Egenerklæring

Prinsegata 25 C, 3256 LARVIK

02 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prinsegata 25 C	Prinsegata 25 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

1996

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Gewelt, Terje

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt dusjkabinett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Frantzen rør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2 nye vinduer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Leinæs

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt fukt i kjellerbod. Luftavfukter er montert.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forbedret drenering mot hagen

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Leinæs

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk på kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arild Andersen elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt vann og avløp ut til Schulzes gate

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Larvik kommune

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ 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

Beskriv omfanget

Litt fukt på soverommet(2023) som nå er utbedret med ny drenering og ekstra isolasjon på yttervegg mot NØ.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Terje Gewelt	**2026-09-02**

Identification

Terje Gewelt

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Prinsegata 25 C, 3256 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 3020, bnr. 1604, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1844 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OY3911

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thorbjørn Andersen

TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

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

Norsk takst

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

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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

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

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring fra byggebransjen og er utdannet tømrer, byggmester, takstingeniør og fagskoleingeniør innen bygg.
Han er sertifisert innen tilstandsanalyse av boliger, verditaksering samt utarbeidelse av skade- og reklamasjonsrapporter

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (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 ivaretatt. 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 lovlighet (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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Leilighet i sammeie. Leiligheten ligger i Larvik sentrum med alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet.

Leiligheten ble opprinnelig bygget ca år 2000.
Alle boligens overflater ble skiftet. Det ble bygget nytt bad, nytt røropplegg og elektrisk anlegg.
Det er i 2026 utført oppgraderinger som ny kjøkkeninnredning, nytt dusjkabinett, nye gulver og to nye vinduer i stue.
Det er i 2026 utført el. tilsyn i leiligheten.
Bygningen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Leiligheten har et bruksareal på 41 m², hvorav 36 m² er internt bruksareal. Den holder en normalt god standard og fremstår som godt vedlikeholdt. I 2026 er det blant annet montert ny kjøkkeninnredning og nytt dusjkabinett, skiftet gulv og utført oppgradering av innvendige overflater. Det er også skiftet to vinduer i stuen og gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget.

Det er ikke registrert store eller alvorlige avvik. Avvik med tilstandsgrad 2 gjelder hovedsakelig taktekkingen og underlagspappens alder samt forhold knyttet til badets vanntette sjikt. Badet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet eller at veggene er behandlet med et godkjent våtromssystem. Gulvbelegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og den videre funksjonen er derfor usikker. Fuktmåling i tilliggende konstruksjon viste imidlertid ingen unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Det er ikke gjennomført radonmåling, og bygningen er ikke oppført med radonsperre. Radonmåling anbefales for å avklare forholdet. For øvrig må det påregnes normalt vedlikehold og oppfølging av enkelte bygningsdeler som følge av alder.
Rapporten omfatter kun leiligheten og de bygningsdelene som har direkte tilknytning til denne. Øvrige bygningsdeler og fellesarealer ligger normalt under sameiets ansvar.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har skråtak av plassbyggde trekonstruksjoner

Taket er tekket med taksteinsimiterte sålplater. Utførelsen av underlagspapp er ikke kjent.
Taktekkingen og underlagspapp opplyses å være ca 25 år.

Bygget er oppført i murkonstruksjoner, utvendig pusset og malt.

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass. Mange av vinduene er skiftet i senere tid.

Leiligheten har malt isolert ytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminat på gulv. Gulvene er skiftet i 2026

Leiligheten har malt strie og panel på veggene, samt malt strie i himlingen.
Overflatene er oppgradert i 2026.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Innvendige dører er av typen slette malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant, dusjkabinett og gulvmontert WC.
Rommet har belegg på gulv og malt strie på vegger og tak.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftehull i dør.
Badet er fra ca år 2000

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.
Det er mekanisk ventilator over platetopp.
Kjøkkeninnredningen er ny i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannrør i kobber. Vannrør er ca 25 år.
Leiligheten har avløpsrør i plast. Avløpsrør i leiligheten er ca 25 år.

Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

I leiligheten er det en 120 L VV bereder.

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

Oppvarming.
Elektrisitet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

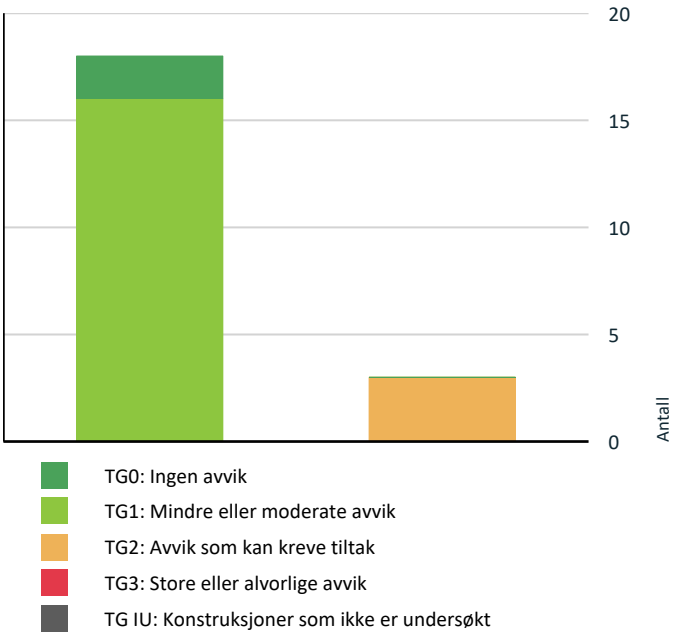
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ikke ferdigattest på leiligheten.

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler kun innvendig leilighet og de bygningsdeler som direkte berører leiligheten. Øvrige bygningsdeler faller inn under sameie/borettslagets ansvar.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Våtrom > Leilighet 1. etasje. > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Leilighet 1. etasje. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Bruksendret 1996

Standard
Leiligheten holder normal god standard

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Bruksendring	Enebolig Bruksendring fra lager til hybel

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med taksteinsimiterte sålplater. Utførelsen av underlagspapp er ikke kjent.
Taktekkingen og underlagspapp opplyses å være ca 25 år.

Taktekkingen (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, vurderingen vil naturlig være begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når underlagspapp på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på underlagspapp.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget er oppført i murkonstruksjoner, utvendig pusset og malt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass.
Mange av vinduene er skiftet i senere tid.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har malt isolert ytterdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har laminat på gulv. Gulvene er skiftet i 2026

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har malt strie og panel på veggene, samt malt strie i himlingen.
Overflatene er oppgradert i 2026.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av typen slette malte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

LEILIGHET 1. ETASJE. > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant, dusjkabinett og gulvmontert WC.

Tilstandsrapport

Rommet har belegg på gulv og malt strie på vegger og tak.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftehull i dør.
Badet er fra ca år 2000

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



Bad

LEILIGHET 1. ETASJE. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av 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.

• 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.

LEILIGHET 1. ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malt stripe vegger og tak.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

LEILIGHET 1. ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg på gulvet.
Gulvet har 1:100 fall fra dør mot sluk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1. ETASJE. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er utført med gulvbelegg på gulv og malt strie på vegg som vanntett sjikt.
Det er 4 cm høydeforskjell mellom topp gulvbelegg ved dør og topp gulvbelegg ved sluk.
Vantett sjikt er fra ca år 2000.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke kjent om vegger er malt med godkjent maling for våtsone.
- Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i usikkerhet knyttet til vantett sjikt på vegg og fremtidig funksjon på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Det bør innhentes dokumentasjon på at veggene er malt med godkjent maling for våtsone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen tilfredsstiller krav til fuktsikring, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

LEILIGHET 1. ETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett er skiftet i 2026.

LEILIGHET 1. ETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftehull i dørblad.

LEILIGHET 1. ETASJE. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt på vegg mot våtsone på bad.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:1 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHET 1. ETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.
Kjøkkeninnredningen er ny i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

LEILIGHET 1. ETASJE. > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannrør i kobber. Vannrør er ca 25 år.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har avløpsrør i plast. Avløpsrør i leiligheten er ca 25 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I leiligheten er det en 120 L VV bereder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Oppvarming.
Elektrisitet.



Sikringsskap

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

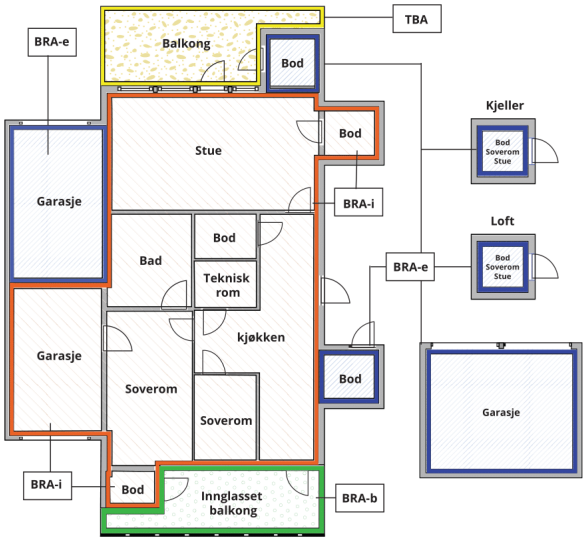
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 1. etasje.	36	5		41	
SUM	**36**	**5**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 1. etasje.	Gang, bad, soverom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Romfordeling
Soverom 6,9 m²
Bad 5,2 m²
Gang 3,3 m²
Kjøkken stue/kjøkken 19 m²

Til leiligheten er 5 m² bod i felles anlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest på leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	1604		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Prinsegata 25 C

Hjemmelshaver
Kulturkafeen Valhall AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Larvik sentrum med alle sentrunsfunksjoner i umidddelbar nærhet

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Schultzesgate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringen	02.09.2026		Gjennomgått		Nei

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	
2	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

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 minimumsinnholdet 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. Funksjonsprøving 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.

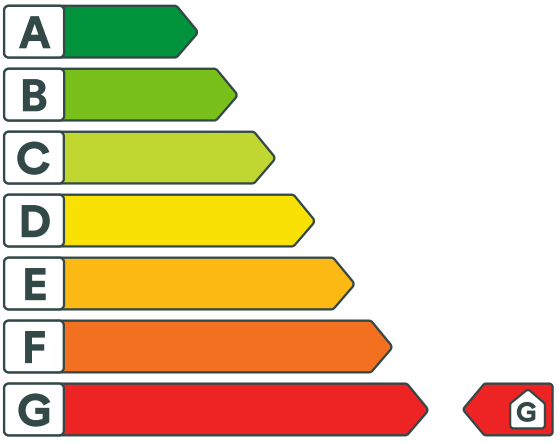
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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.»*

Energiattest



Adresse **Prinsegata 25C, 3256 LARVIK**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343455**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **163030454**
Gårdsnummer **3020**	Bruksnummer **1604**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1950**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **529,07**

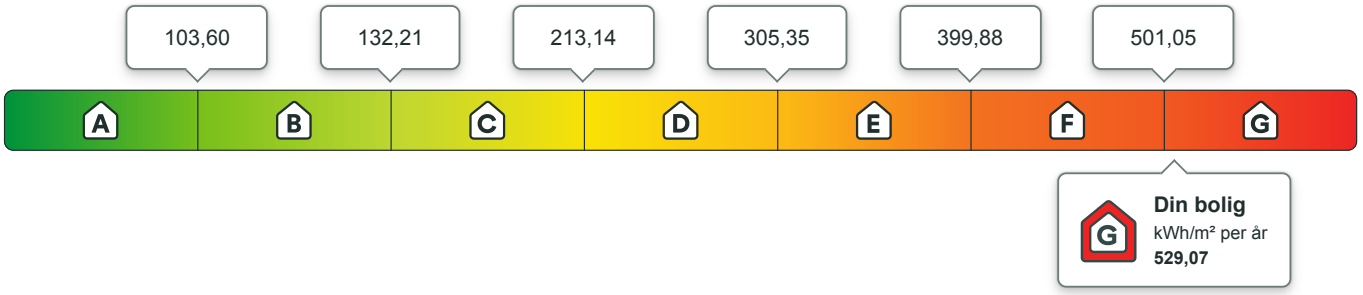
Prinsegata 25C, 3256 LARVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger 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 vekting, fratrukket 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	kWh/m² per år
20 463,00	**538,50**

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 innetemperatur 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

Prinsegata 25C, 3256 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**

Prinsegata 25C, 3256 LARVIK

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / 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 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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.Kjøl - 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

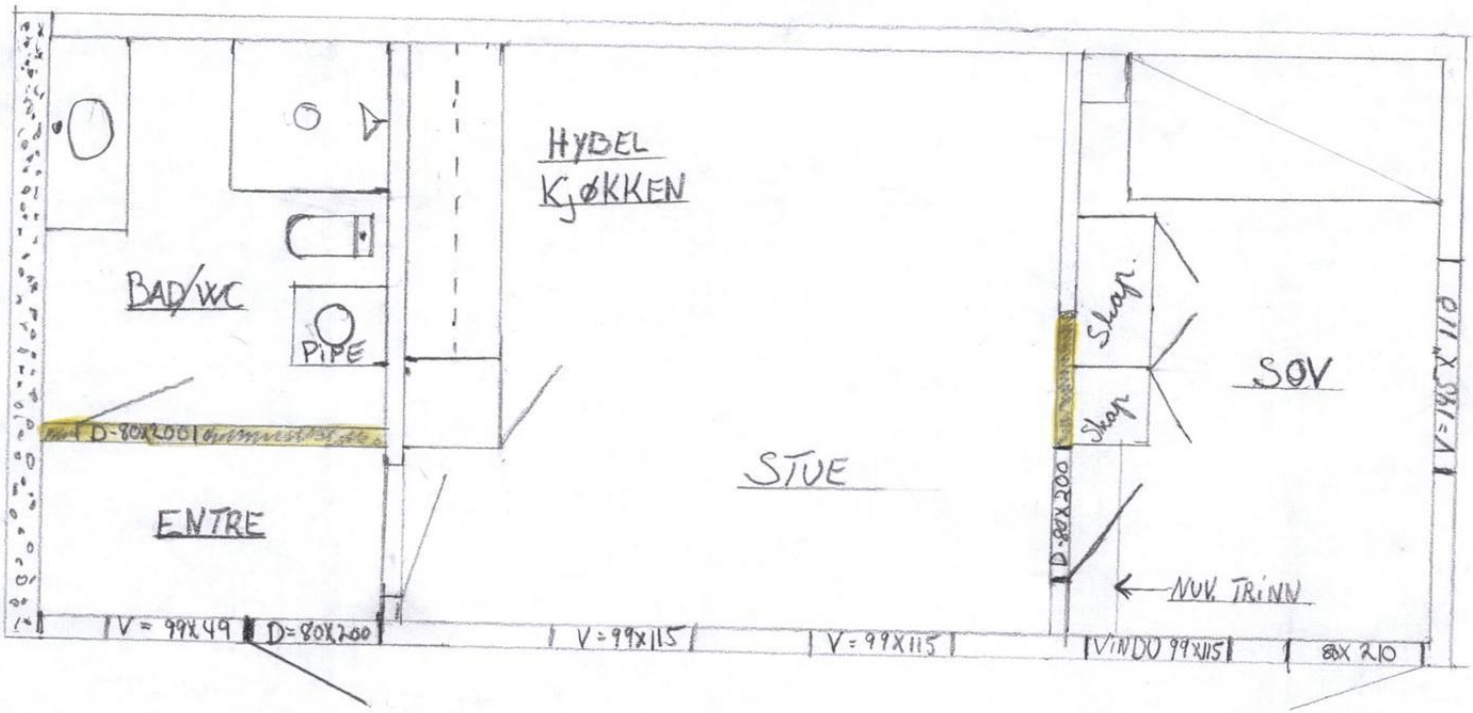
Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: 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.

PLANTEGNING 1 Snekkerbod Prinsegt. 25 3256 Larvik



9.2 × 3.9
= 35.9 m²

38 m²

NYE VEGGER

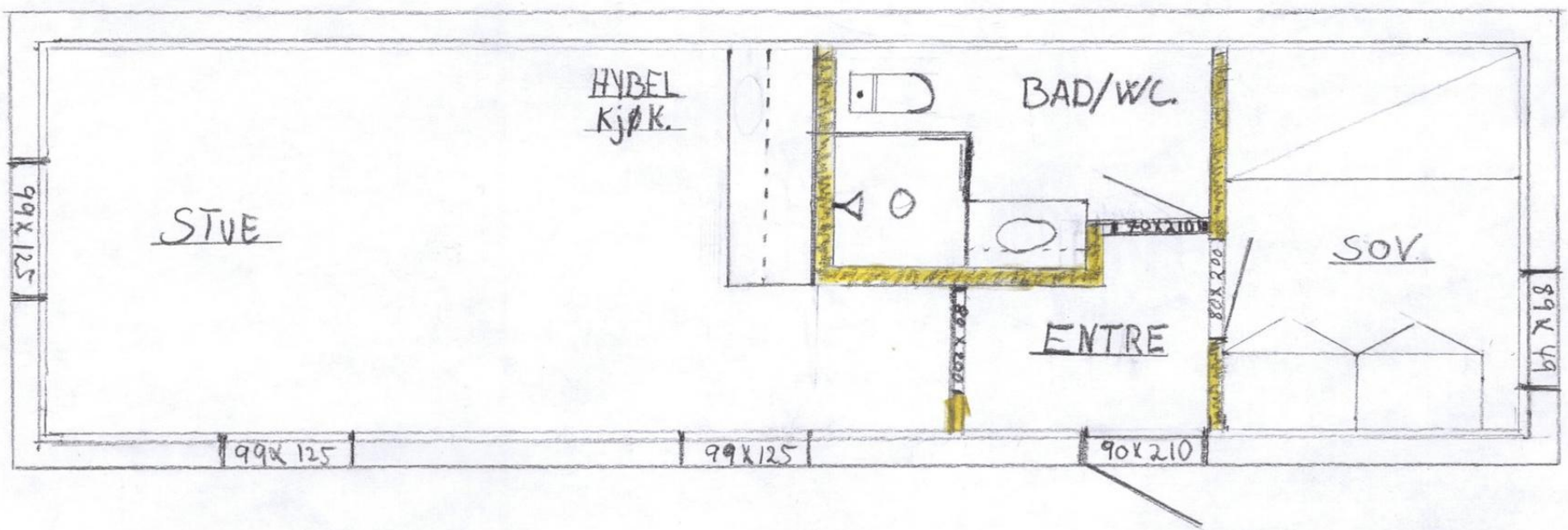
Innred. av snekkerverk til hybel.
M = 1:50 LARVIK 12/12-95
Stöpas A/S. V/T-GEWELT.
Tegnet av byggmester Mark Lemos
TLF: 942 84149. -

PLANTEGNING 2.

INNREDNING AV TØRKELOFT TIL HYBEL
PRINSEGT. 25. 3256 LARVIK

LARVIK KOMMUNE
14 DES. 1995

35m²



NYE VEGGER

M = 1:50. LARVIK 12/12-95

EIER - STØPAS A/S V/T. GEWELT.

TEGNET AV BYGGMESTER.

Mark Leinaa

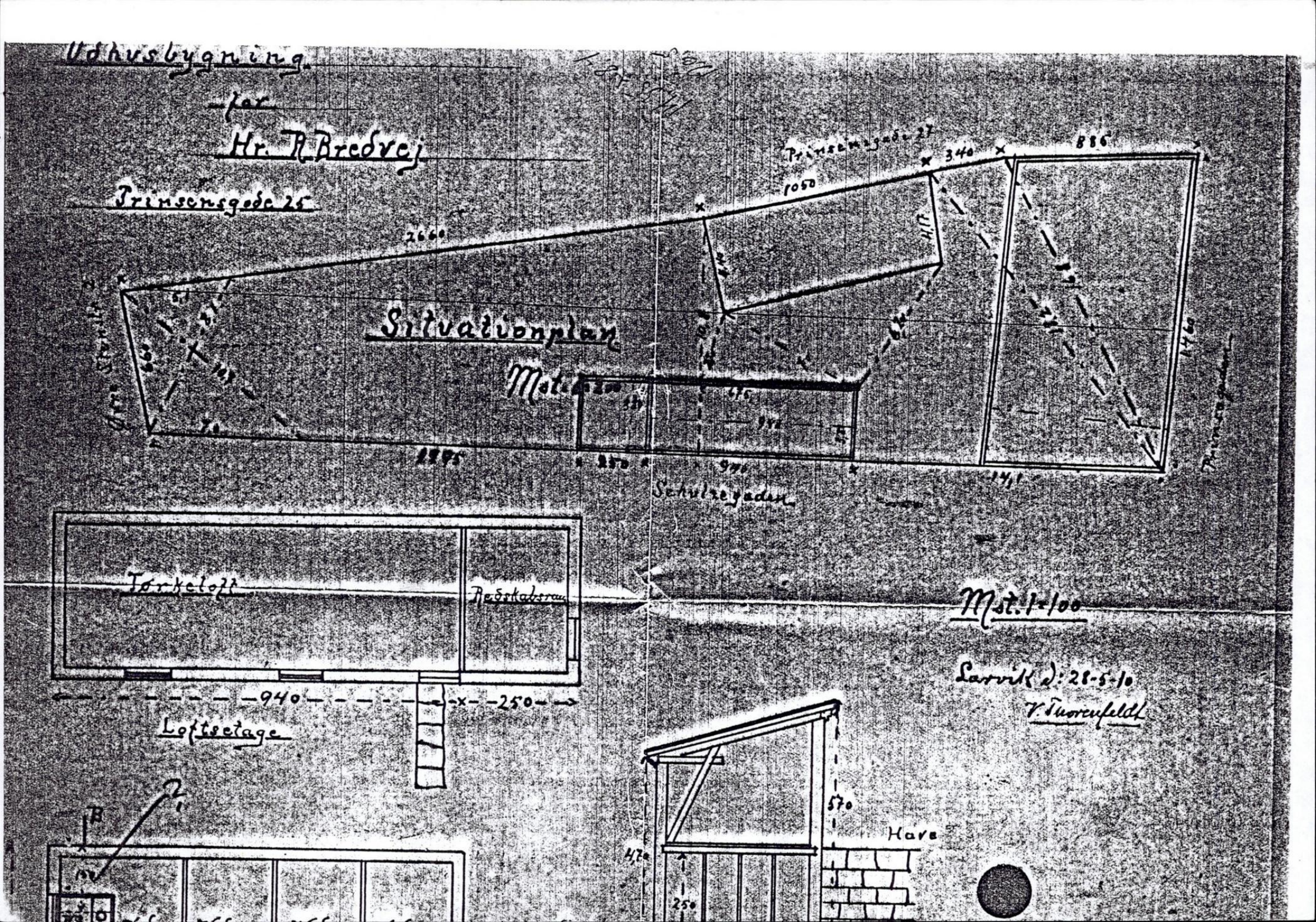
TLF - 942 84149.

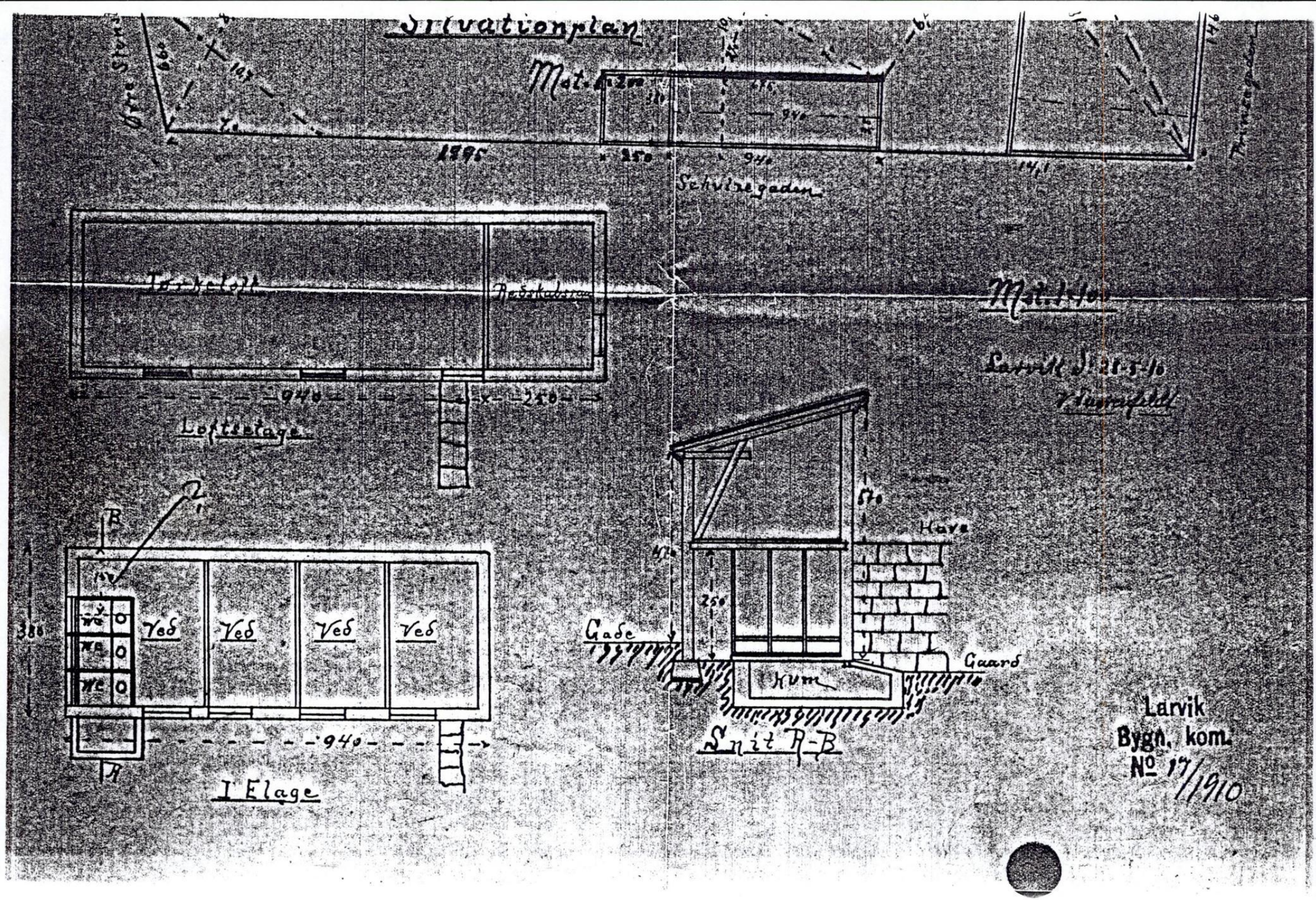
Udhusbygning.

for

Hr. R. Bredvej

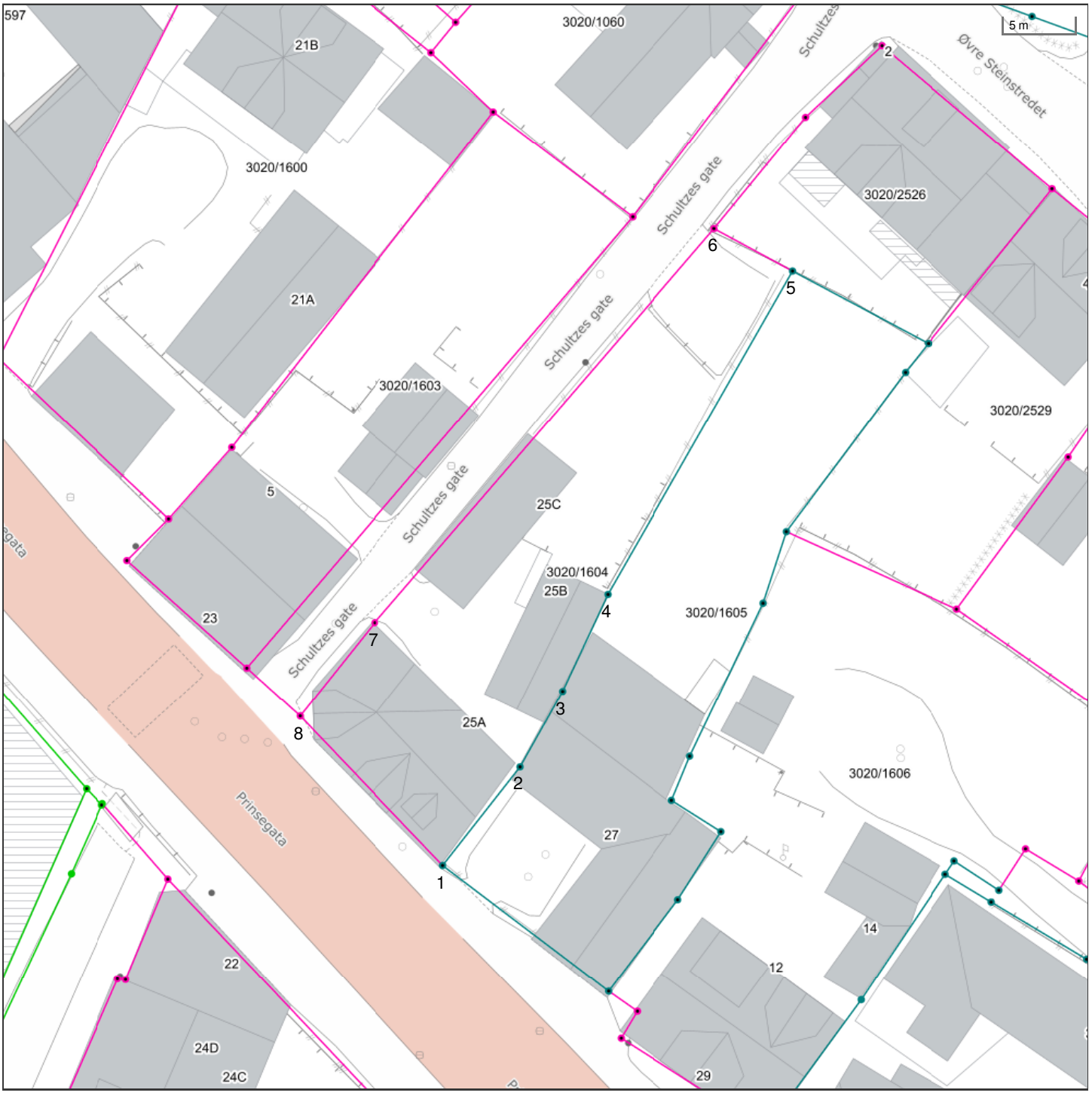
Prinsensgade 25




Situationsplan
Mat. 1:250
Østre Stenbrudgade
Schivsegaden
Thranegaden
1595
Mat. 1:100
Larvik d. 28-5-10
Th. Thorsrud
Loftsetage
Reservoir
Loftsetage
I Etage
Ved
Ved
Ved
Ved
WC
WC
WC
Gade
Kum
Gaard
Have
Snit A-B
Larvik
Bygn. kom.
№ 17/1910

Utskriftsdato: 26.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/1604//5



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	509,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546243,17	**Øst**	559171,83	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546212,16	559160,34	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,60	
2	6546219,2	559165,69	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,84	
3	6546224,6	559168,61	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,14	
4	6546231,5	559171,7	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,56	
5	6546254,55	559184,42	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,33	
6	6546257,46	559178,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,31	
7	6546229,25	559155,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,75	
8	6546222,56	559150,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,46	

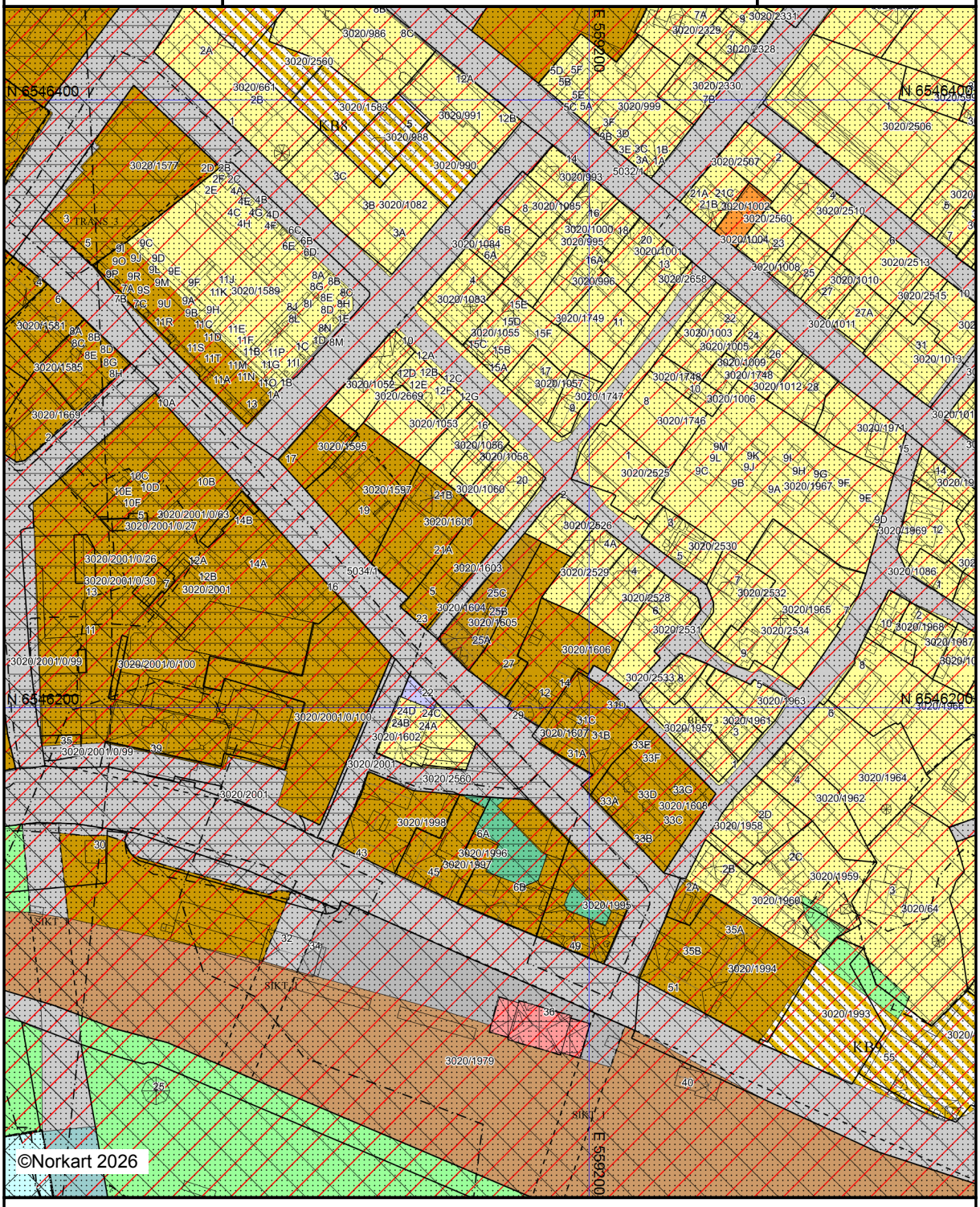
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/1604/0/5
Adresse: Prinsegata 25C
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:2000

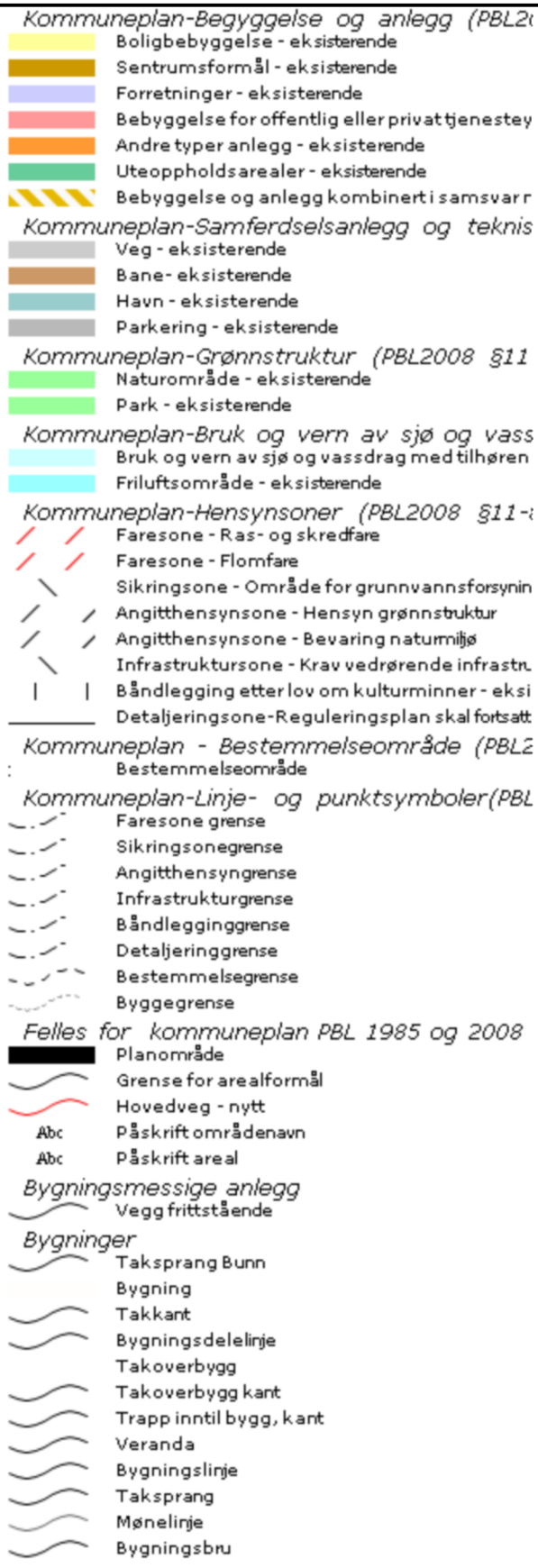
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



2) Utfyllende krav for de enkelte bevaringsområdene merket BEV_ 1-11 på plankartet:

BEV1 - Langestrand
Kulturmiljøet på Langestrand, som har historie tilbake til industrisamfunnet og arbeiderhistorien på 1600-tallet skal bevares. Bebyggelsesstruktur, gateløp og plasser inngår som en del av det helhetlige kulturmiljøet og skal bevares. Gatebelegg som er særpreget for området skal bevares.

BEV 2 - Hammerdalen
Kulturmiljøet Hammerdalen har industrihistorie som skal bevares. Eksisterende bygninger, veier/stier, terreng, murer, rester av anlegg på land og i elva, tekniske installasjoner og sammenhengen mellom disse elementene utgjør et helhetlig kulturmiljø som dokumenterer områdets industrielle historie og skal bevares.

Konstruksjoner, kulturlag og gjenstander under bakken fra tidlig jernverkshistorie skal sikres som kilde for kunnskap og opplevelse. Tiltak i grunnen kan tillates dersom det kan dokumenteres at verneverdige kulturlag, historiske spor og gjenstander ikke går tapt.

BEV 3 - Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet
Kulturmiljøet i Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet dokumenterer grevskapet og kjøpstedets historie tilbake til 1600-tallet, som skal bevares. Bygningene i delområdene utgjør sammen med gateløp, hager og vegetasjon et helhetlig kulturmiljø.

Patrisierbebyggelsen langs Storgata med tilhørende terrasserte hager, og de "hengende hagene" skal bevares. Byggelinjen mot Storgata skal videreføres.

I Steinane er det viktig å bevare særpreget med de smale, bratte gatene hvor den eldre bebyggelsen ligger vendt mot gatene, men med hager i bakkant. Det er viktig å bevare trehusbebyggelse med eksisterende skala og volum.

Den visuelle opplevelsen av Bøkkerfjellet fra sjøfronten skal ivaretas. Bøkkerfjellet kan videreutvikles som sentrumspark med tilhørende funksjoner inkludert heis som forbindelse til Sanden/Indre havn.

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.

BEV_ 5- Torstrand
Eksisterende gateløp og bebyggelsesstruktur med bygninger vendt mot gatene og hager i bakkant, utgjør et helhetlig kulturmiljø som skal bevares.

BEV_ 6 – Svaleveien
Det helhetlige kulturmiljøet med trehus, gateløp og hager er eksempel på et boligområde planlagt under ett, med en tidstypisk 1970-tallsarkitektur og bebyggelsesstruktur som skal bevares. Bygningene har enkle og tydelige former og knappe detaljer som er sårbare for inngrep og ombygging. Det helhetlige preget må videreføres ved vedlikehold og oppgradering.

BEV7 – Bøkelia
Nye tiltak skal innordnes områdets helhetlige preg, med bebyggelsesstruktur med bygninger vendt mot gatene og hager i bakkant. Det skal ikke fortettes i hagene, men mot gateløpene.

Traséen til gamle Sørlandske hovedvei med brostein, høye murer og smijernsgelendre skal bevares.

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10-1 Sikringssoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Sikring av nedbørsfelt drikkevann – H110_1 (Farris)
Tiltak innenfor 100-metersgrensen for Farrisvannet, er ikke tillatt.

   Nye boenheter/fritidsbebyggelse innenfor nedbørsfeltet for Farrisvannet er ikke tillatt. Påbygg på eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates utenfor 100-metergrensen, dersom det kan dokumenteres i søknaden om tiltaket ikke vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

   Etablering av nye småbåthavner i Farrisvannet er ikke tillatt.

   Innenfor drikkevannskildenes nedbørsfelt skal alle nye tiltak dokumenteres i søknaden i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.

2) Sikring av injeksjonsområde for Farriskilden - H120_1 (Farriskilden)
For alle tiltak i grunnen innenfor restriksjonsområdet for «Farriskilden» som kan påvirke grunnvannet, skal grunneier for kilden varsles og gis anledning til å uttale seg før ny arealbruk, grunnboringer og lignende tiltak eventuelt godkjennes. Nødvendig dokumentasjon på virkningene av byggeaktivitet skal foreligge før rammetillatelse gis.

§ 10-2 Faresoner. Pbl § 11-8 a, jf. § 12-6

1) Naturfare
I områder med naturfare skal det ikke iverksettes tiltak som kan medføre fare for liv og helse., jf. teknisk forskrift TEK 17.

   Tillatelse til bygge- eller anleggstiltak i områder med naturfare forutsetter at nødvendige tiltak for å sikre mot skade og ulykker er iverksatt.

   I områder hvor det er påvist naturfare, skal det utføres undersøkelser før tiltak iverksettes.

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.

3) Ras og skredfare; Kvikkleire - H310_2:
I disse områdene er det påvist rasområde/kvikkleire. Tiltak kan kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen 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 kvikkleireveilederen.

4) Ras og skredfare; Skred i bratt terreng - H310_3, H310_4 og H310_5:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonene Snøskred - H310_3, Steinsprang - H310_4 og Jord- og flomskred - H310_5 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Megleropplysninger på Prinsegata 25 C, 3020/1604/0/5 i Larvik kommune, vår ref.:

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Valhall As Kulturkafeen V/Terje Gewelt.

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? **Hvis ja, hvem har sendt varsel?**	**Nei**
Følger det særskilte forpliktelser med enheten? **Hvis ja, hvilke?**	**Nei**
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap:Fremtind Polisenr.:41470859
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr.895,-
Eventuelle restanser pr. dato	Kr.
Fellesutgiftene inkluderer:	**Forsikring av eiendommen og vedlikeholds fond**
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: Avdrag: Driftsutgifter:Totalt kr. 78.230,-
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	**Nei**
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	
Er det sikringsfond? JA/NEI **Hvis Ja:**	Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	**O,-**
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	**0**

Vilkår fellesgjeld	Bank: Lånenummer: Nedbet. dato: Rentesats:
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri	
Felles formue? JA/NEI	Nei
Dersom ja, total formue i kr.?	
Dersom ja, seksjonens andel formue i	
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	Nei
Hvis ja, har denne seksjonen benyttet seg av ordningen? JA/NEI **Hvis ja, beløp kr.?**	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i sameiets eiendom? JA/NEI	Nei
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Seksjonens renteinntekter kr.	0
Seksjonens renteutgifter kr.	0
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass? **Dersom ja, type**	Nei
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	
Er det mulig for el-bil lading? **Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.**	Nei
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt? **Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?**	Vedtektene sier ingen ting om dyrehold
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI **Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:**	Nei

Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	Nei
Er utleie tillatt? JA/NEI **Dersom ja, vilkår for utleie?**	Ja. Ingen spesielle vilkår.
Kreves styregodkjenning av ny eier? **Dersom ja, hvor skal søknad sendes?**	Nei.
GEBYR	
	Opplysninger kr. Eierskiftegebyr kr. Ev. andre gebyr kr.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Leinæs & Partners
Org. nr.: 980 407 551

Camilla Bjaaland
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 97 19 87 69
E-post: camilla@leinaes.no

REVIDERT BUDSJETT OG FELLESUTGIFTER 2026
SAMEIET BAKKEN

UTGIFTER:

- Forsikring (Fremtind): Kr. 18.230.-
- Vedlikeholds-konto: (Kr. 5.000.- pr/mnd) Kr. 60.000.-

Totale fellesutgifter for 2026: Kr. 78.230.-

50% av fellesutgiftene (kr. 39.115.-) fordeles etter eierbrøk og andre halvpart (kr. 39.115.-) fordeles med 1/6 på hver seksjon.
NB! Kommunale avgifter faktureres nå direkte til hver seksjons-eier fra Larvik kommune.

FELLESUTGIFTER:

Seksjon 1: Kr. 11.360.- pr/år Kr. 947- pr/mnd
Andel 47/381

Seksjon 2: Kr. 12.287.- pr/år Kr. 1.024.- pr/mnd
Andel 56/381

Seksjon 3: Kr. 15.995.- pr/år. Kr. 1333.- pr/mnd
Andel 92/381

Seksjon 4: Kr. 17.643.- pr/år Kr. 1470.- pr/mnd
Andel 108/381

Seksjon 5: Kr. 10.742.- pr/år Kr. 895.- pr/mnd
Andel 41/381

Seksjon 6: Kr. 10.330.- pr/år Kr. 861.- pr/mnd
Andel 37/381

Fellesutgiftene betales innen den 1 i hver måned til sameiets konto i Skagerrak Sparebank. Konto nr. 2601 42 82865
NB! Husk å skriv seksjon nummer på innbetalingen.

Styrets leder
Terje Gewelt

Referat fra konstituerende sameiemøte i Sameiet Bakken, Prinsegata 25, 3256 Larvik Kommune

Tilstede var: Knut Leinæs og Terje Gewelt

Sak 1

Konstituering A: Valg av møteleder: Knut Leinæs

B: Valg av protokollfører: Knut H. Leinæs

C: Valg av to fremmøtte til å undertegne protokollen: Knut Leinæs og Terje Gewelt

D: Sameiemøtet ble vedtatt å være lovlig innkalt

Sak 2: Valg av navn på sameiet

Navn: Sameiet Bakken – enstemmig vedtatt

Sak 3: Gjennomgang av sameiets vedtekter

Gjennomgang med Knut H. Leinæs

Vedtak: Vedtektene ble enstemmig vedtatt slik de forelå.

Sak 4: Valg av styre

Følgende eiere ble valg som styremedlem for ett år: Terje Gewelt

Larvik, 15. oktober 2025

.....

Knut H. Leinæs

Protokollfører/ medundertegner

.....

Terje Gewelt

medundertegner

VEDTEKTER FOR
Sameiet Bakken
Prinsegata 25, 3256 Larvik Kommune

1. Formål
Sameiets navn er Sameiet Bakken og består av totalt 5 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Eiendommen Gnr. 3020, Bnr. 1604 i Larvik kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene 1-6, som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, skal den, til enhver tid gjeldende" Lov om eierseksjoner", gjelde.

2. Forholdet mellom sameierne
Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon, og har en enerett til bruk av bruksenheten og felles bruksrett på fellesarealer.

Kostnader på eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne på følgende måte:
50% av fellesutgiftene fordeles etter eierbrøk, mens den andre halvparten fordeles med 1/6 på hver seksjon.

Seksjon 3 og 4 gis eksklusiv bruksrett til parkeringsplassen nord på eiendommen med en parkering til hver seksjon. Rettigheten gjelder for 30år, jf loven, men dersom det senere lar seg gjøre å seksjonere denne har rettighetshaverne rett til å seksjonere dette slik at de oppnår evigvarende eksklusiv bruksrett.

Dersom en eller flere av sameierne i fremtiden oppfører bygninger eller river bygninger, herunder garasjer etc., skal dette dekkes av den som har oppført og/eller benytter bygningen.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre sameier.

3. Sameiemøte
Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiemøte skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Det er ikke krav til revisjon i sameie.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøte.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder sporsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret skal bestå av minst en person, men hver seksjonseier har rett til å være representert i styret. Det skal velges 1 leder Gjenvalg kan skje.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne, alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett, fastsetter styret månedlige á konto beløp, som sameierne innbetaler forskuddsvis, kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp og frekvens kan endres av sameiestyret, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige eller uforholdsmessige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Husorden

Styret har rett til å lage husordensregler.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage/sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av eierseksjonslovens § 28.

Larvik, 15. oktober 2025

Larvik Kommune
Postboks 2020
3255 LARVIK
Org.nr: 974 585 464

Søknad om seksjonering

verket.

Kontaktperson
Ingebjørg Gaystdal

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
AS Støpas	934 935 837	gewelt@online.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
~~Prinsegata~~ 25 A Sjøheimvegen 15	~~3256~~ 3540	~~Larvik~~ Nesbyen	928 55 607

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3909	Larvik	3020	1604	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
934 935 837	AS Støpas	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	47	B	13				25				37				49			
2	B	56	B	14				26				38				50			
3	B	92	B	15				27				39				51			
4	B	108	B	16				28				40				52			
5	B	41	B	17				29				41				53			
6	B	37	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		381				Nevner =		381											

Dato 23/6-2025

Innsenderens underskrift

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
23/6-2025	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
LARVIK 23/6-2025		TERJE GEWELT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3909	LARVIK	3020	1604	

Dato	Underskrift	Stempel
08.09.25	Ingebjørg Gogstad	Larvik kommune Geodata

Dato	Innsenderens underskrift
23/5-2025	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

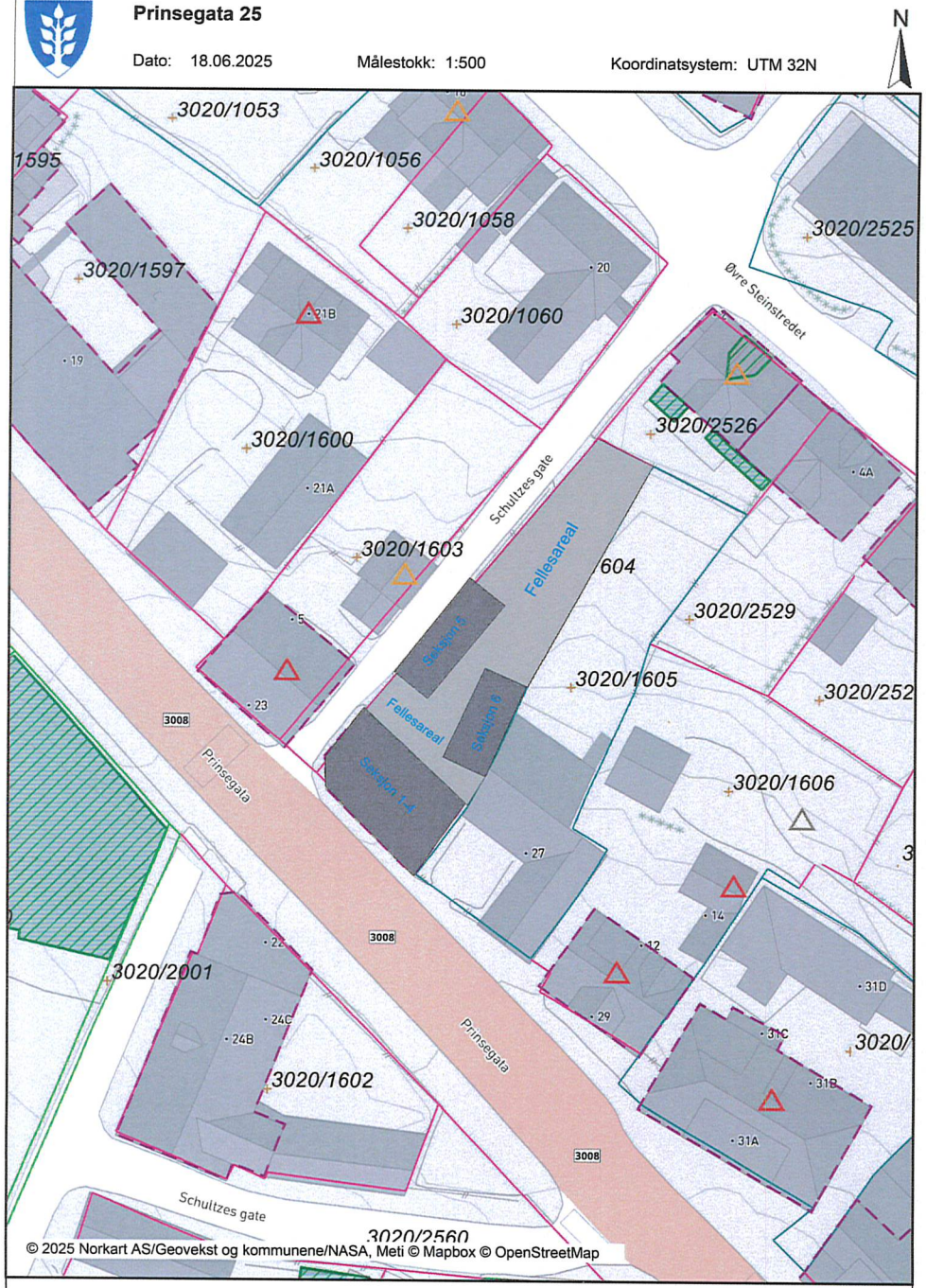
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
23/6 - 2025	

Prinsegata 25

Dato: 18.06.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Støpas As
Prinsegata 25
3020/1604

Målestokk	1 : 500
Arkstørrelse	A3
Dato	17.06.2025
Tegnet	LTB
Kontr.	KA
Prosjektnr.	16062025

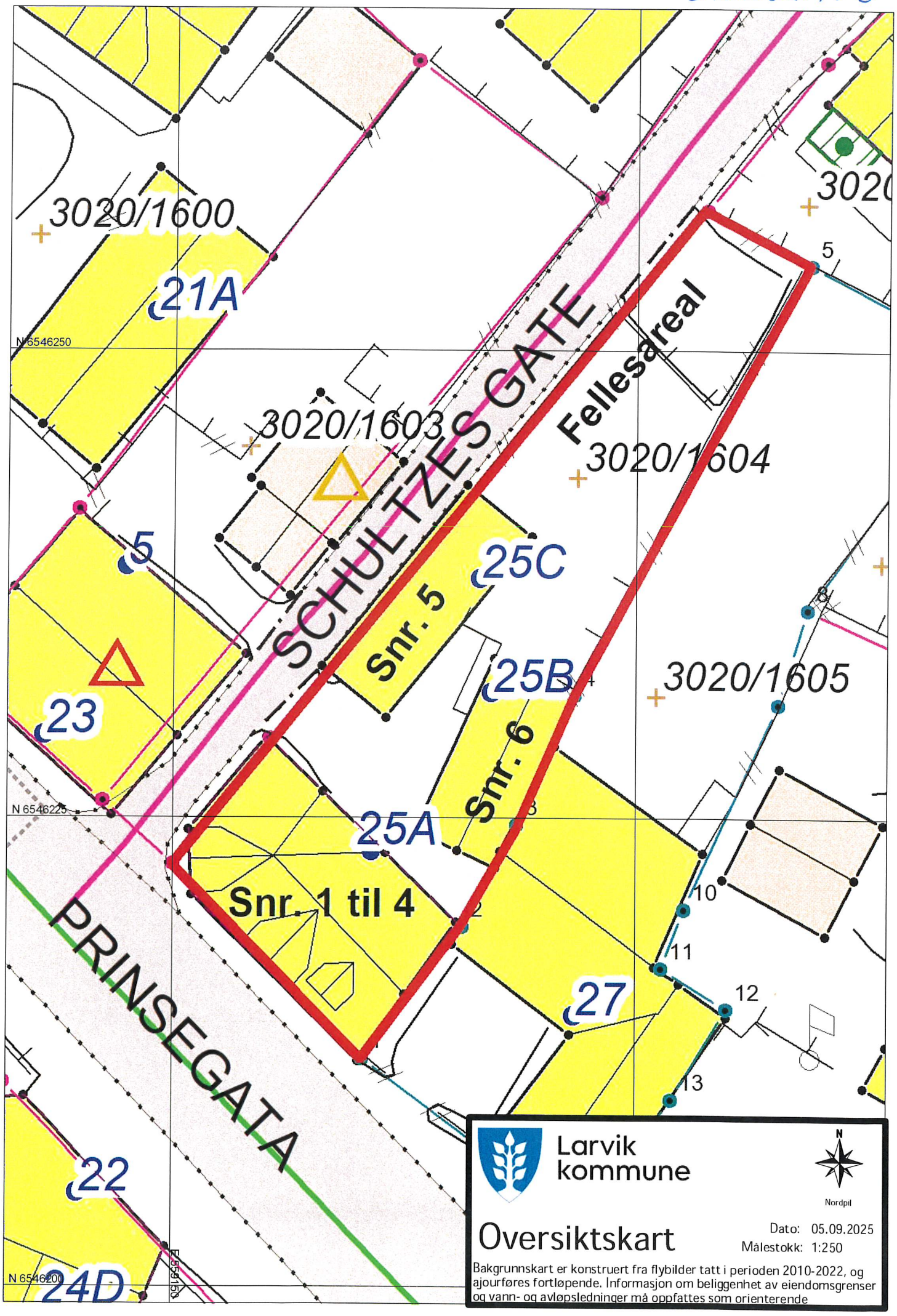
Situasjonskart

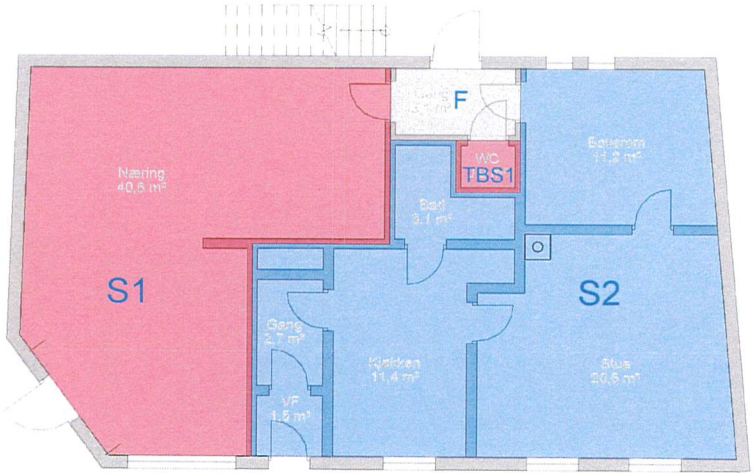
Tegningsnr. A105 Rev.

TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

18.06.2025 11:08:27

SIDE 1 AV 6


3020/1600
21A
N6546250
3020/1603
SCHULTZES GATE
Fellesareal
3020/1604
5
25C
Snr. 5
25B
3020/1605
23
Snr. 6
N 6546225
25A
Snr. 1 til 4
PRINSEGATA
10
11
12
13
27
22
N 6546200
24D
E 559150
Larvik kommune
N
Nordpil
Oversiktskart
Dato: 05.09.2025
Målestokk: 1:250
Bakgrunnskart er konstruert fra flybilder tatt i perioden 2010-2022, og ajourføres fortløpende. Informasjon om beliggenhet av eiendomsgrenser og vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende



- Seksjon 1
- Seksjon 2
- Seksjon 3
- Seksjon 4
- Seksjon 5
- Seksjon 6
- Fellesareal

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Støpas As
Prinsegata 25
3020/1604

Målestokk 1 : 100
Arkstørrelse A3

Dato 04.09.2025
Tegnet LTB
Kontr. KA
Prosjektnr. 16062025

25 A- Plantegning underetasje

Tegningsnr. A101
Rev.

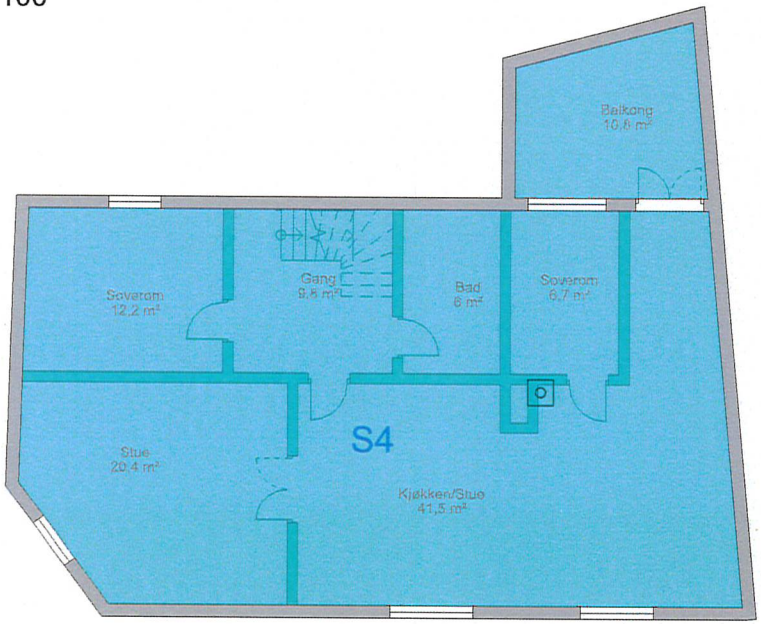
TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

04.09.2025 13:39:26

SIDE 3 AV 6



25 A- Et. 1
1 : 100



25 A- Et. 2
1 : 100

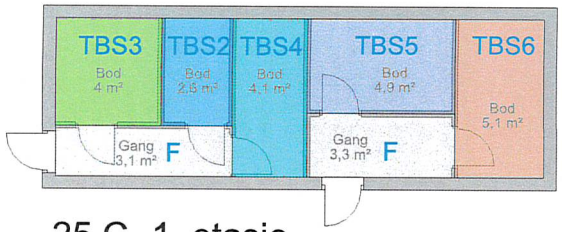
- Seksjon 1
- Seksjon 2
- Seksjon 3
- Seksjon 4
- Seksjon 5
- Seksjon 6
- Fellesareal

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Støpas As Prinsegata 25 3020/1604	Målestokk 1 : 100	Dato	17.06.2025
			Tegnet	LTB
			Kontr.	KA
		Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	16062025
	25 A- Plantegning 1. og 2. etg	Tegningsnr. A102		Rev.

TA | TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

23.06.2025 11:03:51

SIDE 4 AV 6



25 C- 1. etasje

1 : 100

Seksjon 1

Seksjon 2

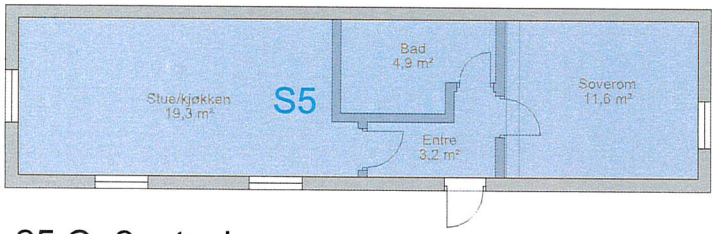
Seksjon 3

Seksjon 4

Seksjon 5

Seksjon 6

Fellesareal



25 C- 2. etasje

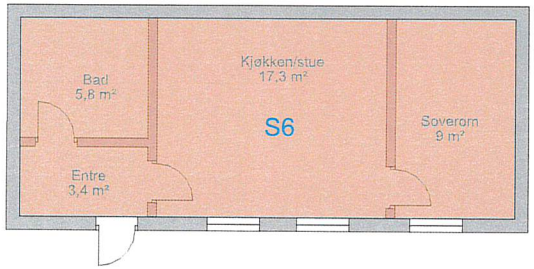
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Støpas As Prinsegata 25 3020/1604	Målestokk 1 : 100	Dato	17.06.2025
			Tegnet	LTB
			Kontr.	KA
		Arkstørrelse A3	Prosjektnr.	16062025
	25 C- Plantegninger	Tegningsnr. A104		Rev.

TA | TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

23.06.2025 11:03:54

SIDE 5 AV 6



- Seksjon 1
- Seksjon 2
- Seksjon 3
- Seksjon 4
- Seksjon 5
- Seksjon 6
- Fellesareal

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Støpas As Prinsegata 25 3020/1604	Målestokk 1 : 100 Arkstørrelse A3	Dato	17.06.2025	
		Tegnet	LTB	
		Kontr.	KA	
		Prosjektnr.	16062025	
25 B- Plantegning	Tegningsnr. A103			Rev.

TA TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning

23.06.2025 11:03:52

SIDE 6 AV 6

Prinsegata 25A

Nabolaget Herregården/Øvre Jegersborg - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Familier med barn**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Prinsegata Totalt 10 ulike linjer	0 min 0 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	3 min 0.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	19 min 1.5 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	8 min 2.8 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	6 min 2.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	23 min 1.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 16.7 km

Ladepunkt for el-bil

Prinsegata Parkeringshus, Larvik	2 min
Thon Senter Larvik	4 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

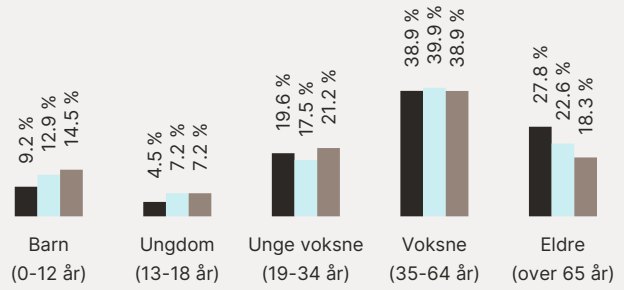
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herregården/Øvre Jegersbo...	828	464
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jegersborg barnehage (0-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 ... 25 barn	11 min 0.8 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 27 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Meny Larvik Sentrum	5 min
Rema 1000 Olavsgate Post i butikk	6 min 0.5 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

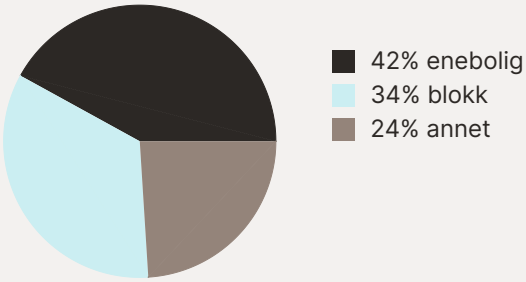
Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 80/100

Sport

Indre Havn Basketballbane Ballspill	7 min 0.6 km
Mesterfjellet U-skole Balllbane Ballspill	8 min 0.7 km
Spenst Larvik Sentrum	5 min
Mudo Larvik	8 min

Boligmasse



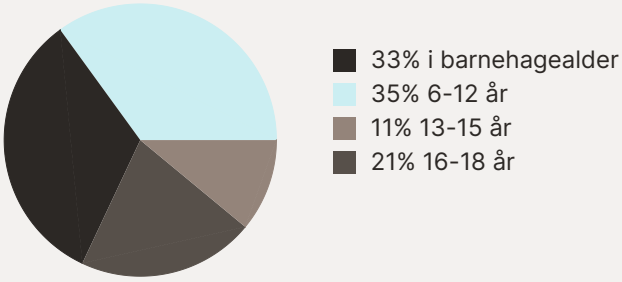
«Dette nabolaget er topp, med søte naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

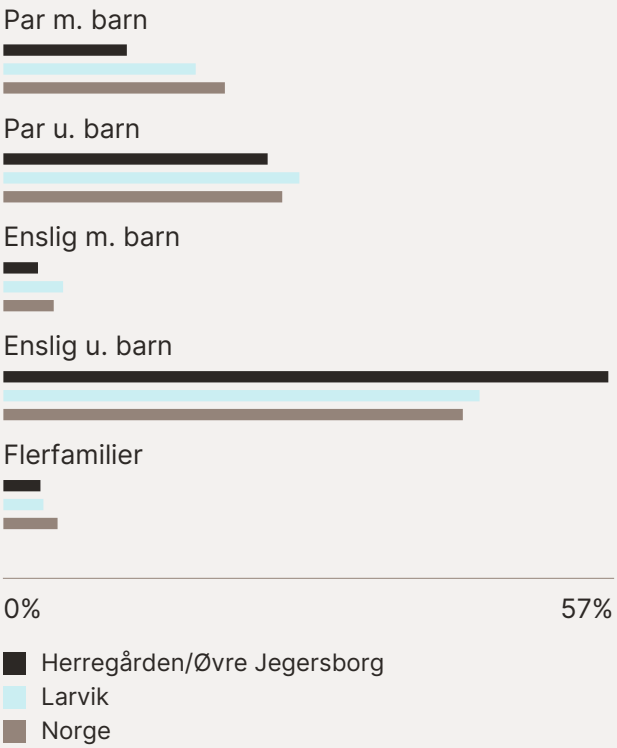
Varer/Tjenester

AMFI Larvik	5 min
Apotek 1 Ørnen Larvik	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



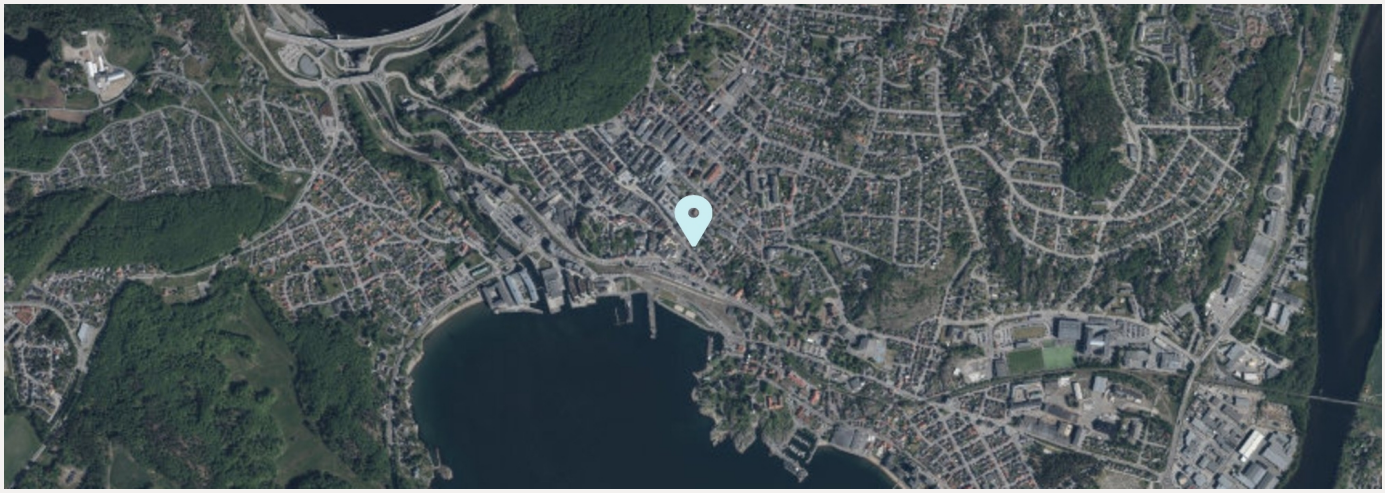
Familiesammensetning

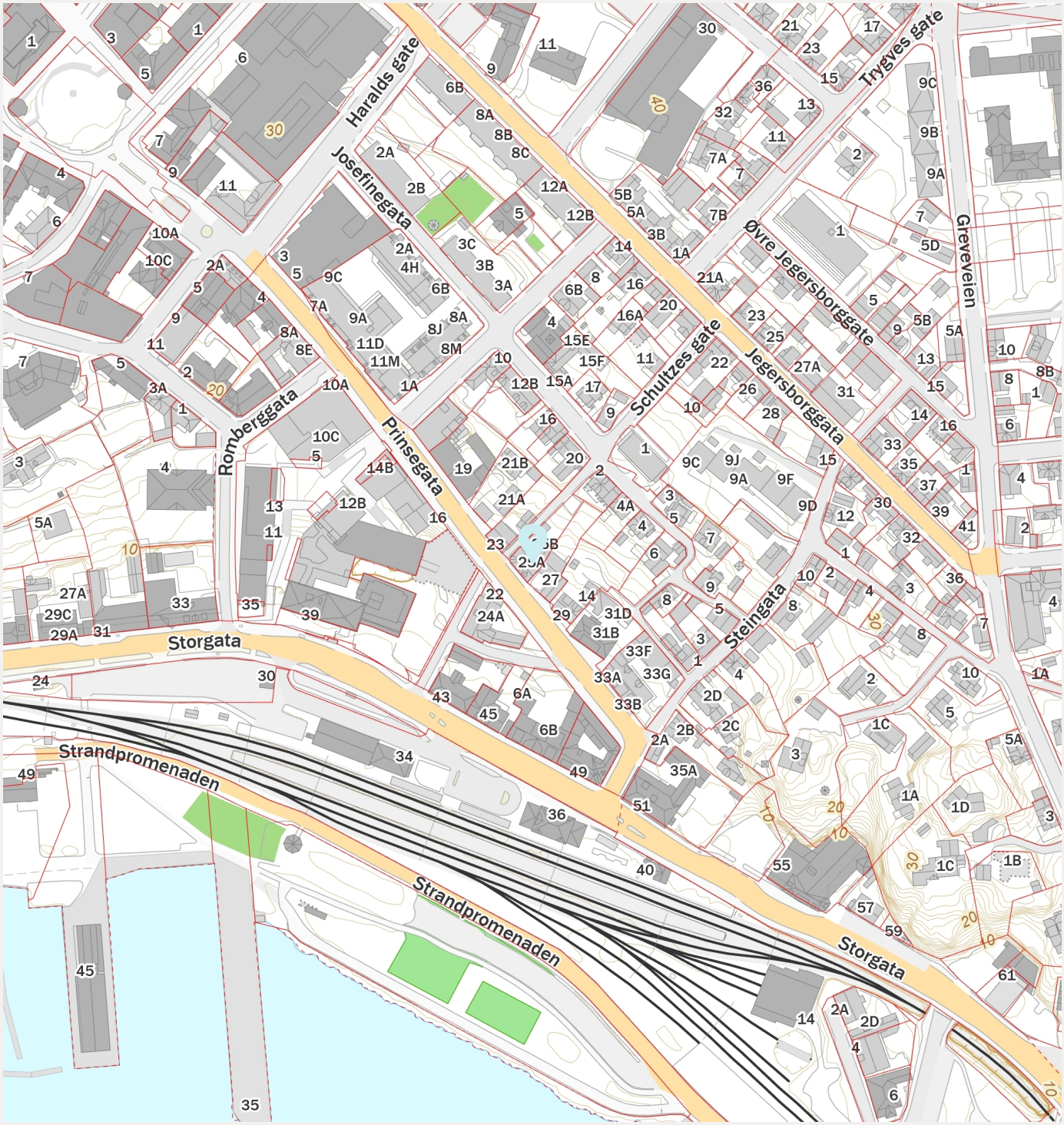


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.