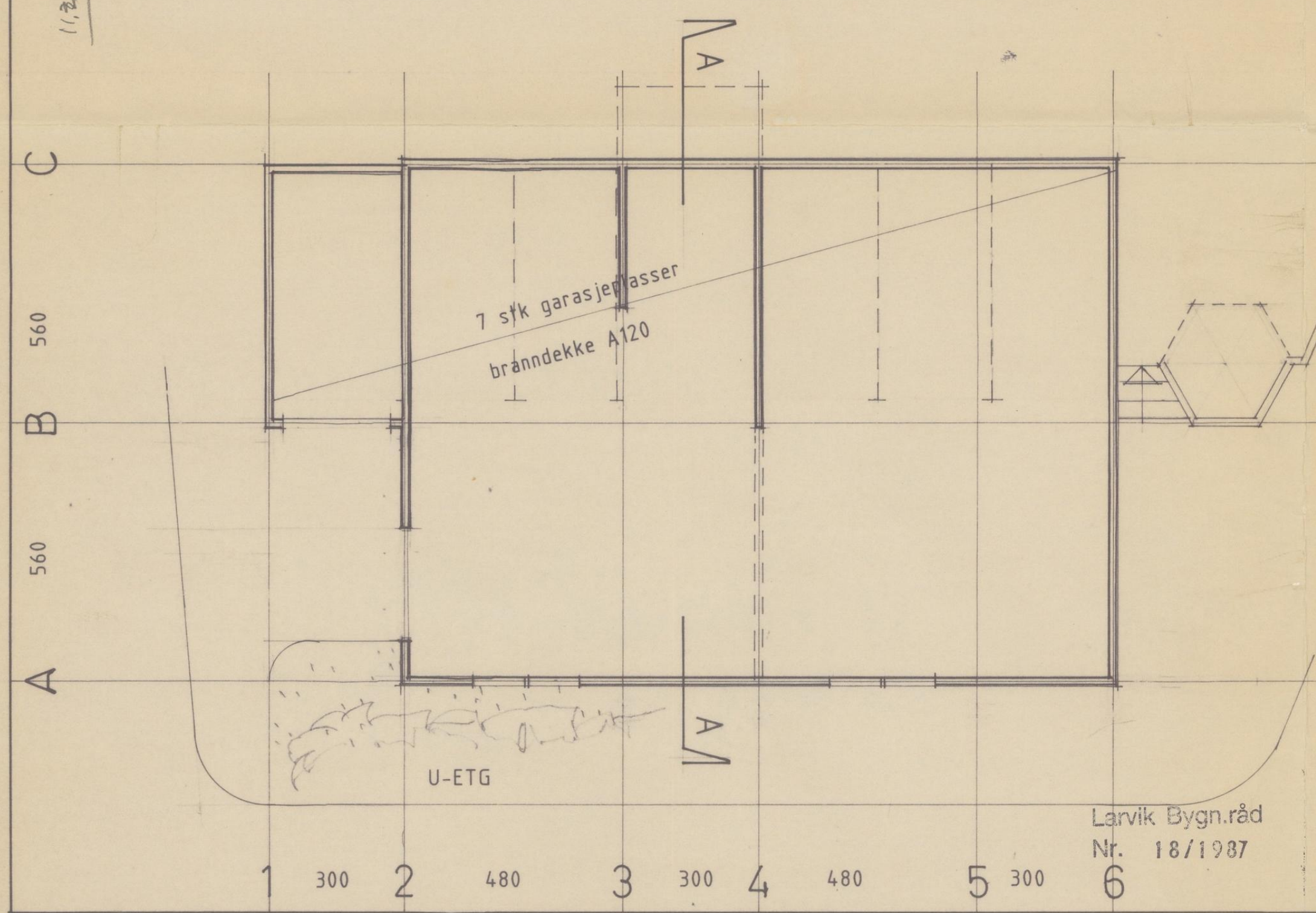
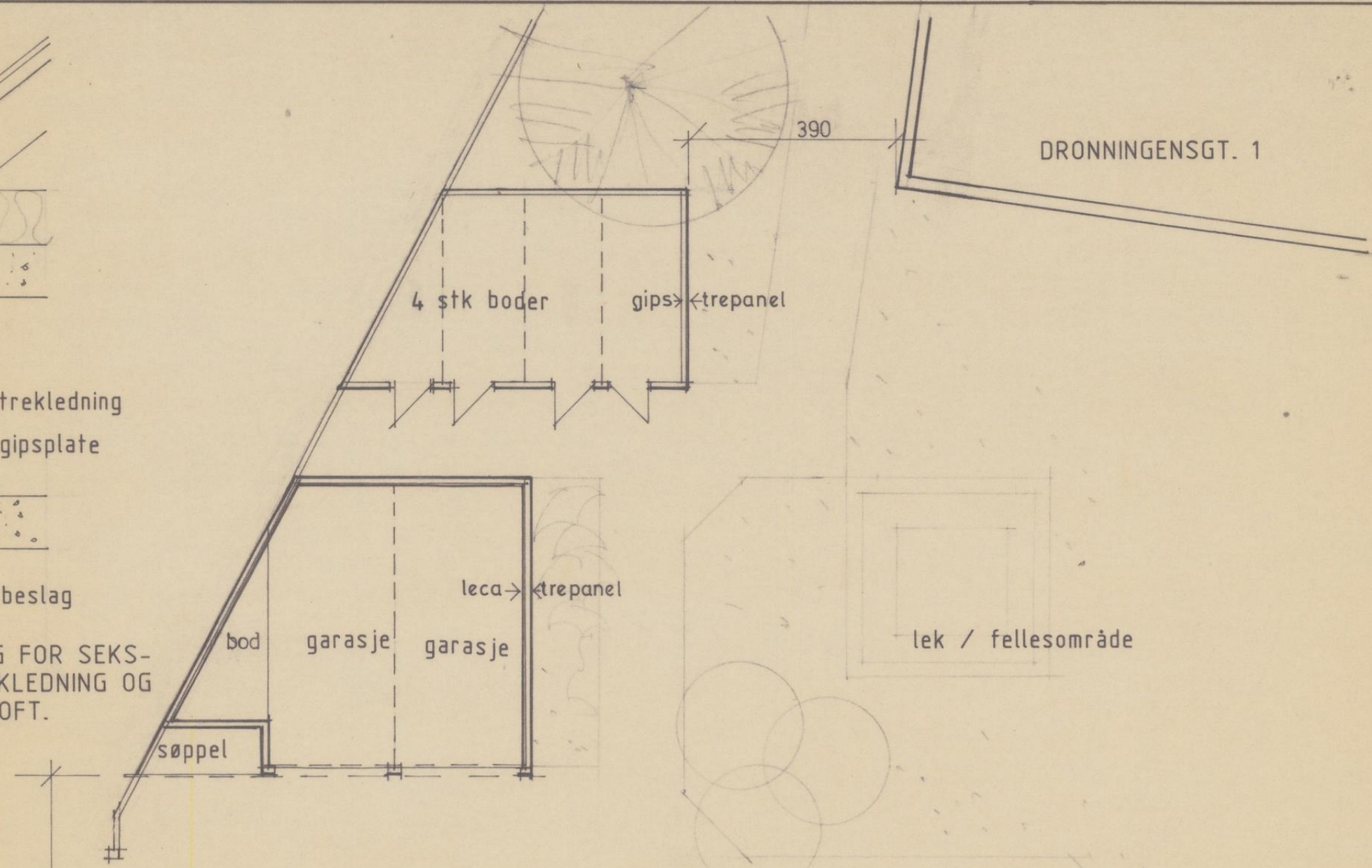
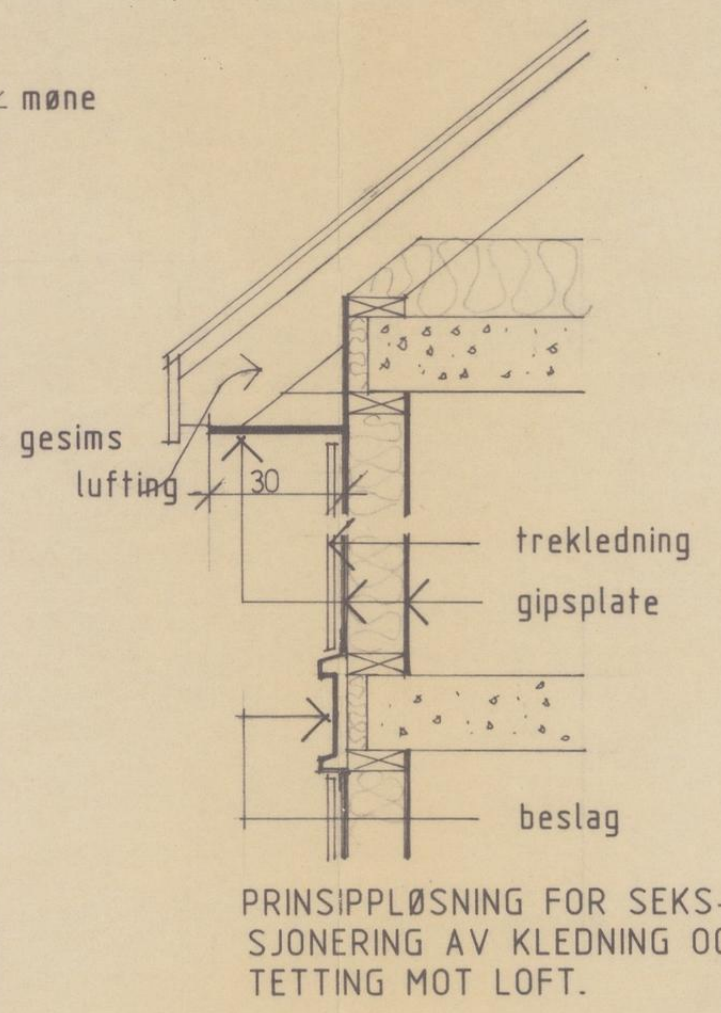
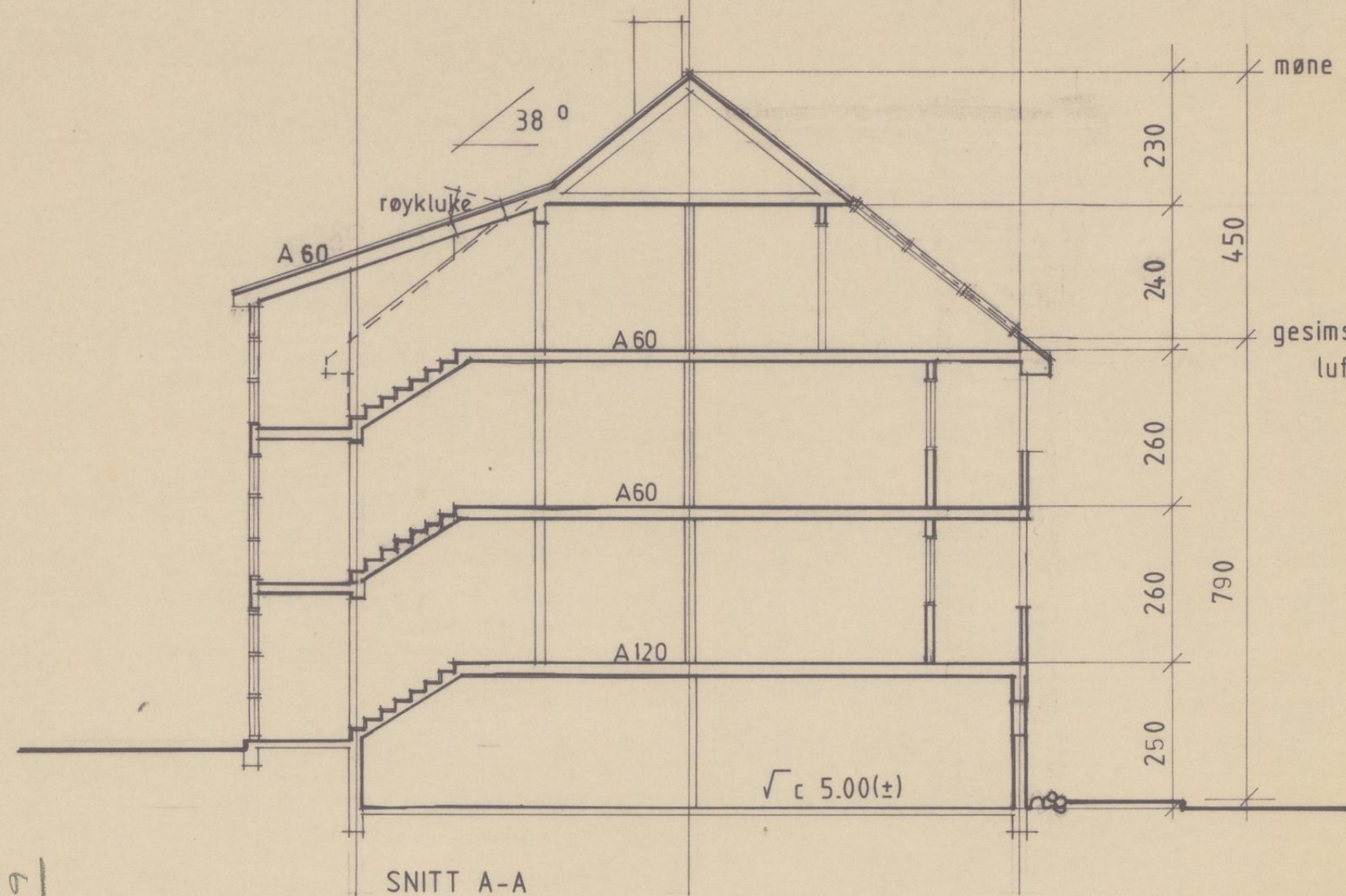
KLYVE / VEIDEKKE AS

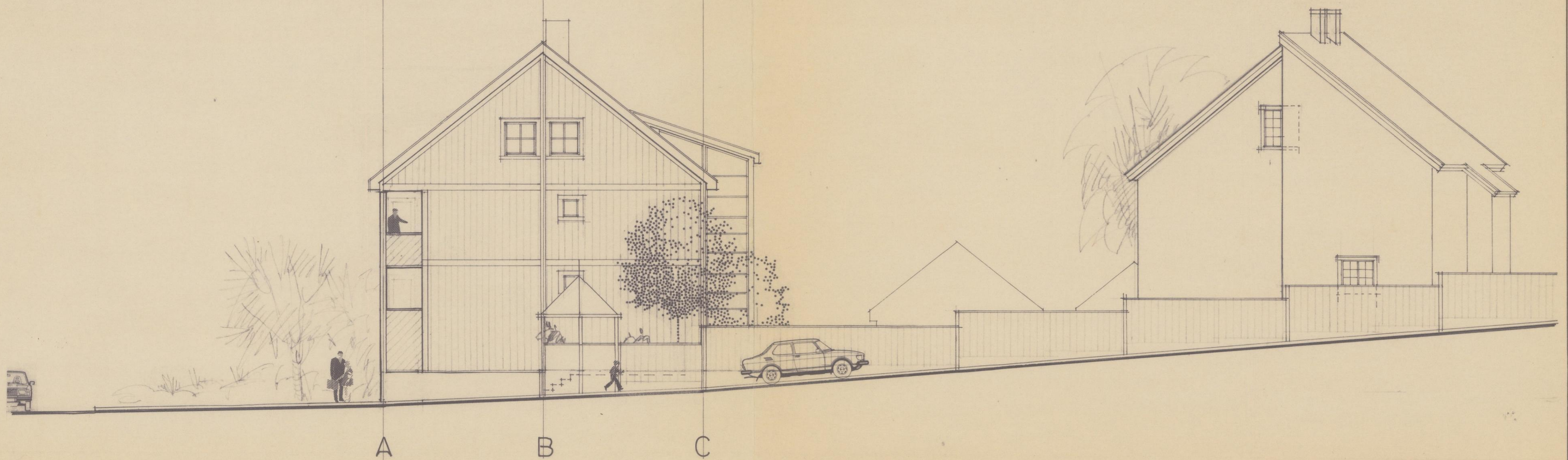
VEHL-NEDELD-PETERSEN
BRANNSKARTSATA 21 3250 LARVIK

ARKITEKTER MVA/NFA
TLF 034 80268/82903

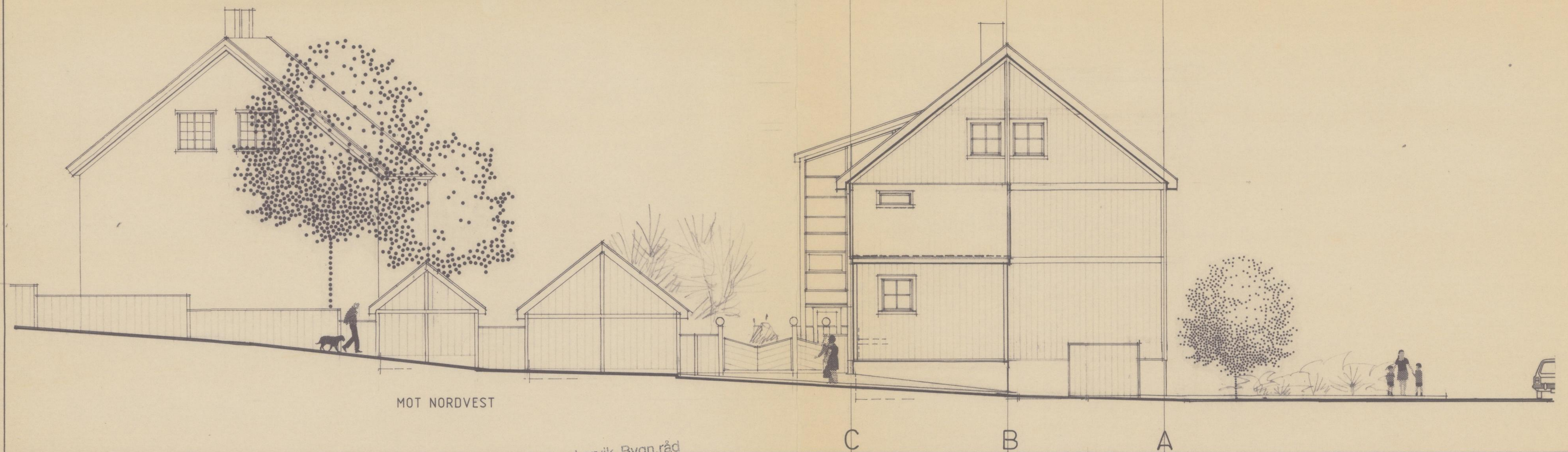


11,2 x 19
19
209





MOT SYDØST



MOT NORDVEST

DRONNINGENSGT. 1A

fasader 1/100

5/11/86

KORR 11/2/87

Larvik Bygn.råd
Nr. 18/1987

BYGNINGSJEFFEN

LARVIK 20.2.87

KLYVE / VEIDEKKE AS

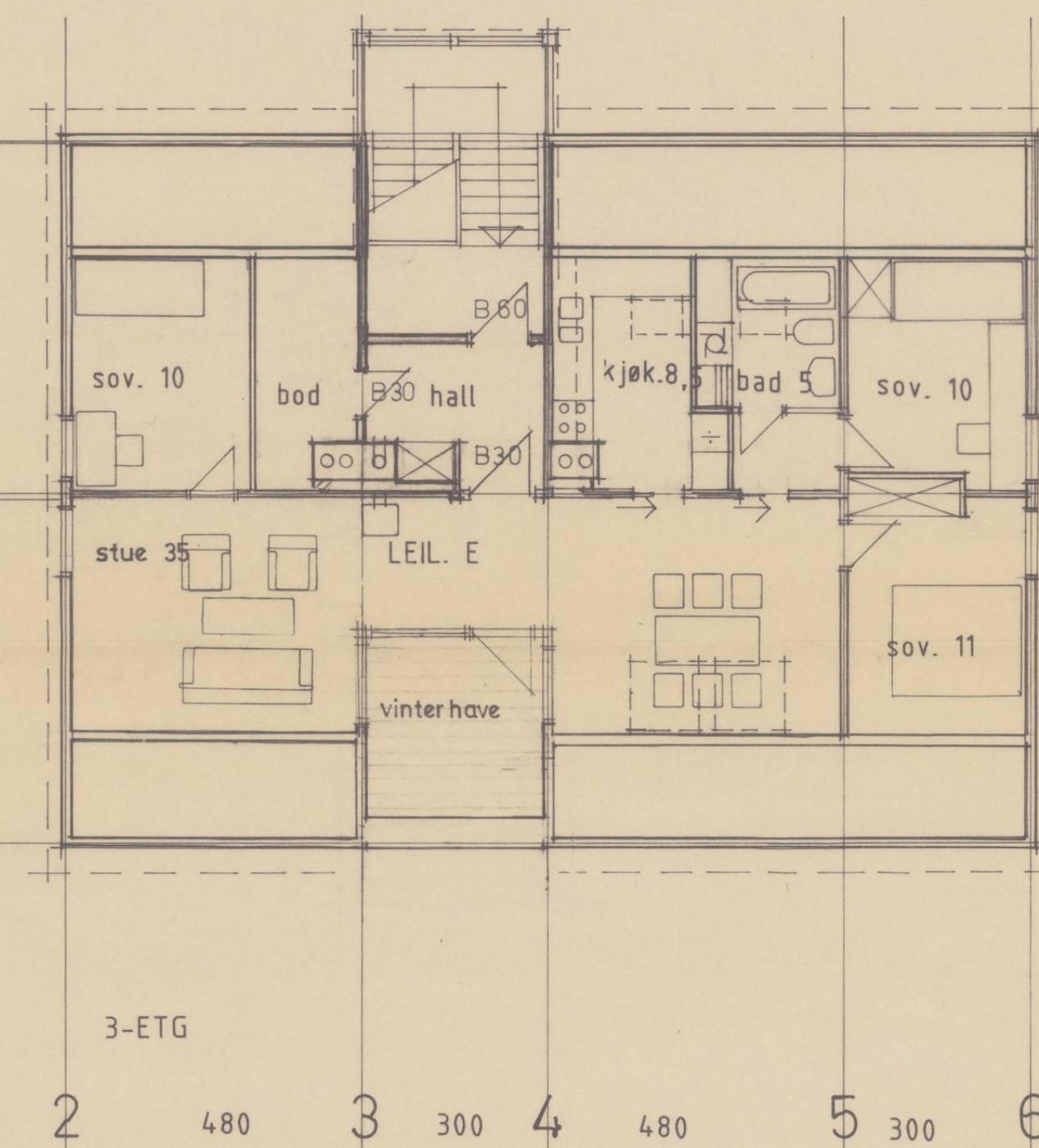
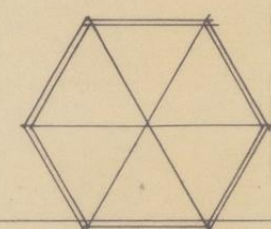
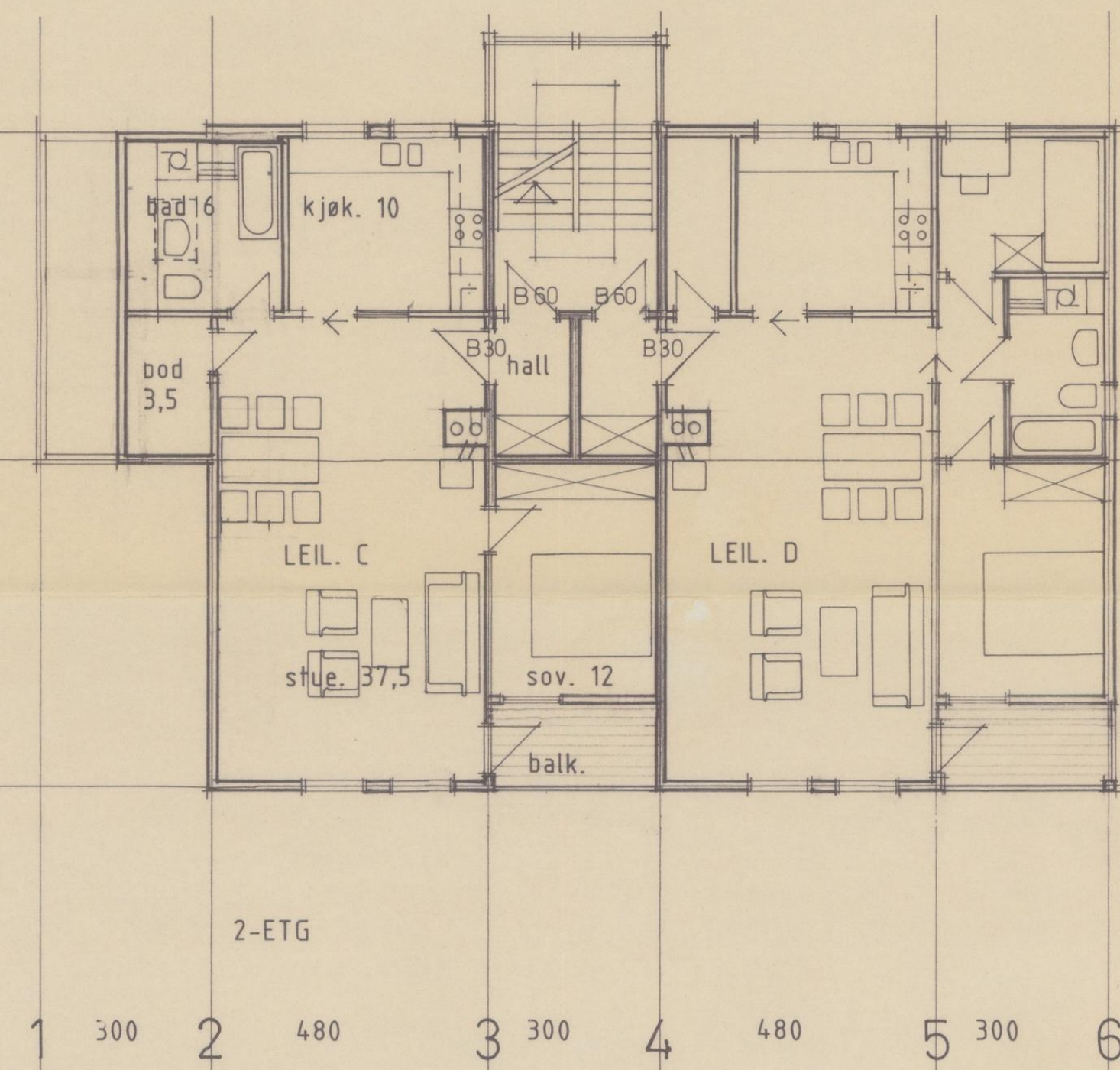
MEHL · VEDELD · PETERSEN

ARKITEKTER MNAL NFA

BRANNVAKTSGATA 21

3250 LARVIK

TLF 034 82999/82987



DRONNINGENSGT. 1A

planer 1/100

5/11/86 KORR 11/2/87

BYGNINGSJEFFEN

I

LARVIK, 20.2.87

KLYVE / VEIDECHE AS

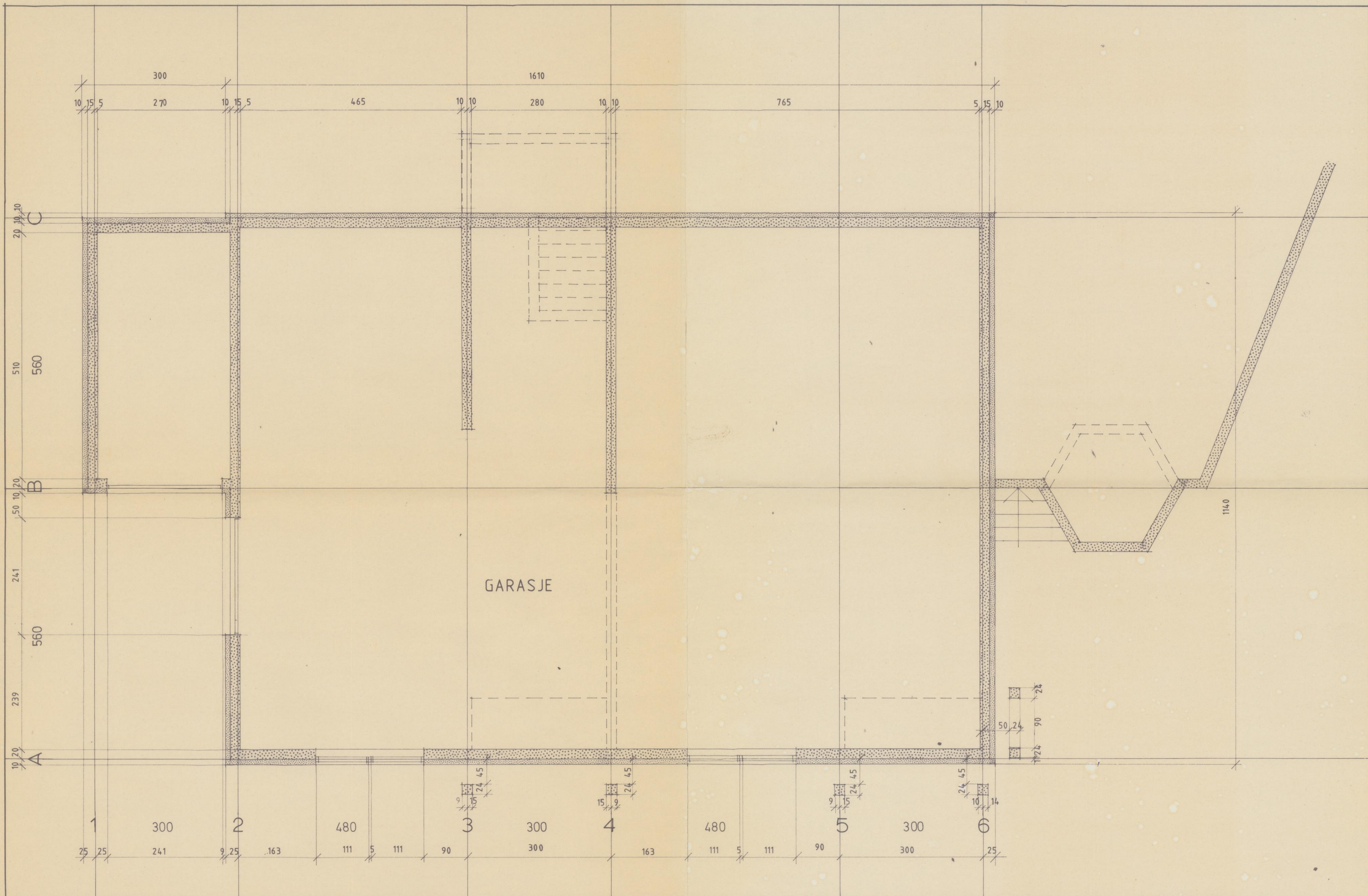
MEHL-VEDELD-PETERSEN

BRANNVAKTSGATA 21

3200 LARVIK

ARKITEKTER MNAL NPA

TLF 034 02569/02967



Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Dronningensgate 1A, 3250 Larvik		20 - 279		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	6.11.86	29.1.87	18/87, 9/87, 149/86
Byggherre		Adresse		Tif.
Klyve/Veidekke A/S		Larvik		034/81780
Anmelder		Adresse		Tif.
d.s.		d.s.		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Arne Haaland		A/S Veidekke		034/86060

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Kjeller, 1. og 2. etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Innsette/beliste B 30-dører mot trapperom.
2. Pusse bunn i pipeløp (leilighet syd).
3. Montere røykvarslere.
4. Montere stigetrinn på tak for feiers atkomst.
5. Anordne utlufting i bad/wc for leiligheter mot nord i 1. og 2. etg.
6. Fullføre belegg, belistning etc. i leiligheter og trapperom.
7. Pusse inn vinduer i kjeller.
8. Utvendig opprydding/planering.

Arbeidet må være utført innen: Omgående

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Larvik, 22.09.87	BYGNINGSJEFFEN I LARVIK <i>[Signature]</i>

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☒ Brannvesen

Strandpromenaden 2C

Nabolaget Tollerodden/Torstrand - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Munken kino	3 min 🚶
Linje 01, 04, 208, 210, 214, 215	0.2 km
🚶 Larvik stasjon	4 min 🚶
Linje RE11, RX11	0.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	21 min 🚶

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	6 min 🚶
515 elever, 40 klasser	0.5 km
Langestrand skole (1-7 kl.)	20 min 🚶
98 elever, 6 klasser	1.7 km
Østre Halsen skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
364 elever, 21 klasser	2.9 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
226 elever, 22 klasser	2.7 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
363 elever, 23 klasser	2.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole	20 min 🚶
1620 elever	1.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Prinsegata Parkeringshus, Larvik	8 min 🚶
🚗 Thon Senter Larvik	10 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

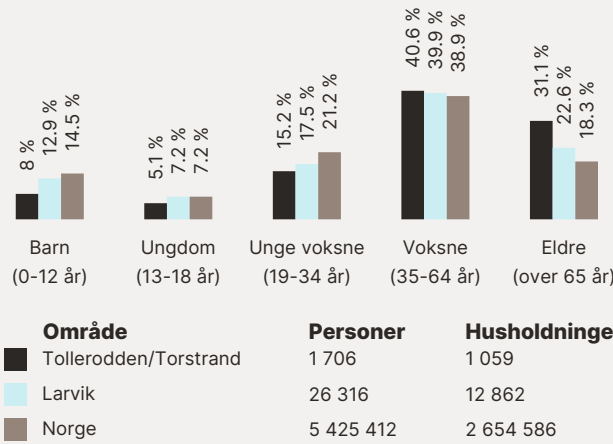


Kvalitet på skolene
Bra 67/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Jegersborg barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
36 barn	0.7 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 ...)	13 min 🚶
25 barn	0.9 km
Torstrand barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
36 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Torstrand	9 min 🚶
PostNord	0.8 km
Meny Larvik Sentrum	11 min 🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Gateparkering
Lett 82/100

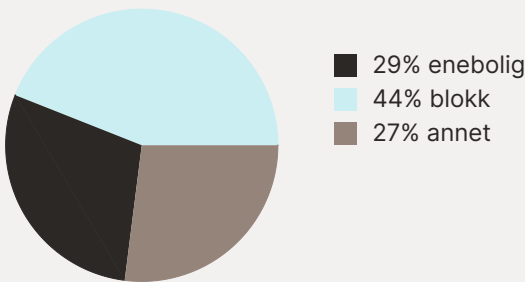
 Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

 Kvalitet på barnehagene
Bra 72/100

Sport

 Indre Havn Basketballbane Ballspill	3 min  0.2 km
 Mesterfjellet U-skole Ballbane Ballspill	5 min  0.3 km
 Spent Larvik Sentrum	11 min 
 Family Sports Club Torstrand	12 min 

Boligmasse



«Det er stille her, og et gammelt historisk område.»

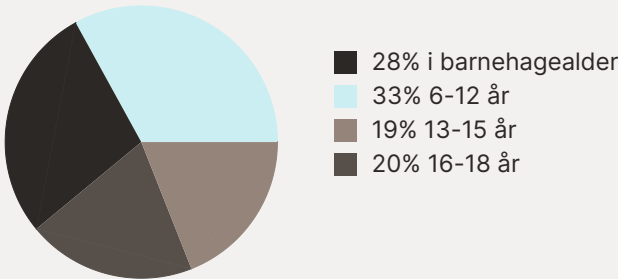
Sitat fra en lokalkjent



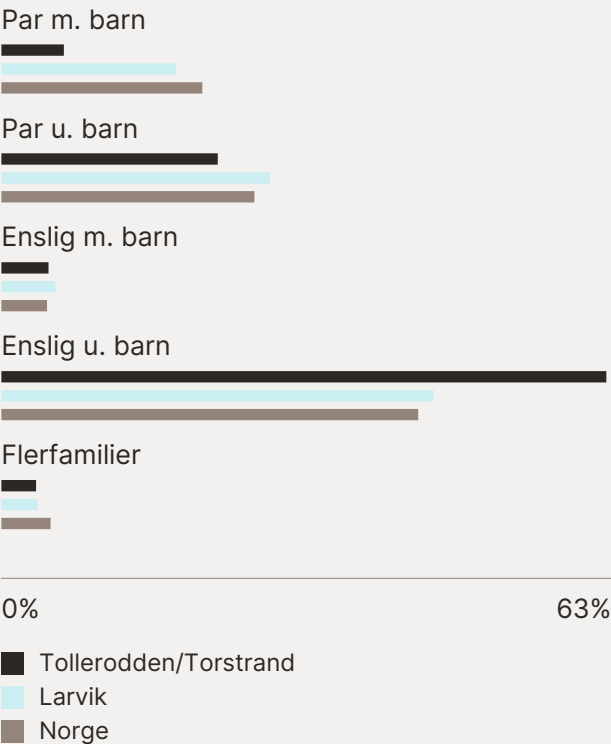
Varer/Tjenester

 AMFI Larvik	11 min 
 Apotek 1 Ørnen Larvik	9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

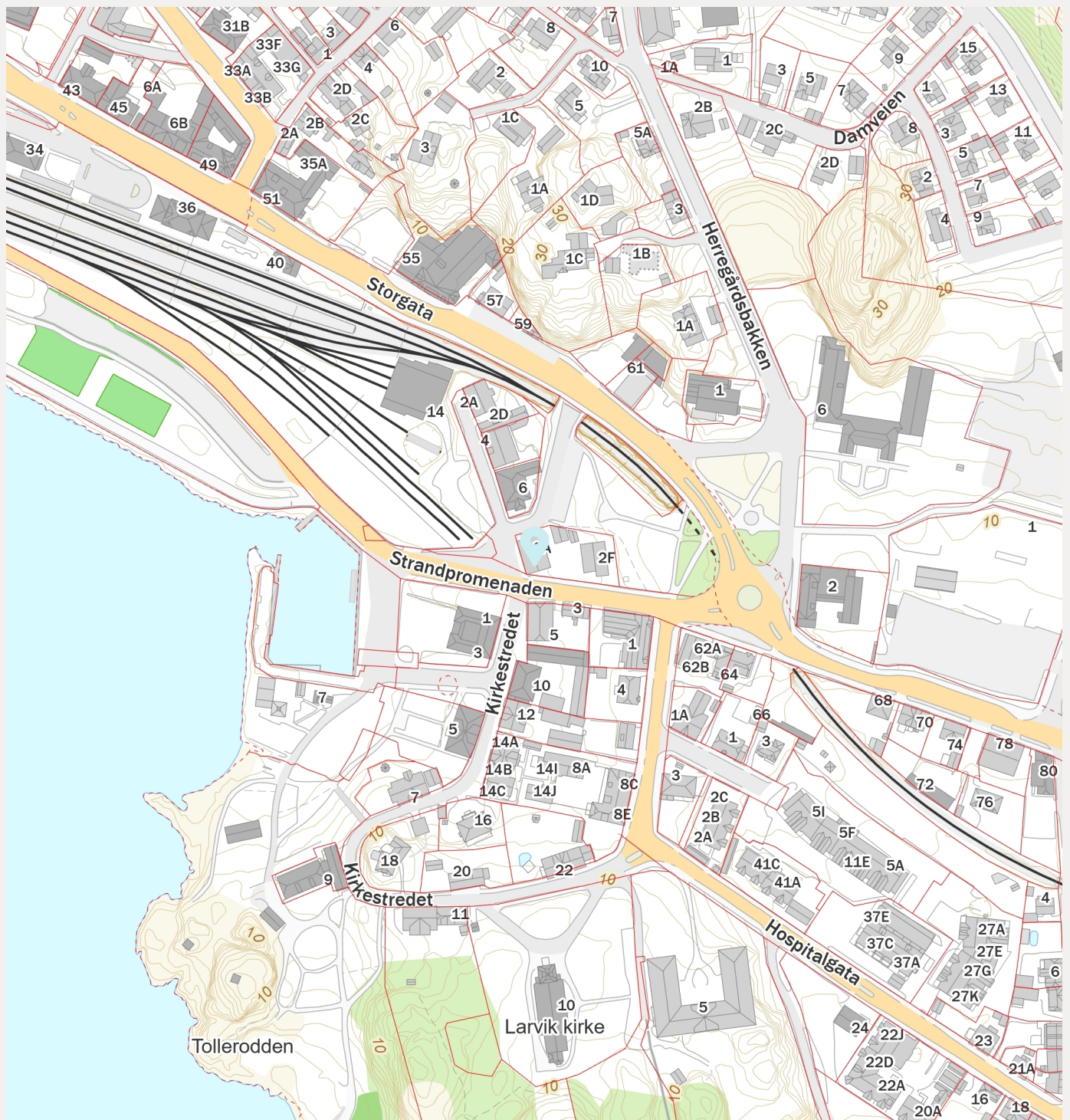
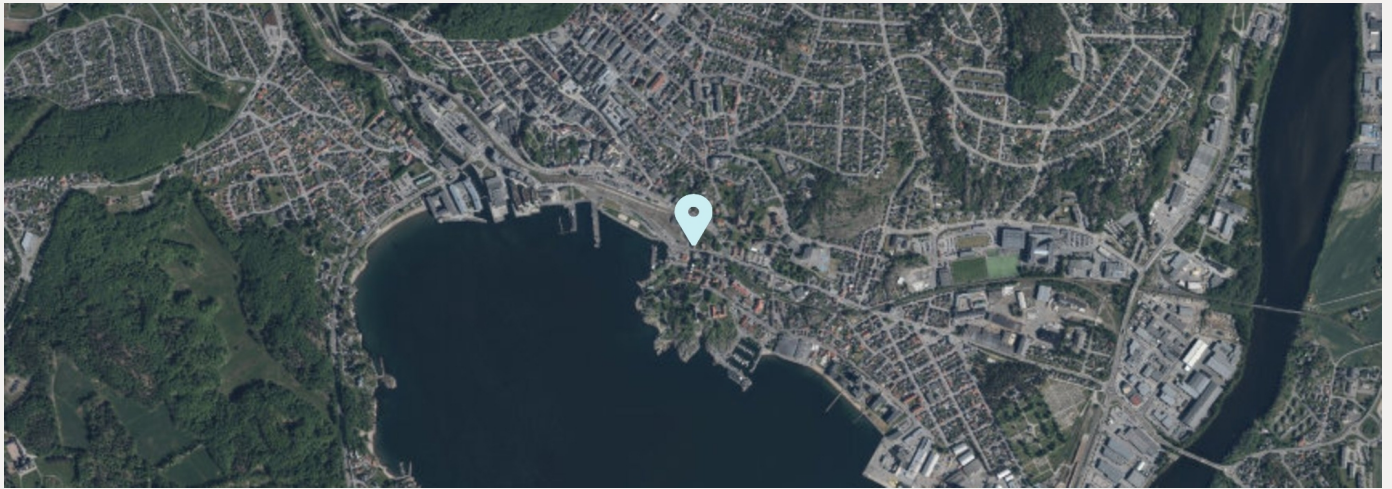


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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, finansierungsplan, 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 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.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/-pakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Twisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoepers@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoepers@gjensidige.no

Gjensidige





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.