

Johan Ohlsens gate 3A, 3290 STAVERN

**Stavern / Fjerdingsgen - Enebolig
over 1 1/2 etasje med attraktiv,
sentral beliggenhet.**



aktiv.



Daglig leder / Eiendomsmegler

Lars Erik Nordrum

Mobil 478 92 666

E-post lars.erik.nordrum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 100 990,-
Total ink omk.: Kr 4 090 990,-
Selger: Leif Knutsen v/
Ida Knutsen ihht.
salgsfullmakt
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 199/213 kvm
Tomtstr.: 573.6 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5001, bnr. 337
Oppdragsnr.: 1303230293

Stavern / Fjerdingen - Enebolig over 1 1/2 etasje med attraktiv, sentral beliggenhet.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	4
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Nabolagsprofil	101
Forbrukerinformasjon	110
Budskjema	111

Plantegning

1. etasje



imagio

Plantegningen Er Ikke Målbar. Avvik Kan Forekomme.

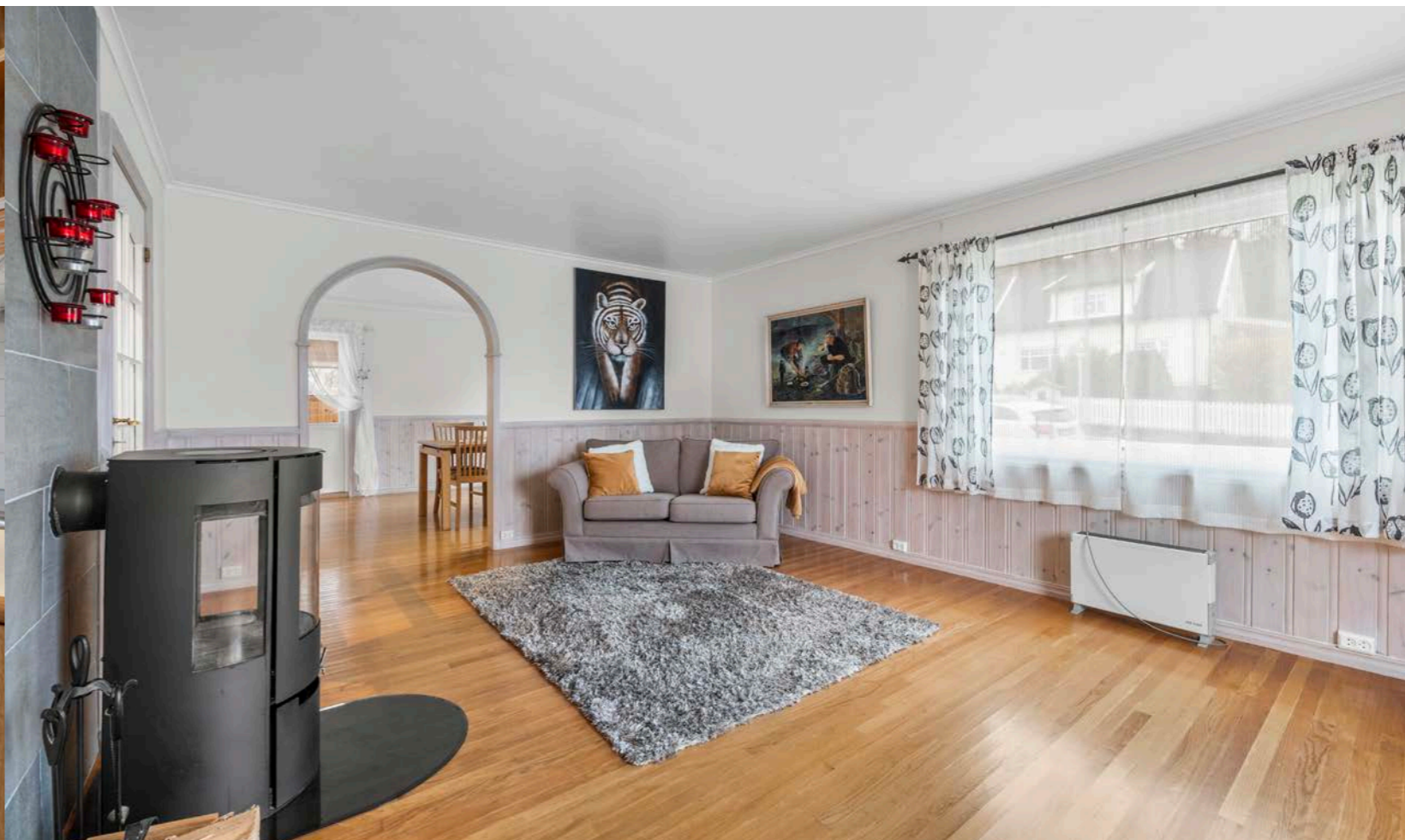


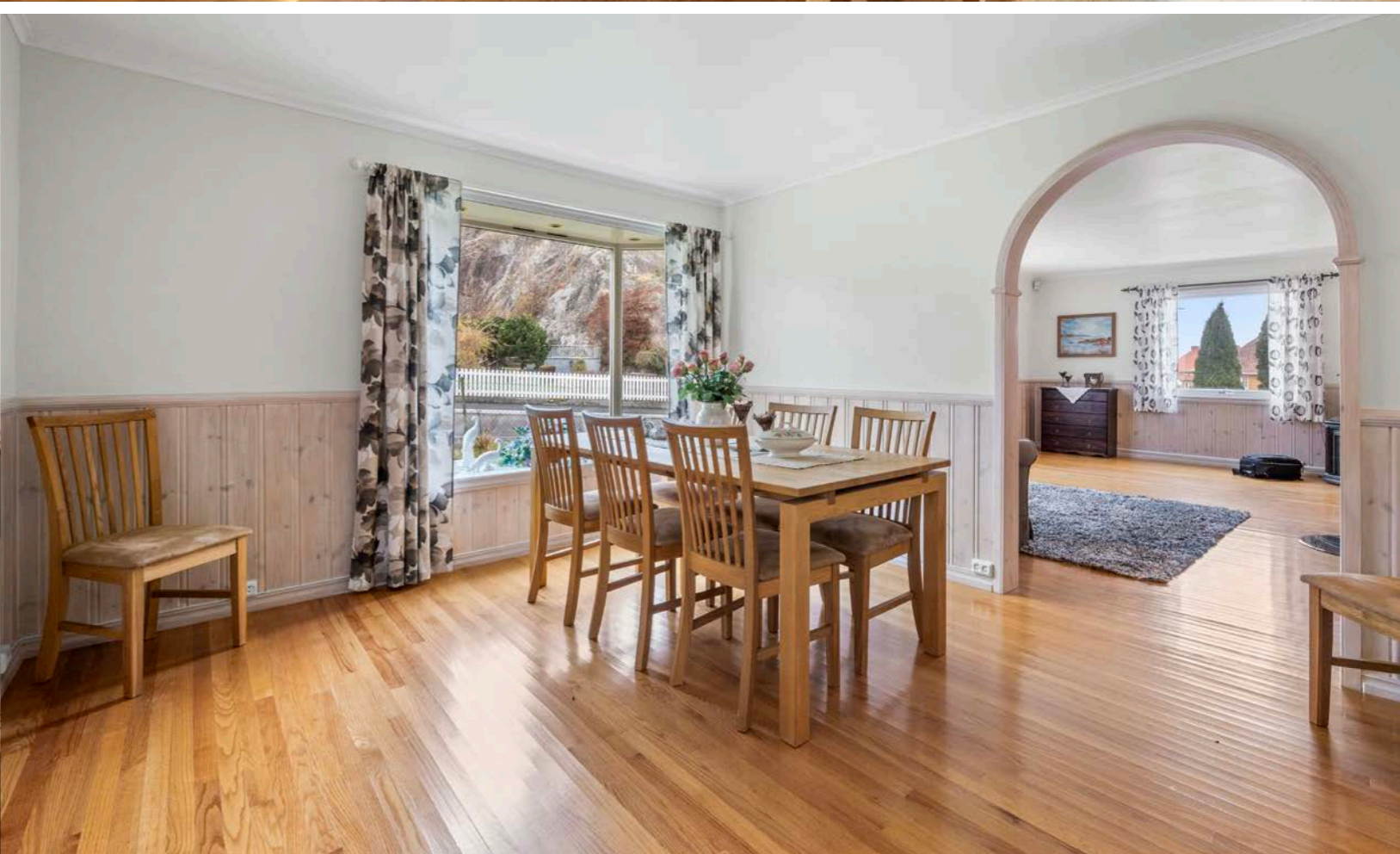
Gang/hall

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



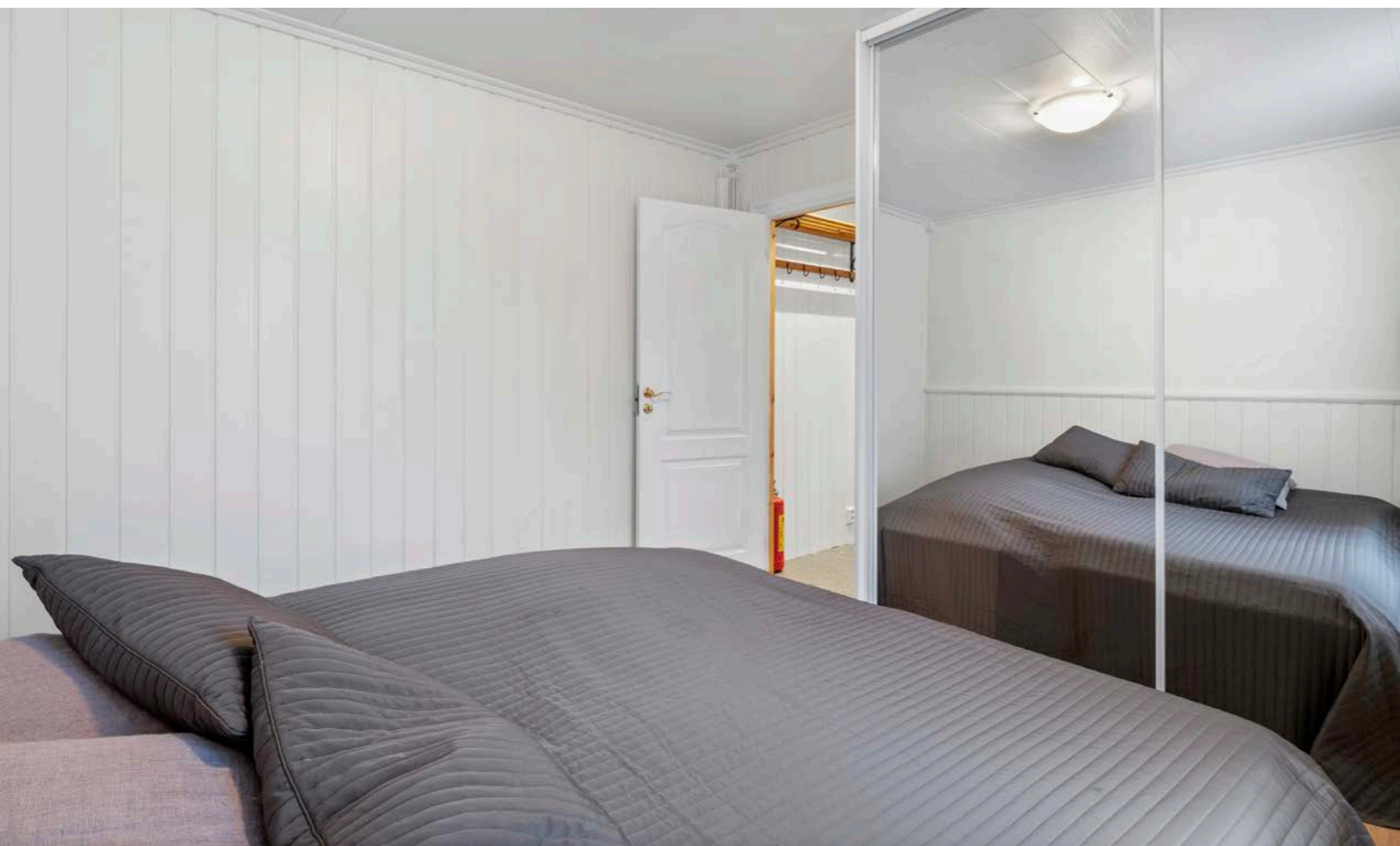
Stue





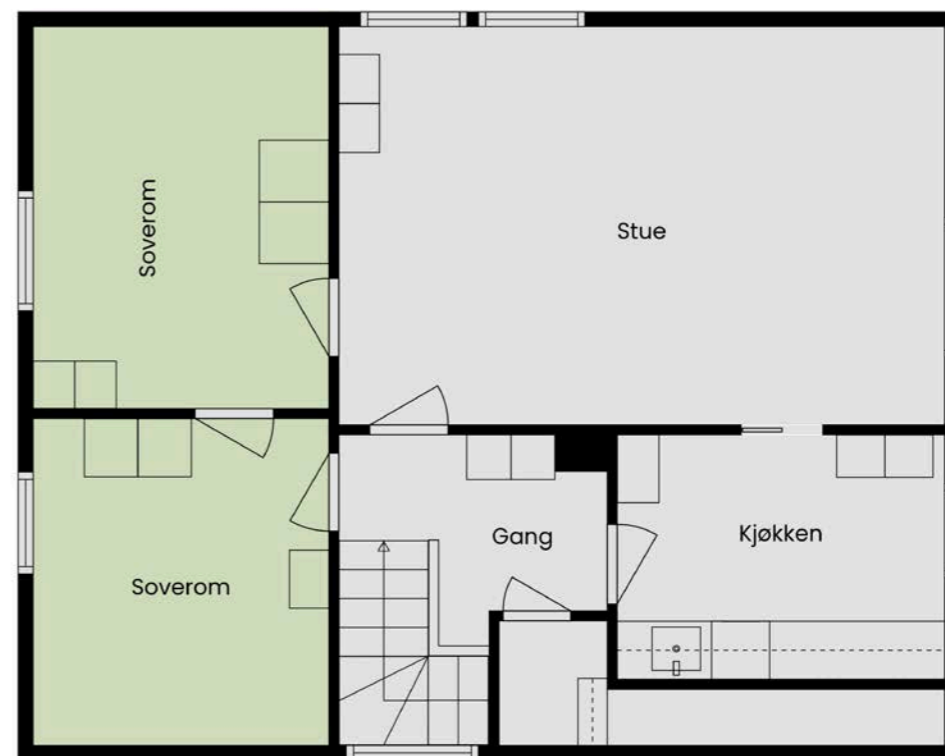


Innglasset veranda med utgang til solrik terrasse.



-Plantegning-

2. etasje



Plantegningen Er Ikke Målbar. Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

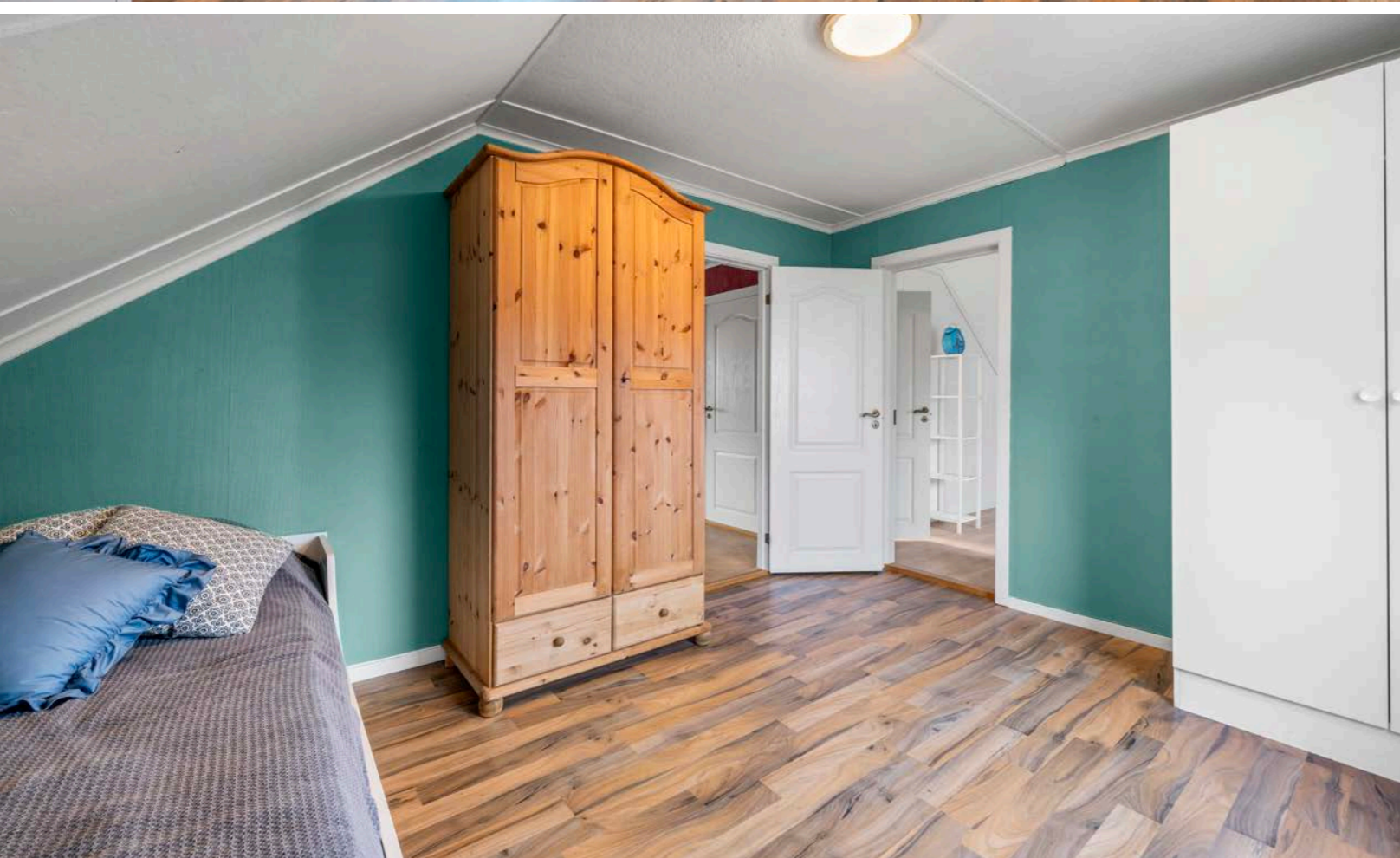


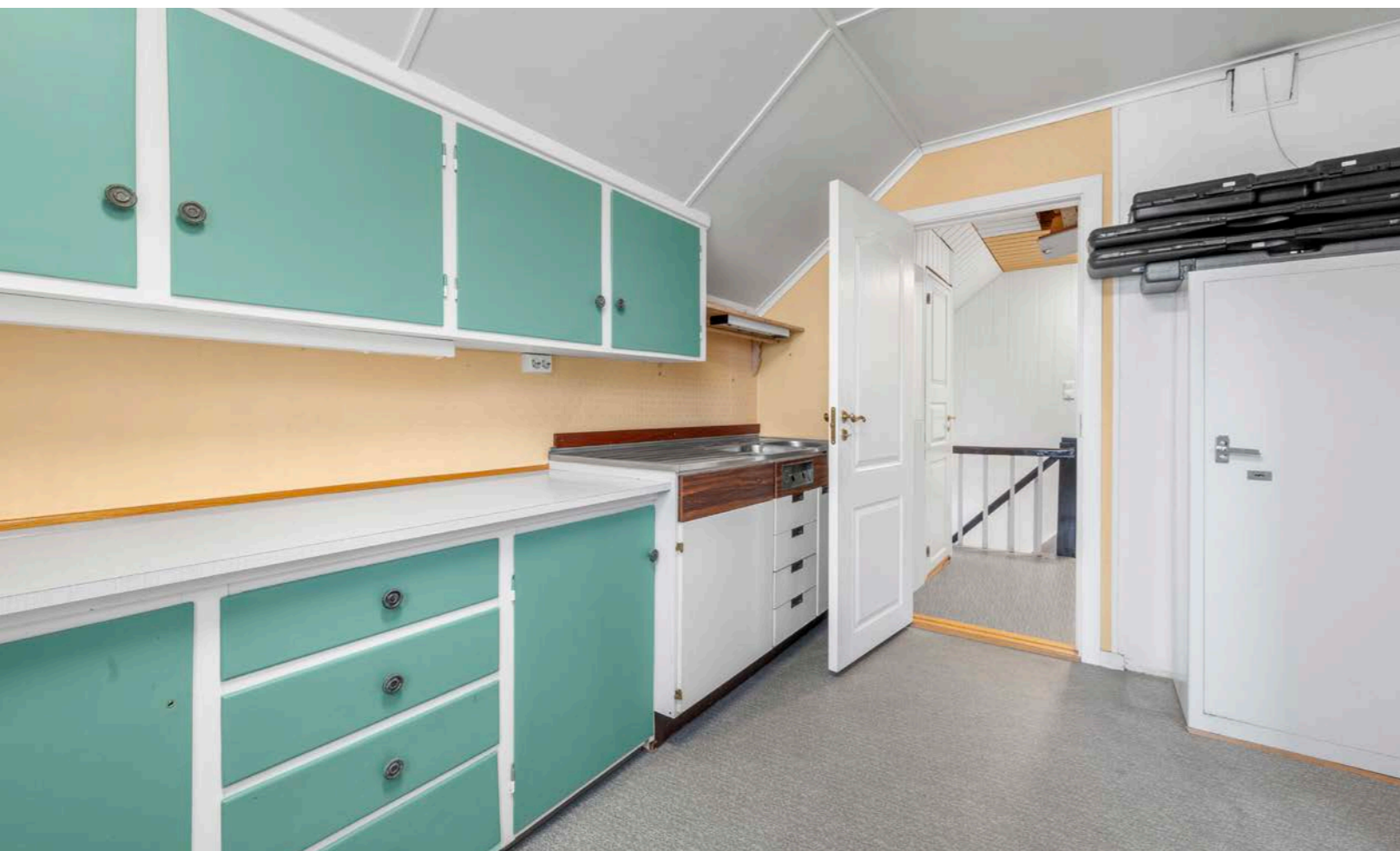
Fordelingsgang



Soverom







-Plantegning-

Kjeller



Plantegningen Er ikke Målbar. Avvik Kan Forekomme.

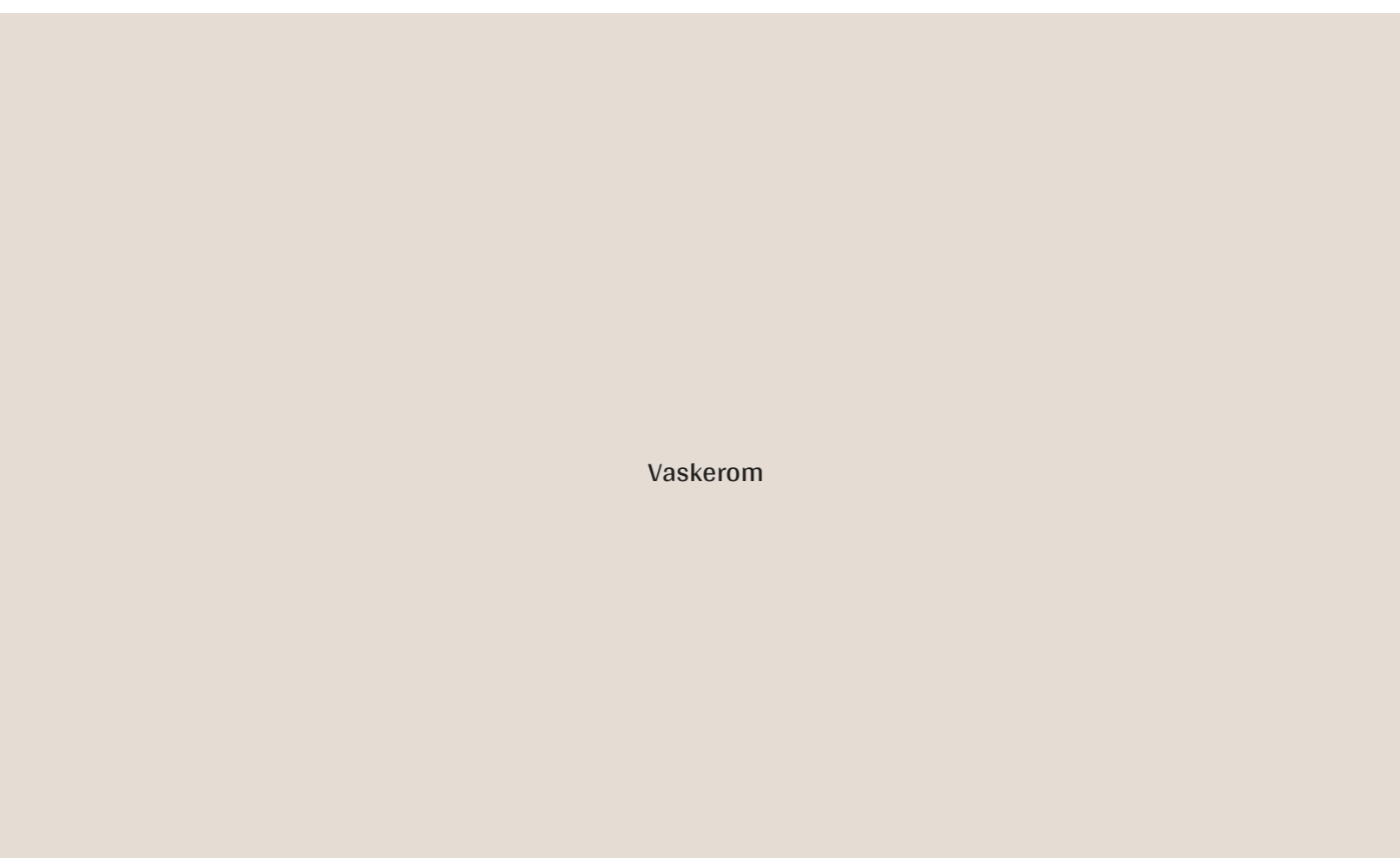


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

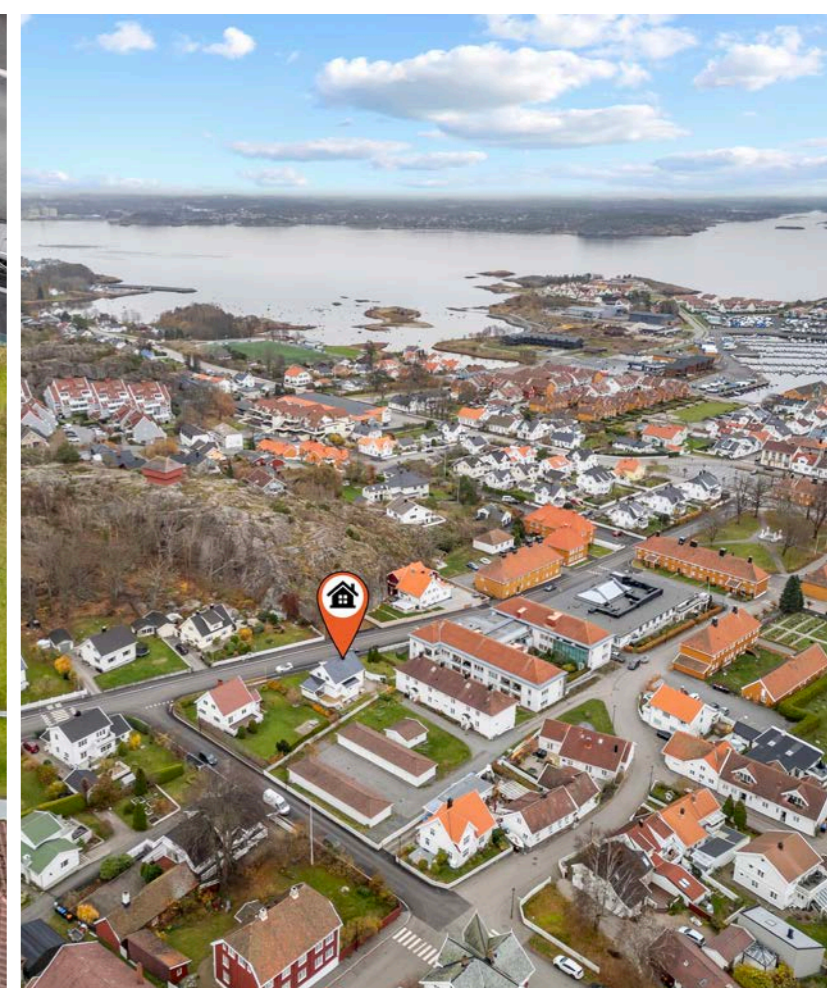
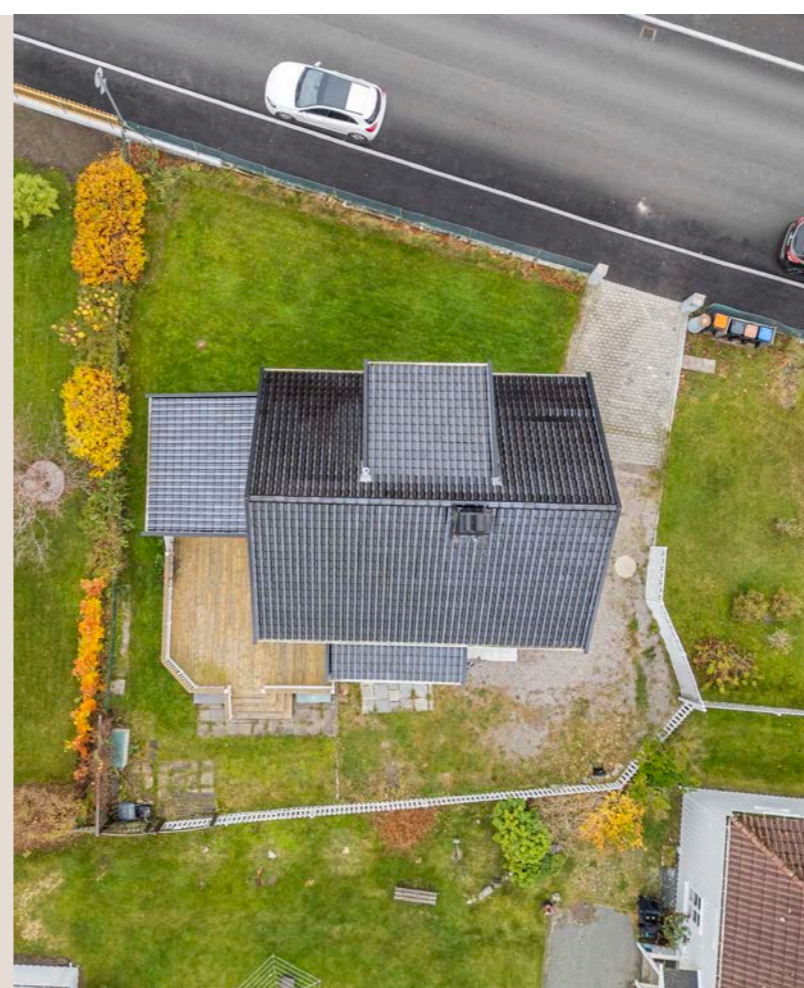





Fasaden sett fra Johan Ohlsensgate.



Vaskerom





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 199 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 213 m²

TBA: 24 m²

Johan Ohlsensgate 3 A

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 m² Gang , Bod , Bod 2, Wc , Vaskerom ,

Bad , Trapperom

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entré , Trapperom , Soverom , Kjøkken ,

Stue , Spisestue

BRA-b: 14 m² Innglasset terrasse/vinterhage

2. etasje

BRA-i: 61 m² Gang , Kjøkken , Stue , Soverom ,

Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp

nøyaktig fordi det er vanskelig å

fastslå tykkelsen på innvegger, skjevheter i og

utforming av

byggningskonstruksjoner 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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1 ETG:

Entre: 6,6

Trapperom: 0,9

Soverom: 10,1

Kjøkken: 10,4

Stue: 23,1

Spisestue: 14,1

Innglasset terrasse/vinterhage: 13,6 (BRA-b)

Utvendig bod: 2,2 (BRA-e)

2 ETG:

Gang: 6,2

Kjøkken: 8,5

Stue: 23,8

Soverom 1: 11,1

Soverom 2: 9,0

KJELLER ETG:

Gang: 21,6

WC: 1,6

Bad: 3,2

Vaskerom: 13,1

Bod 1: 10,1

Bod 2: 12,3

Trapperom: 1,4

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å

måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/

innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga.

skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det

kan forekomme avvik ihht. skråtak og

skjevheter på gulv/himlinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

573.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er solrik, inngjerdet og opparbeidet med

plen, busker og bed. Det er gruset gårdsplass.

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den

08.08.1952. Viser til historiske målebrev for areal og

beskrivelse av eiendommen. Eiendommens

plassering i kartet kan avvike fra eiendommens

faktiske plassering i

marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende

usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i

matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra

kommunen ved henvendelse Servicesenteret.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele

eiendommen, må det fremmes en oppmålings sak til

kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning

kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata -

Tlf. 98231865

Beliggenhet

Bolig ligger i et rolig og barnevennlig område i

Stavern / Fjerdingen. Herfra er det kort avstand til

bl.a. lekeplass, offentlig transport, barnehage,

skole og fine naturområder. Få minutters gange

unna er Stavern sentrum med butikker, dagligvare,

småbåthavn, svaberg og strender. Flotte turområder

i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Eiendommen har innkjøring bl.a. fra Helgeroveien og

inn til Johan Ohlsensgate. Det er muligheter for

parkering i innkjøring.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og

småhusbebyggelse. Eiendommen grenser inn til

Sjømannshjemmet.

Barnehage/Skole/Fritid

Grevle barnehage (1-5 år) - 80 barn - 1.5 km

Solstad barnehage (1-5 år) - 78 barn - 1.8 km

Sjøparken kanvas-barnehage (0-5 år) - 84 barn - 2.2

km

Skolekrets

Stavern skole (1-7 kl.) - 202 elever - 11 klasser - 0.3

km

Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) - 218 elever - 9

klasser - 1 km

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever -

9.3 km

Offentlig kommunikasjon

Buss - Stavern - Linje 01, 206 0.3 km

Tog - Larvik stasjon - Linje RE11 7.4 km

Bygningssakkyndig

Contact AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er støpt dekke i kjeller. Grunnmur av

betongblokker som er pusset og malt på utvendige

fasader. Veggkonstruksjoner av standard

trekonstruksjoner/reisverk, det er stående kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og oppløft, det er takstein som tekking.

Innhold

Bolig over 2 plan med kjelleretasje. Boligen har følgende innhold 1.etasje: Entré , trapperom , soverom , kjøkken , stue , spisestue, bod og vinterhage. 2.etasje: Gang , kjøkken , stue og 2 soverom.

Kjeller: Gang , 2 boder, wc , vaskerom , bad og trapperom.

Standard

Enebolig over 1 1/2 etasje med full kjelleretasje. På gulvene er det benyttet parkett, laminat, belegg og betong, mens det på veggene er malte flater, pussede flater, panel, tapet og MDF panel plater. Himlinger med malte flater, panel, MDF panel og tak-ess plater.

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

Det er bl.a:

2018 - Noen nye vinduer

2013 - Noen nye vinduer

ca. 2012 - Ny taktekking

ca. 2012 - Etterisolert og montert ny kledning på fasader

2003 - Noen nye vinduer

* Pusset opp noen innvendige overflater

* Nyere el-skap

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Pipe og ildsted

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

Spesialrom > Kjeller > Wc > Overflater og konstruksjon

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper kjeller/ut

Innvendig > Innvendige trapper 1-kjeller

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtrom > Kjeller > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige trapper

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Tomteforhold > Septiktank

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

På tomten.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmålin av boligen.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

OPPVARMING:

* Panelovner

* Vedovn

Info strømforbruk

Eiendommen har ikke vært bebodd det siste år.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen.

Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 17 544

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet fordeles over 4 terminer (Februar, Mai, August og November).

Eiendomsskatt

Kr 1 856

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Kommunestyret i Larvik har ifm behandlingen av sak 176/22 "Strategidokument 2023-2026", vedtatt å innføre eiendomsskatt i Larvik kommune.

For eiendomsskatteåret 2024 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf.eiendomsskattelova § 3 første ledd bokstav g.

Eiendomsskatt skal betales av den som er registrert som eier av eiendommen. Skatten betales uavhengig av om det er leilighet eller enebolig. Dersom du leier bolig er det eieren som betaler skatten. Eiendomsskatten for 2024 er 1promille.

Formuesverdi primær

Kr 901 355

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 605 418

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er et begrep som brukes i skattesystemet i Norge, og forteller oss verdien av eiendommen i form av skattepliktig formue. Alle eiendommer du eier har en formuesverdi; primærbolig, sekundærbolig og fritidsbolig. Eiendeler som bil og båt har også en formuesverdi og er synlig i ligningen din. Verdien beregnes på grunnlag av flere faktorer, som boligens geografiske beliggenhet, alder på bolig, boligens areal og boligtype.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Nei

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5001, bruksnummer 337 i Larvik kommune.

Offentligrettslig pålegg

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via septiktank som ligger inne i kommunal tømmeordning. Larvik kommune hadde nylig separert vann- og avløpsledninger i området. Eieren fikk utsted pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank med frist 31.10.2024 (ref. 23/55985). Pålagte arbeider er pr d. d. ikke registrert utført. Pålegg gjelder eiendommen og går ved salg over til ny eier. Larvik kommune følger opp saken.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

3805/5001/337:

08.08.1952 - Dokumentnr: 2039 - Forkjøpsrett
PRIORITET ETTER LÅN MED
NEDSKRIVNINGSBIDRAG I OFFENTLIGE
BANKER ELLER ANDRE INNRETNINGER

08.08.1952 - Dokumentnr: 2039 - Bestemmelse om
gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

28.09.2000 - Dokumentnr: 6591 - Livsvarig boret
Rettighetshaver: KNUTSEN GUDRUN fnr 26 03 1919

08.08.1952 - Dokumentnr: 2038 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3805 Gnr:5001 Bnr:237

01.01.2018 - Dokumentnr: 217180 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:5001 Bnr:337

01.01.2020 - Dokumentnr: 1668408 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:5001 Bnr:337

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Tilbygg (og innglasset veranda) med terrasse er godkjent i 2015.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke foreligger plantegninger over boligen. Megler for derfor ikke sjekket lovlighetsmangler. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Id 201812

Navn Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Delarealer Delareal 574 m

KPHensynsonenavnH910_1

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 569 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 564 m

KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur

KPHensynsonenavnH540_1

Delareal 4 m

Arealbruk Offentlig eller privat

tjenesteyting,Nåværende

Delareal 574 m

BestemmelseOmrådenavnBEV_7

KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Reguleringsplaner

Id 1999.01.01

Navn Sjømannshjemmet - Stavern

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.01.1999

Delarealer Delareal 555 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn B1

Delareal 5 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn B2

Delareal 10 m

Formål Almennyttig formål - institusjon

Feltnavn A1

Delareal 3 m

Formål Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Nei

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Kan skje raskt.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 990 (Omkostninger totalt)

116 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 090 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 106 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 108 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

-Tilstandsrapport

- Energiattest

- Egenerklæring i forbindelse med boligselgerforsikringen.

- Innhentet informasjon fra Larvik kommune.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i

vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7.500,- markedsplan kr 13.500,- digital annonsering kr 1.500,- og visninger kr 1.950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33.656,-. Utleggene omfatter foto, tilstandsrapport, innhenting av opplysninger, oppgjøtshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lars Erik Nordrum

Daglig leder / Eiendomsmegler

lars.erik.nordrum@aktiv.no

Tlf: 478 92 666

Ansvarlig megler

Lars Erik Nordrum

Daglig leder / Eiendomsmegler





lars.erik.nordrum@aktiv.no

Tlf: 478 92 666

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C
3256 Larvik
Tlf: 331 38 500

Salgsoppgavedato
05.12.2024

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Johan Ohlsens gate 3 A, 3290 STAVERN
 LARVIK kommune
 # gnr. 5001, bnr. 337

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 03.12.2024

Oppdragsnr.: 19959-1314

Referansenummer: XI1548

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



CONXT
KONSULENT & TAKSTINGENIØR



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside www.contact.no

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

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

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

Det er bl.a:

2018 - Noen nye vinduer

2013 - Noen nye vinduer

ca. 2012 - Ny taktekking

ca. 2012 - Etterisolert og montert ny kledning på fasader

2003 - Noen nye vinduer

* Pusset opp noen innvendige overflater

* Nyere el-skap

BYGGETEMODE:

Det er støpt dekke i kjeller. Grunnmur av betongblokker som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og oppløft, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

* Panelovner

* Vedovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Plantegninger av etasjer er ikke sett av undertegnede. Det er kun forevist tegning av tilbygg.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med enkelt krummet glassert tegltakstein. Det er ny taktekking i ca. 2012 i følge selger. Normal slitasje og elde. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes ned i bakken og til bakkenivå. Det er nye deler i ca. 2012 i følge selger. Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående barokk kledning. Selger opplyser at det er skiftet kledning, utført og etterisolert fasader i ca. 2012.

Tilkomst til loft fra gang 2 etg. Takkonstruksjonen er et plassbygd saltak m/oppløft fra byggeår. Det er delvis gangbart gulv på loft. Besiktigelse ble utført fra loft.

Det er montert følgende vinduer.

* Toppsving vinduer

* Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass av forskjellig alder. Noen nye vinduer fra 2018, 2013 og 2003.

Det er montert følgende dører.

* Balkongdør i stue og soverom 1 etg.

* Ytterdør i entre 1 etg, utvendig bod og nedgang til kjeller

Det ble observert dører av malt trevirke av forskjellig alder.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: 24 m² + innebygd del på ca. 14 m²

Himmelretning: På vest siden av boligen

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue og soverom 1 etg. og til hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er montert skyvedører i glass på en vegg i vinterhage.

Høyde på rekkverk: ca. 98 cm

Støpt betongtrapp med rekkverk av smijern v/inngangsparti. Det er lagt fliser i trinn. Det er varmekabler i repot v/ytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, laminat, betong og beleg
Vegger: Malte flater, pussede flater, panel, tapet og MDF panel plater
Himling: Malte flater, panel, MDF panel og tak-ess plater
Det er pusset opp noen overflater i nyere tid.

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel.
Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.
Det er målt følgende:
Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter
Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

Det er ikke foretatt radonmålinger.
Bygget er ikke utført med radonsperr ihht. byggeår.

Pipestokk av teglstein fra byggeår.
Feieluke ble observert på loft og i kjeller.
Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg.
Siste dato for tilsyn: 24.05.2024

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er betongvegger i kjeller. Det ble observert stedvis fuktstjolder og fuktutslag v/bruk av fuktmåler på vegger og gulv.

Heltre trapp m/belegg i trinn fra byggeår. Noe mangler ihht. dagens krav. Noe preg av elde.
Heltre trapp fra byggeår. Noe mangler ihht. dagens krav. Noe preg av elde.
Betongtrapp ev ukjent alder. Noe mangler ihht. dagens krav. Noe preg av slitasje.

Innerdører av forskjellig type og alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra gang i kjeller. Det er av eldre dato.
Gulv: Belegg m/oppkant
Varme i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ja, men ikke tilkomst til sluk utenfor nisje pga. nisjekant
Slitasje: Preg av elde og slitasje
Vegger: Våtromsplater
Himling: Våtromsplater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes skap, dusjnise, varmeovn og innredning m/vask. Det ble observert at det ikke er montert bunnlist på våtromsplater, underkant er derfor fuktutsatt i bl.a. dusjnise. Noe tegn til fuktskader underkant plater i nisje. Det ble ikke observert belegg i sluk, dette må utbedres. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Hulltaking er ikke utført da det er betongvegger bak dusjnise og vask. Ikke noe fuktutslag på yttervegg i rommet på befaringen. Fuktutslag i vaskerom og fuktskade underkant av plate i nisje.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i kjeller. Det er av eldre dato.
Gulv: Betong
Varme i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ja
Slitasje: Preg av elde og slitasje
Vegger: Betong/pussede flater
Himling: Plater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes vv-tank og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke observert membran i sluk eller i rommet. Det er naturlig avtrekk og det er tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Hulltaking er ikke utført da det er betongvegger og utenpåliggende røropplegg. Fuktutslag på yttervegger og gulv, og stedvis saltutslag på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

2 etg. med tilkomst fra stue og gang.
Eldre kjøkkeninnredning som er påbegynt demontert og er i dag ikke i bruk. Selger opplyser at tanken var å lage bad i dette rommet og det er påbegynt å trekke rør via bakenforliggende bod. Da rommet i dag ikke er funksjonelt som kjøkken, så settes rommet til TG3. Det er ikke montert avtrekk/vifte da det ikke benyttes stekeovn o.l. på kjøkken i dag. Det er naturlig ventil via pipe.

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue og entre 1 etg. Kjøkken er av ukjent alder.
Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Vegger: Flis, MDF panel plater og plater
Himling: MDF panel
Downlights: Ja
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate m/list i front
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje og elde. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert en vifte over komfyr. Den har avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

WC ligger med tilkomst fra gang i kjeller. Det er av eldre dato.

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Vegger: Plater/panel
Himling: Plater/panel
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og varmeovn. Innredningen, installasjoner og overflater med noe preg av slitasje og elde. Det er ikke avtrekk eller tilluft i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber av eldre dato.
Hovedkran er plassert på vaskerom i kjeller.
Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er av eldre dato.
Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.
CTC VV-tank av ukjent type, alder og størrelse.
Den er av eldre dato. Den står plassert på vaskerom i kjeller etg. Det er sluk i rommet.
Det er montert utvendige markiser på fasader.

El-skap:
Plassering: Gang 2 etg.
Alder: Ukjent, nyere el-skap
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skrusikringer: Nei
Hovedsikring: 63A
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:
Nei

Downlights:
Ja, i noen rom

El-opplegg:
Er av forskjellig alder.
Stedvis noe løse ledninger og manglende utførelser.

El-kontroll:
Ukjent

Firma:
Ukjent

TG2 settes pga: Det ikke foreligger samsvarserklæring og pga. det stedvis er noe løse ledninger og manglende utførelser.

Brannslukningsutstyr: Eldre enn 10 år
Røykvarslere: Mangler i 1 etg.
Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.
Røykvarslere er ikke tilkoblet strømmettet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ikke kjent.

Det ble ikke observert noe fuktsikring på befaringen. Trolig er drenering/fuktsikring fra byggeår/eldre dato. Det ble observert tegn til fukt i kjeller.

Grunnmur av betongblokker. Grunnmur er pusset og malt på utvendige fasader.
Noe skråning fra nordvest. Lite fall inn mot bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

Opplysninger fra Larvik kommune:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via septiktank som ligger inne i kommunal tømmeordning. Larvik kommune hadde nylig separert vann- og avløpsledninger i området. Eieren fikk utsted pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank med frist 31.10.2024 (ref. 23/55985). Pålagte arbeider er pr d. d. ikke registrert utført. Pålegg gjelder eiendommen og går ved salg over til ny eier. Larvik kommune følger opp saken. Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

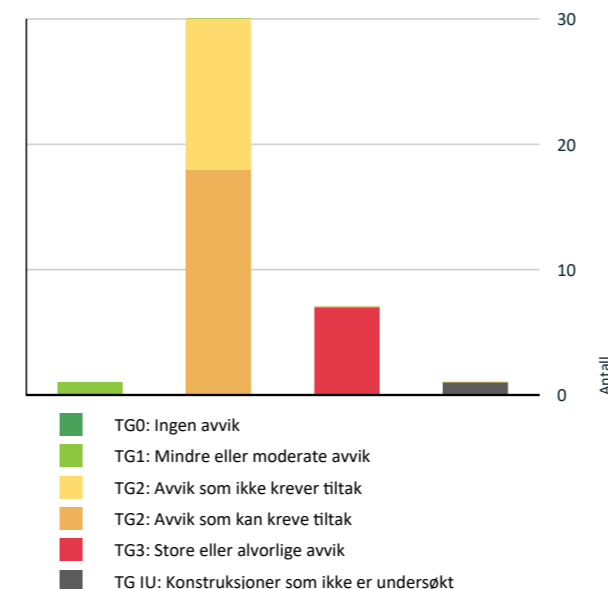
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger på etasjer er ikke sett av undertegnede. Det er kun forevist tegning ihht. tilbygg.

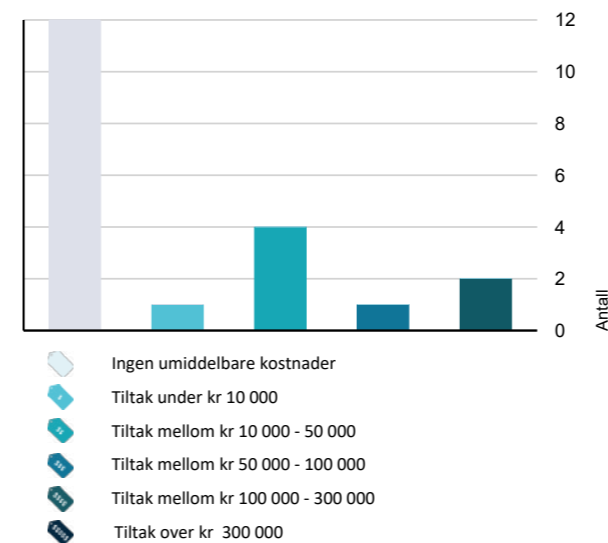
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper kjeller/ut [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper 1-kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Våtrom > Kjeller > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
❗	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗	Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
ⓘ TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
❗	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
❗	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
❗	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
❗	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
❗	Innvendig > Radon	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
❗	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOBIG

Byggeår
1952

Kommentar

Informasjon fra eiendomsopplysninger Larvik kommune (Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 08.08.1952)

Anvendelse

Enebolig på 2 etasjer + kjeller

Standard

Bolig med enkel standard og med oppussing/renoveringsbehov.

Vedlikehold

Bygning med preg av etterslep ihht. vedlikehold. Bør påregnes på sikt.

Tilbygg / modernisering

2015 Tilbygg

UTVENDIG

ⓘ TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med enkelt krummet glassert tegltakstein. Det er ny taktekking i ca. 2012 i følge selger. Normal slitasje og elde.

ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes ned i bakken og til bakkenivå. Det er nye deler i ca. 2012 i følge selger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående barokk kledning. Selger opplyser at det er skiftet kledning, utforet og etterisolert fasader i ca. 2012.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilkomst til loft fra gang 2 etg. Takkonstruksjonen er et plassbygd saltak m/oppløft fra byggeår. Det er delvis gangbart gulv på loft. Besiktigelse ble utført fra loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det ble observert noe fuktskjolder v/pipe og undertak.

Lufteventiler er ikke montert i gavlvegger, noe begrenset lufting i gesimsler.

Det må sies at luke til loft var noe utett v/himling i gang, dette kan forårsake kondens på loft ihht. varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

ⓘ TG 2 Vinduer

Det er montert følgende vinduer.

- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass av forskjellig alder. Noen nye vinduer fra 2018, 2013 og 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Stedvis punktert glass.

Noe elde og slitasje.

Feil fall på noen vannbrett og lister ligger mot vannbrett

Vindu mot nord i kjeller ligger nære bakken og er utsatt for fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedre vannbrett og lister på sikt
Lage høyere avstand fra vindu til bakkenivå



Vindu nære bakken



Feil fall på beslag og lister mot beslag

TO 2 Dører

Det er montert følgende dører.

* Balkongdør i stue og soverom 1 etg.

* Ytterdør i entre 1 etg, utvendig bod og nedgang til kjeller

Det ble observert dører av malt trevirke av forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende utførelser på innvendig foring/lister

Fuktskjolder og slitasje på ytterdør kjeller

Åpning på lister rundt vindu på balkongdør til soverom

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Balkongdør soverom



Ytterdør kjeller



Ytterdør innside entre 1 etg.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: 24 m² + innebygd del på ca. 14 m²

Himmelretning: På vest siden av boligen

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue og soverom 1 etg. og til hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner og det er montert

skyvedører i glass på en vegg i vinterhage.

Høyde på rekkverk: ca. 98 cm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det kan i følge selger forekomme vannlekkasje inn via tak mot bolig på vinterhage v/ekstremvær

Det ble observert noe råte i rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i rekkverk



Råte i rekkverk



Råte i rekkverk

TO 2 Utvendige trapper

Støpt betongtrapp med rekkverk av smijern v/inngangsparti. Det er lagt fliser i trinn. Det er varmekabler i repot v/ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i en flis
Rust på rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



sprekk i flis



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

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

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

På innvendige overflater er det benyttet:
Gulv: Parkett, laminat, betong og beleg
Vegger: Malte flater, pussede flater, panel, tapet og MDF panel plater
Himling: Malte flater, panel, MDF panel og tak-ess plater

Det er pusset opp noen overflater i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis manglende utførelser, løsninger og lister.
Noe skjevheter i himlinger. Noe slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.
Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter
Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.
Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein fra byggeår.
Feieluke ble observert på loft og i kjeller.
Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg.
Siste dato for tilsyn: 24.05.2024

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Det er ikke 4-synlige pipevanger i 1 etg. pga. montert fliser på pipevanger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Vedlikehold av pipe

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er betongvegger i kjeller. Det ble observert stedvis fuktskjolder og fuktutslag v/bruk av fuktmåler på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Vegg



Vegg



Gulv

TG 2 Innvendige trapper

Heltre trapp m/belegg i trinn fra byggeår. Noe mangler ihht. dagens krav. Noe preg av elde.

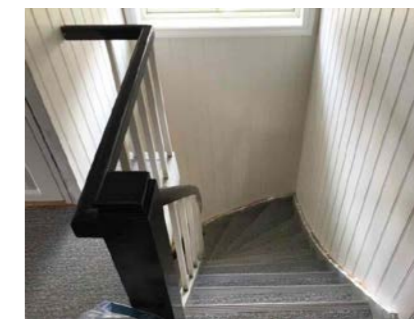
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper kjeller/ut

Betongtrapp ev ukjent alder. Noe mangler ihht. dagens krav. Noe preg av slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av slitasje.
Fuktskjolder og fuktutslag i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold



TG 2 Innvendige trapper 1-kjeller

Heltre trapp fra byggeår. Noe mangler ihht. dagens krav. Noe preg av elde.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

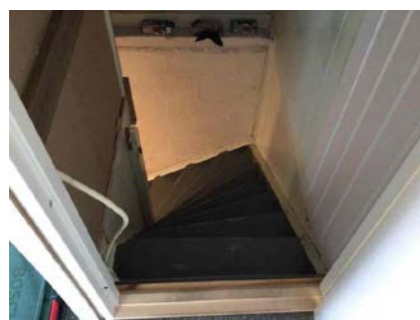
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Elde

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold



TG 2 Innvendige dører

Innendører av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe slitasje og elde

Mangler en del lister rundt dører

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Ferdigstilte lister/foringer

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i kjeller. Det er av eldre dato.

Gulv: Betong
Varme i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ja
Slitasje: Preg av elde og slitasje
Vegger: Betong/pussede flater
Himling: Plater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes vv-tank og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke observert membran i sluk eller i rommet. Det er naturlig avtrekk og det er tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da det er betongvegger og utenpåliggende røropplegg. Fuktutslag på yttervegger og gulv, og stedvis saltutslag på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktutslag på yttervegger og gulv, og stedvis saltutslag på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Fuktutslag vegg

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang i kjeller. Det er av eldre dato.

Gulv: Belegg m/oppkant

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja, men ikke tilkomst til sluk utenfor nisje pga. nisjekant

Slitasje: Preg av elde og slitasje

Vegger: Våtromsplater

Himling: Våtromsplater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes skap, dusjnise, varmeovn og innredning m/vask. Det ble observert at det ikke er montert bunnlist på våtromsplater, underkant er derfor fuktutsatt i bl.a. dusjnise. Noe tegn til fuktskader underkant plater i nisje. Det ble ikke observert belegg i sluk, dette må utbedres. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plate i nisje



KJELLER > BAD

TG 2 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da det er betongvegger bak dusjnise og vask. Ikke noe fuktutslag på yttervegg i rommet på befaringen. Fuktutslag i vaskerom og fuktskade underkant av plate i nisje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktutslag i vaskerom og fuktskade underkant av plate i nisje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue og entre 1 etg. Kjøkken er av ukjent alder.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Vegger: Flis, MDF panel plater og plater

Himling: MDF panel

Downlights: Ja

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate m/list i front

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje og elde. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er montert en vifte over komfyr. Den har avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utskifting på sikt



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

2 etg. med tilkomst fra stue og gang.

Eldre kjøkkeninnredning som er påbegynt demontert og er i dag ikke i bruk. Selger opplyser at tanken var å lage bad i dette rommet og det er påbegynt å trekke rør via bakenforliggende bod. Da rommet i dag ikke er funksjonelt som kjøkken, så settes rommet til TG3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke i bruk og er ikke funksjonelt som kjøkken i dag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere nytt kjøkken og deler slik at dette kan benyttes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert avtrekk/vifte da det ikke benyttes stekeovn o.l. på kjøkken i dag. Det er naturlig ventil via pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

KJELLER > WC

TG 3 Overflater og konstruksjon

WC ligger med tilkomst fra gang i kjeller. Det er av eldre dato.

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Vegger: Plater/panel
Himling: Plater/panel
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og varmeovn. Innredningen, installasjoner og overflater med noe preg av slitasje og elde. Det er ikke avtrekk eller tilluft i rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

CTC VV-tank av ukjent type, alder og størrelse. Den er av eldre dato. Den står plassert på vaskerom i kjeller etg. Det er sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmvannstanken er koblet i stikkontakt etter de krav som gjaldt da tanken var ny. Dagens krav, som er skjerpet på grunn av brannrisiko, er at varmtvannstanken må tilkobles direkte til det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber av eldre dato. Hovedkran er plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Hovedkran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 3 Andre installasjoner

Det er montert utvendige markiser på fasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skader, slitasje og elde

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utskifting av markiser

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Slitasje og skader



TG 2 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.

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

Det ble observert/informert følgende:

El-skap:
Plassering: Gang 2 etg.
Alder: Ukjent, nyere el-skap
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 63A
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:
Nei

Downlights:
Ja, i noen rom

El-opplegg:
Er av forskjellig alder.
Stedvis noe løse ledninger og manglende utførelser.

El-kontroll:
Ukjent

Firma:
Ukjent

TG2 settes pga: Det ikke foreligger samsvarserklæring og pga. det stedvis er noe løse ledninger og manglende utførelser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr: Eldre enn 10 år
Røykvarslere: Mangler i 1 etg.

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet. Røykvarsler er ikke tilkoblet strømnettet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsutstyr har overgått 10 år. Det må kjøpes nytt brannslukningsutstyr.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler røykvarsler i 1 etg. Dette må monteres.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG IU Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble ikke observert noe fuksikring på befaringen. Trolig er drenering/fuksikring fra byggeår/eldre dato. Det ble observert tegn til fukt i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongblokker. Grunnmur er pusset og malt på utvendige fasader.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble stedvis observert tegn til sprekker/riss i kjeller og på utvendige fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Terrengforhold

Noe skråning fra nordvest. Lite fall inn mot bygning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe fall mot bygning

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre fallforhold v/utbedringer av drenering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

Opplysninger fra Larvik kommune:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via septiktank som ligger inne i kommunal tømmeordning. Larvik kommune hadde nylig separert vann- og avløpsledninger i området. Eieren fikk utsted pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank med frist 31.10.2024 (ref. 23/55985). Pålagte arbeider er pr d. d. ikke registrert utført. Pålegg gjelder eiendommen og går ved salg over til ny eier. Larvik kommune følger opp saken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

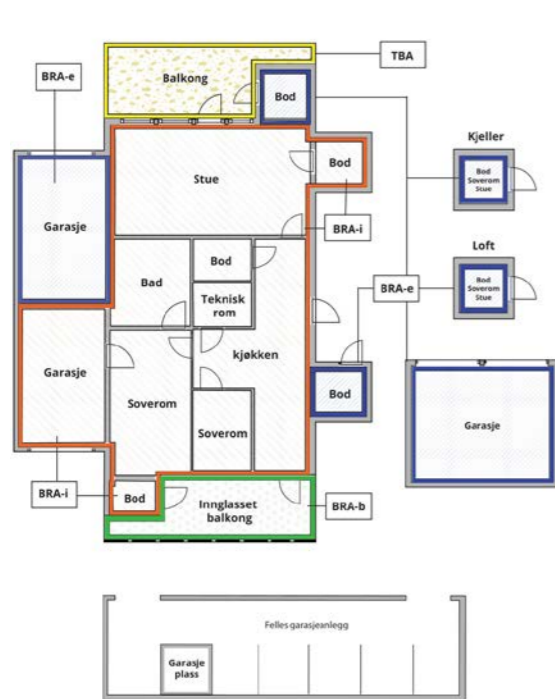
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeenlegg 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 bod
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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	61			61	
1 Etasje	72		14	86	24
Kjeller	66			66	
SUM	199		14		24
SUM BRA	213				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
1 Etasje	Entré, Trapperom, Soverom, Kjøkken, Stue, Spisestue	Bod	Innglasset terrasse/vinterhage
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Wc, Vaskerom, Bad, Trapperom		

Kommentar

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

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

2 ETG:
Gang: 6,2
Kjøkken: 8,5
Stue: 23,8
Soverom 1: 11,1
Soverom 2: 9,0

Bod er ikke med i arealer pga. lav takhøyde/skråtak.
Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG:
Entre: 6,6
Trapperom: 0,9
Soverom: 10,1
Kjøkken: 10,4
Stue: 23,1
Spisestue: 14,1
Innglasset terrasse/vinterhage: 13,6 (BRA-b)
Utvendig bod: 2,2 (BRA-e)

KJELLER ETG:
Gang: 21,6
WC: 1,6
Bad: 3,2
Vaskerom: 13,1
Bod 1: 10,1
Bod 2: 12,3
Trapperom: 1,4

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plantegninger på etasjer er ikke sett av undertegnede. Det er kun forevist tegning ihht. tilbygg.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	171	42

Kommentar

Enebolig

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:
Innglasset terrasse/vinterhage: 13,6 (BRA-b)
Utvendig bod: 2,2 (BRA-e)

KJELLER ETG:
Bod 1: 10,1
Bod 2: 12,3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2022	Petter Christiansen	Takstmann
	Leif Knutsen	Kunde
19.9.2023	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Leif Knutsen	Rekvirent
27.11.2024	Petter Christiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3805 LARVIK	5001	337		0	573.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Johan Ohlsens gate 3 A

Hjemmelshaver
Knutsen Leif

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig fra 1950, beliggende i et rolig og barnevennlig område i Stavern. Det er kort avstand til bl.a. lekeplass, offentlig transport, barnehage, skole og fine naturområder. Det er ca. 8 km til indre havn/Larvik sentrum og 1-2 km til Stavern sentrum med butikker, dagligvare, idrettsanlegg og strender. Det er gode solforhold på terrasse og uteområder.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring bl.a. fra Helgeroveien og inn til Johan Ohlsensgate. Det er muligheter for parkering i innkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, blomster, etc. Det er gruset innkjøring.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.12.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tilknytning til offentlig vann og avløp	02.12.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Brannforebygging	02.12.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.12.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	02.12.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsopplysninger	02.12.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/X11548>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303230293	
Selger 1 navn	
Ida C. Knutsen	
Gateadresse	
Johan Ohlsens gate 3A	
Poststed	Postnr
STAVERN	3290
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Leif Knutsen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	7296126

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Gulvet på toalett råte under beleg

Initialer selger: ICK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

Document reference: 1303230293

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1303230293

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.


Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

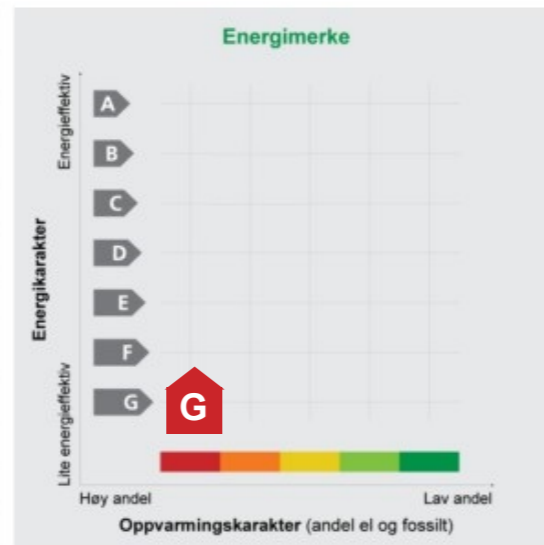
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Knutsen	fe381c4d65189a7674f36b0 d22045252c8e481ca	13.09.2023 20:06:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303230293

Document reference: 1303230293

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

Adresse	Johan Ohlsens gate 3A
Postnr	3290
Sted	STAVERN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	5001
Bnr.	337
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	162906402
Bolignr.	H0101
Merkenr.	9c5ea952-9c26-41dd-a9d3-3cbb6e0af91d
Dato.	05 Sep 2022



Innmeldt av *****

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Montere urbryter på motorvarmer

- Montere automatikk på utebelysning

- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1950
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 213
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Johan Ohlsens gate 3A
Postnr/Sted: 3290 STAVERN
Bolignr: H0101
Dato: 05.09.2022 20:46:46
Energimerkenr: 9c5ea952-9c26-41dd-a9d3-3cbb6e0af91d
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 5001
Bruksnr: 337
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 162906402

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSSPLAN FOR SJØMANNSHJEMMET, STAVERN.

Korr.26.11.98. Kommunestyrets godkjenning: 27.01.99

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2

Arealet innenfor området er regulert til:

1. Byggeområder.
2. Trafikkområder.
3. Friområder.
4. Spesialområder.
5. Fellesområder.

§3

Byggeområde B1.

Åpen villamessig bebyggelse. TU 45 %.

- a) I området kan oppføres frittliggende helårs bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer.
- b) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 42m². Garasjer kan oppføres i nabogrense. Garasjer som oppføres vinkelrett på vei, må plasseres minimum 5m fra veikant. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsmyndighetene. For hver bolig/leilighet skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje og oppstillingsplass for minst 1 bil. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- c) For 2-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 6m og mønehøyden ikke over 9m. Høyden til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsmyndighetenes bestemmelse.
- d) Bygningene skal ha saltak.

§4

Byggeområde B2.

TU 80%

- a) I området kan oppføres bygninger for alders- og sykehjem samt leiligheter og omsorgsboliger i inntil 2 etasjer.
- b) For 2-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 6m og mønehøyden ikke over 9m. Høyden til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsmyndighetenes bestemmelse.
- c) Krav til parkering:
0,1 plass pr. sengeplass (sykehjem).
0,5 plass pr. bolig (omsorgsbolig).
- d) Område B2 kan inneholde nødvendig parkering for område A1 i tillegg til egenparkering, event. som underjordisk garasjeanlegg.

§5

Byggeområde for almennyttige formål A1.

Sykehjem, leiligheter, omsorgsboliger for Det Nasjonale Aldershjem for Sjømenn i Stavern.

Område A1: TU 110%

- a) I området kan oppføres bygninger for alders- og sykehjem samt leiligheter og omsorgsboliger i inntil 2 etasjer.
- b) Bebyggelsens art og utforming skal i arkitektur og formspråk ta hensyn til verneverdig bebyggelse i området og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsmyndighetene. Dette gjelder også for avkjørslar, parkering, beplantning og innhegning m.v.
- c) Krav til parkering:
0,1 plass pr. sengeplass (sykehjem).
0,5 plass pr. bolig (omsorgsbolig).
- d) Parkeringsplasser for område A1 kan eventuelt dekkes på område B2.

§6

Trafikkområde, offentlig.

Fortau.

Parkering / av-påstigning / rabat som inkluderer beplantning, trær.

§7

Friområde F1.

Park.

§8

Spesialområde bevaring S1 og S2.

- a) Bebyggelsen i området skal hovedsakelig ha den bruk den opprinnelig var bygget for, dvs. boliger og uthus. Boligbebyggelsen skal være i helårsbruk.
- b) Eksisterende bygninger i området tillates ikke revet. Alle bygningsmessige tiltak som går utover vanlig vedlikehold skal forelegges og godkjennes av fylkeskonservator. Slike tiltak kan være utskiftning av panel, vinduer og takteking, men originale bygningselementer skal bevares så langt det er mulig. Takmateriale skal være enkeltkrum teglstein av vanlig tradisjonell type.
- c) Eksisterende gateløp, plasser, alléer, enkeltstående trær og andre utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper skal som regel bevares. Nye utomhusanlegg bør gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

Gatebelegg som er særpreget for miljøet sikres for framtiden.

§9

Fellesområde.

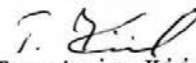
Felles avkjørsel for Sjømannshjemmet og Storgt. 26.

§10

Fellesbestemmelser.

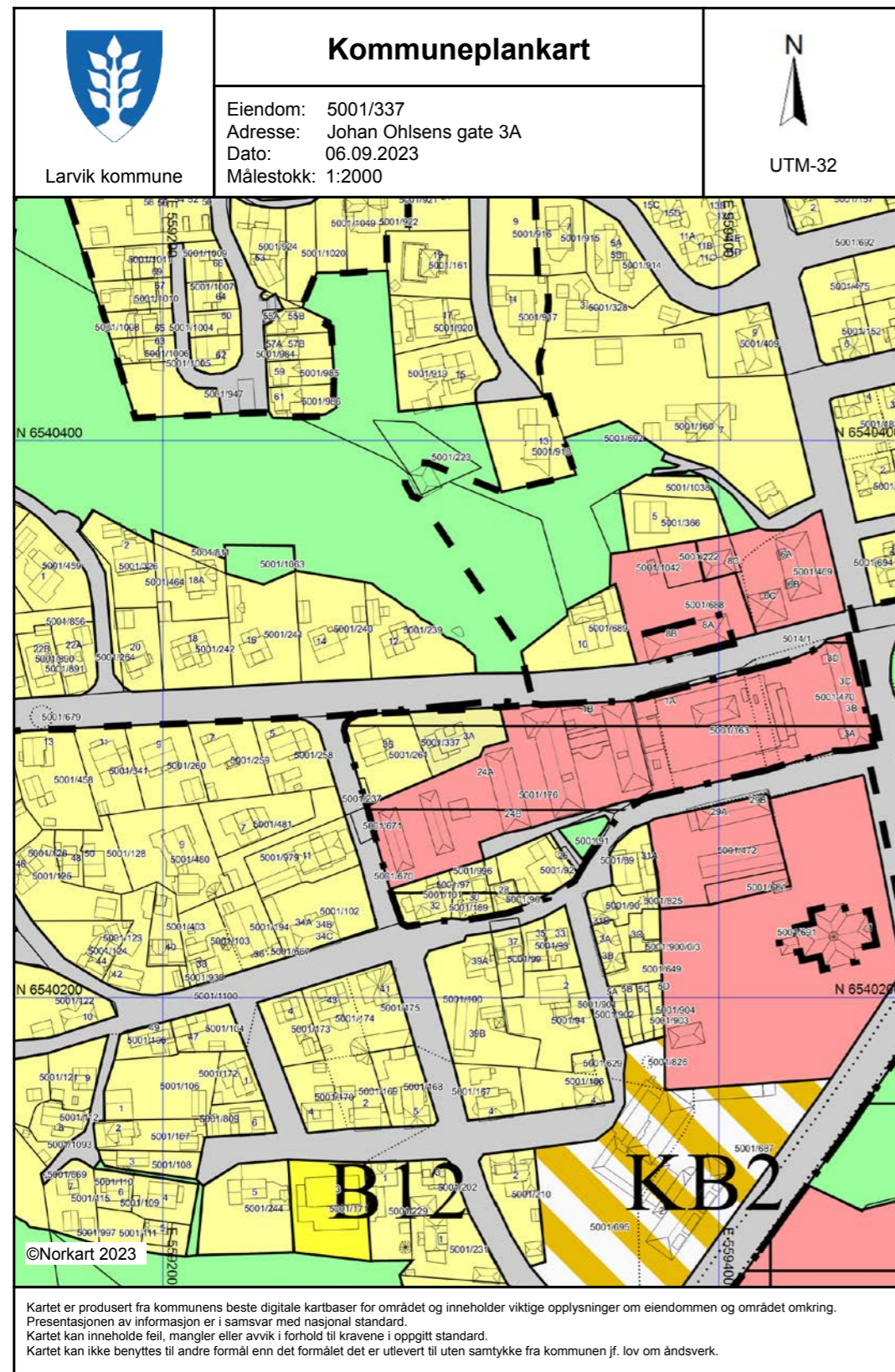
- a) Byggegrensene er som vist på reguleringskartet. I område S1 og S2 er byggegrense i tomtegrensen.
- b) Avfallsdunker, tørkestativer o.l. skal ikke plasseres slik at de etter bygningsmyndighetenes skjønn er til ulempe for de omboende.
- c) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningmyndighetenes skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- d) Bruksareal skal bare regnes for etasjer i henhold til definisjon i Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven §4-1.
- e) Dersom byggeprosjekt fraviker vesentlig fra reguleringsplanen og tilhørende illustrasjon, skal det utarbeides bebyggelsesplan for det aktuelle området.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 25.02.99


Torstein Kiil
leder



Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft
■ Område for boliger med tilhørende anlegg	■ Landbruksformål
■ Frittliggende småhusbebyggelse	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
■ Konsentrert småhusbebyggelse	--- Sikringsone - Frisikt
■ Blokkbebyggelse	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)
■ Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk)	--- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anlegg
■ Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
■ Offentlig institusjon (sykehus,aldershjenn,svk)	--- Sikringsonegrense
■ Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjenn)	--- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg
■ Annet byggeområde	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)	■ Regulerings- og bebyggelsesplanområde
■ Område for jord- og skogbruk	--- Planens begrensning
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	--- Formålsgrense
■ Kjøreveg	--- Regulert tomtegrense
■ Annen veggrunn	--- Eiendomsgrense som skal oppheves
■ Gang-/sykkelveg	--- Byggegrense
■ Gangveg	--- Bebyggelse som forutsettes fjernet
■ Gatetun	--- Regulert senterlinje
■ Parkeringsplass	--- Frisiktslinje
■ Havneområde (landdelen)	--- Regulert kant kjørebane
■ Småbåtanlegg (landdelen)	--- Regulert parkeringsfelt
■ Trafikkområde i sjø og vassdrag	--- Regulert fotgjengerfelt
■ Havneområde i sjø	--- Målelinje/Avstandslinje
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	--- Avkjørsel
■ Friområder	--- Regulert mønretrøning
■ Park	--- Påskrift feltnavn
■ Anlegg for lek	--- Påskrift reguleringsformål/arealformål
■ Småbåthavn	--- Påskrift areal
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)	--- Påskrift utnyttning
■ Parkbelte i industristøk	--- Påskrift bredde
■ Friluftsområde i sjø og vassdrag	--- Påskrift kotehøyde
■ Område for anlegg og drift av kommunalteknikk	--- Påskrift plantilbehør
■ Frisiktsone ved veg	--- Påskrift Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Bevaring av bygninger	Bygningsmessige anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon	--- Vegg frittstående
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)	Tiltak
■ Felles avkjørsel	■ Rive bygning
■ Felles gangareal	■ BygningTiltak
■ Felles parkeringsplass	■ Andre Tiltak
■ Felles lekeareal for barn	Bygninger
■ Felles gårds plass	--- Taksprang Bunn
■ Fellesareal for garasjer	--- Bygning
■ Felles grøntanlegg	--- Takkant
■ Annet fellesareal for flere eiendommer	--- Bygningsdelelinje
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	--- Grunnmur
■ Bolig/Forretning	--- Bygningsavgrensning for tiltak
■ Bolig/Forretning/Kontor	--- Takoverbygg
■ Forretning/Kontor	--- Takoverbygg kant
■ Forretning/Kontor/Offentlig	--- Trapp inntil bygg, kant
■ Annet kombinert formål	--- Veranda
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	--- Bygningslinje
--- Grense for restriksjonsområde	--- Taksprang
--- Grense for bevaringsområde	--- Mønelinje
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)	--- Bygningsbru
■ Forretninger	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknikk	
■ Kjøreveg	
■ Fortau	
■ Annen veggrunn - grøntareal	
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)	
■ Grønnstruktur	



Tegnforklaring	
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)	Bygninger
Boligbebyggelse - nåværende	Taksprang Bunn
Boligbebyggelse - fremtidig	Bygning
Fritidsbebyggelse - nåværende	Takkant
Sentrumsformål - nåværende	Bygningsdelelinje
Forretning - nåværende	Grunnmur
Tjenesteyting - nåværende	Bygningsavgrensning for tiltak
Næringsbebyggelse - nåværende	Takoverbygg
Idrettsanlegg - nåværende	Takoverbygg kant
Andre typer bebyggelse - nåværende	Trapp inntil bygg, kant
Andre typer bebyggelse - fremtidig	Veranda
Uteoppholdsareal - nåværende	Bygningslinje
Uteoppholdsareal - fremtidig	Taksprang
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå	Mønelinje
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre	Bygningsbnu
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk	
Veg - nåværende	
Veg - fremtidig	
Havn - nåværende	
Parkering - nåværende	
Parkering - fremtidig	
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)	
Naturområde - nåværende	
Turdrag - nåværende	
Friområde - nåværende	
Friområde - fremtidig	
Park - nåværende	
Park - fremtidig	
Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende	
Kombinerte grønnstrukturformål - fremtidig	
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri	
LNFR-areal - nåværende	
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass	
Ferdsel - nåværende	
Farleder - nåværende	
Småbåthavn - nåværende	
Naturområde vann - nåværende	
Friluftsområde - nåværende	
Kommuneplan-Hensynsone (PBL2008 §11-1)	
Faresone - Annen fare	
Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende	
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende	
Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt	
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)	
Bestemmelseområde	
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-3)	
Faresone grense	
Båndlegginggrense	
Detaljeringgrense	
Bestemmelsegrense	
Byggegrense	
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
Planområde	
Planens begrensning	
Grense for arealformål	
Gang-/sykkelveg - nåværende	
Gang-/sykkelveg - fremtidig	
Påskrift områdenavn	
Påskrift areal	
Bygningsmessige anlegg	
Vegg frittstående	



Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Annet uteoppholdsareal
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)	
	Turdrag
	Vegetasjonsskjerm
	Kombinerte grønnstrukturformål
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)	
	Faresone - Annen fare
	Sikringsone - Frisikt
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §13)	
	Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007	
	Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift areal
	Abc Påskrift utnyttning
	Abc Påskrift bredde
	Abc Påskrift kotehøyde
Bygningsmessige anlegg	
	Vegg frittstående
Bygninger	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Bygningsavgrensning for tiltak
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsbru



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 06.09.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	5001	Bruksnr.	337	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johan Ohlsens gate 3A, 3290 STAVERN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201812
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3805/dokumenter/6785/Bestemmelser%20KDP%20Stavern%20by.pdf
Delarealer	<p>Delareal 574 m² BestemmelseOmrådenavn BEV_7 KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø</p> <p>Delareal 569 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 574 m² KPHensynsonenavn H910_1 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p> <p>Delareal 564 m² KPAngittHensyn Hensyn grønstruktur KPHensynsonenavn H540_1</p>

Delareal 4 m²

Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

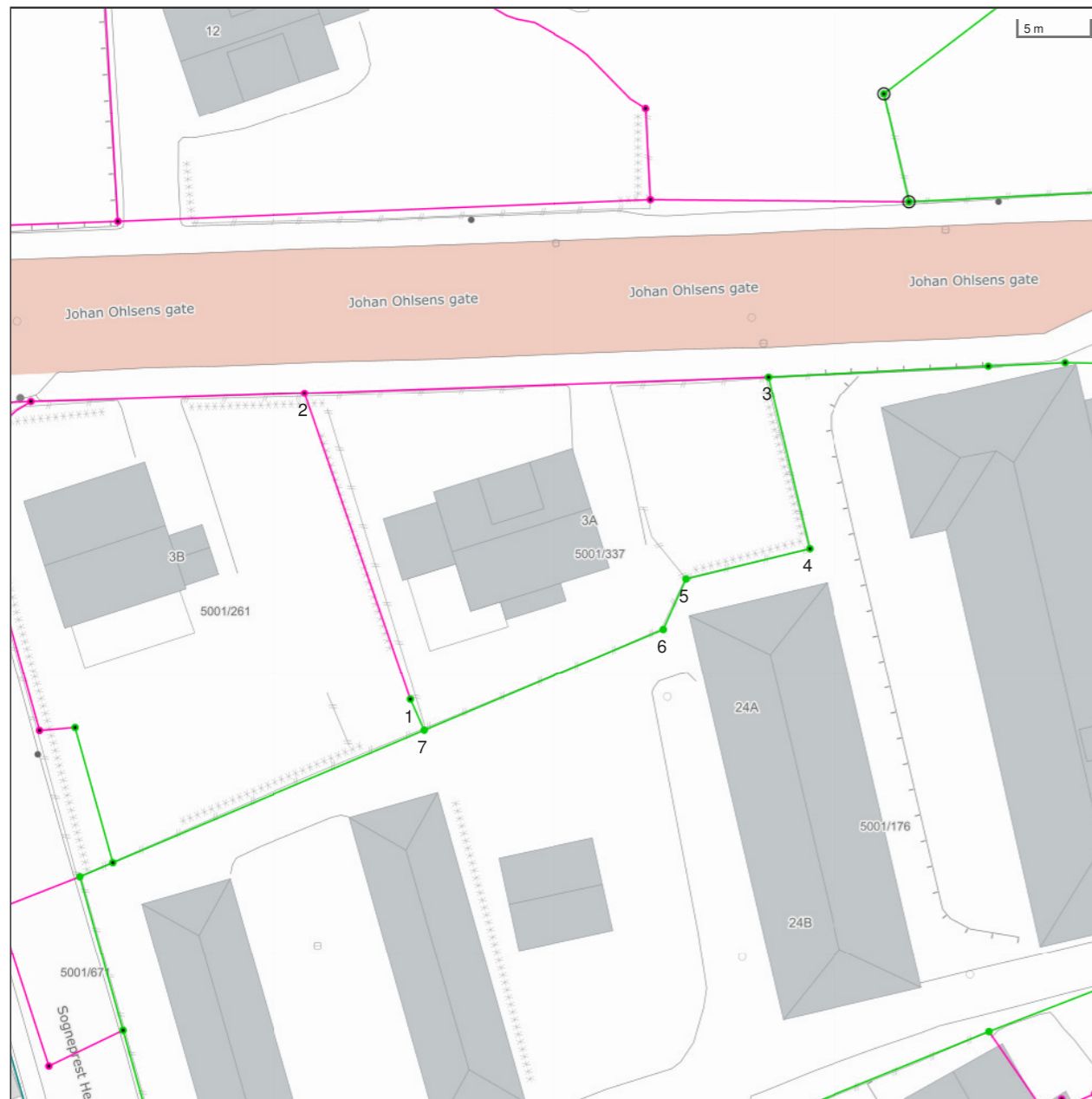
Id	1999.01.01
Navn	Sjømannshjemmet - Stavern
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.01.1999
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3805/dokumenter/1413/1999.01.01_Bestemmelser_916.pdf
Delarealer	<p>Delareal 5 m² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B2</p> <p>Delareal 555 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B1</p> <p>Delareal 10 m² Formål Almennyttig formål - institusjon Feltnavn A1</p> <p>Delareal 3 m² Formål Gang-/sykkelvei</p>

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Eiendomskart for eiendom 3805 - 5001/337//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- | | | | |
|---|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| - - - - - Eiendomsgrense - nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| - - - - - Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet | ----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	573,60 m ²	Arealmerknad						
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6540299,69	Øst	559292,45		
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6540281,21	559296,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,38		
2	6540302,63	559288,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,78		
3	6540304,28	559320,98	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	32,62		
4	6540292,24	559324,08	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	12,43		
5	6540289,98	559315,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,97		
6	6540286,41	559313,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	3,89		
7	6540279,05	559297,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	18,26		



Larvik kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	5001	Bruksnr.	337	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johan Ohlsens gate 3A, 3290 STAVERN								

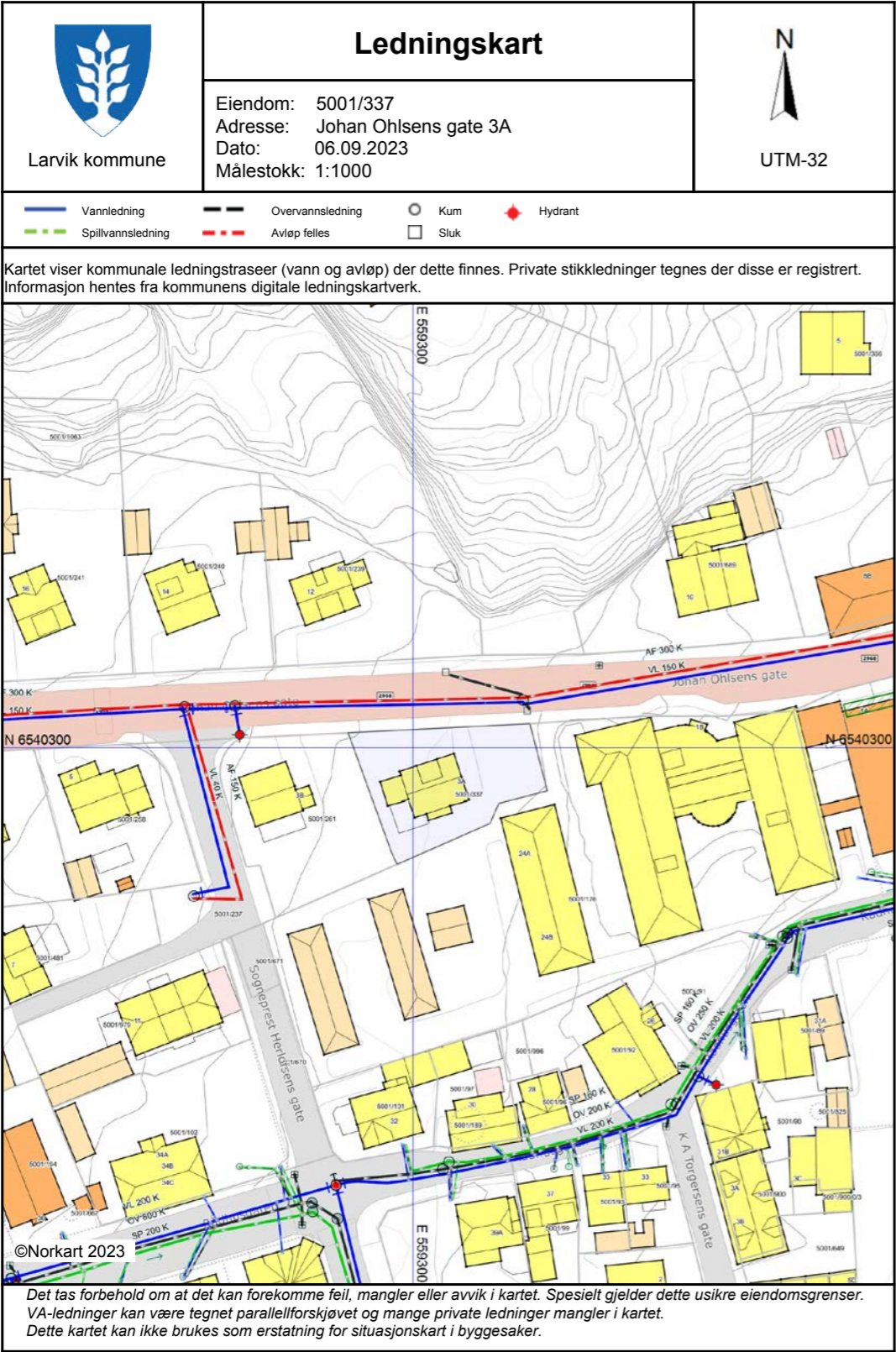
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	5001	Bruksnr.	337	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Johan Ohlsens gate 3A, 3290 STAVERN								

Andre opplysninger

Analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 08.08.1952. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	5001	Bruksnr.	337	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Johan Ohlsens gate 3A, 3290 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig (ufullstendig areal pga manglende tegninger i vårt arkiv)	ikke oppgitt	72 m ²	1	<input type="checkbox"/>
Fasadeendring	godkjent 1977	m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
innbygd glassveranda og utvidelse av terrasse med 23 m ²	godkjent 2014	14 m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

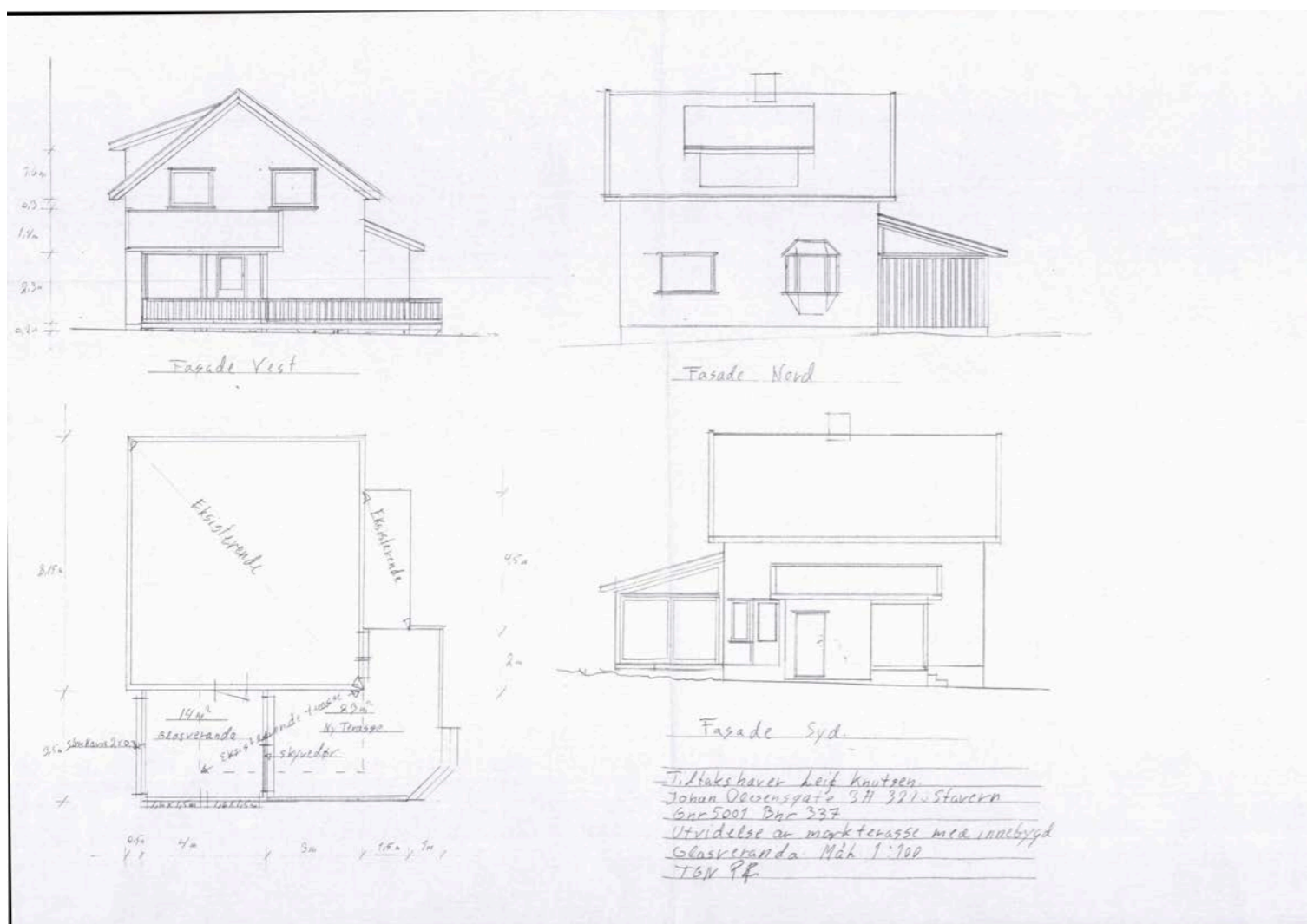
Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	5001	Bruksnr.	337	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Johan Ohlsens gate 3A, 3290 STAVERN								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 06.09.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	5001	Bruksnr.	337	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6360302986	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162906402	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Johan Ohlsens gate 3A, 3290 STAVERN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6360302986.			

BruksenhetId	202620529	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162906402	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Johan Ohlsens gate 3A, 3290 STAVERN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
11.11.2021	Tilsyn	11.11.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202620529

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Notater

Johan Ohlsens gate 3A

Nabolaget Fjerdings/Varden - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Stavern	4 min	🚶
Linje 01, 04, 206	0.3 km	
🚶 Larvik stasjon	11 min	🚶
Linje RE11, RX11	7.5 km	
✈ Sandefjord lufthavn Torp	28 min	🚶

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
187 elever, 10 klasser	0.3 km	
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚶
221 elever, 9 klasser	1 km	
Thor Heyerdahl videregående skole	15 min	🚶
1620 elever	9.4 km	
Sandefjord videregående skole	26 min	🚶
1880 elever	26.1 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Fredriksvern verft	6 min	🚶
🚗 Meny Stavern	7 min	🚶

«Jeg elsker å bo i dette nabolaget da man lever privat men samtidig har muligheten til å tilbringe tid med de flotte fastboende naboene og sommergjestene»



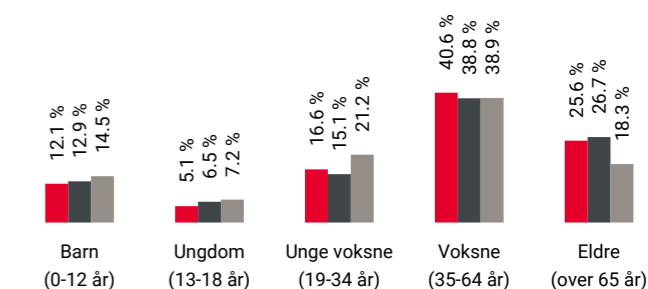
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

📚 Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Fjerdings/Varden	1 117	544
⬛ Stavern	5 976	3 065
⬜ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Grevle barnehage (1-5 år)	20 min	🚶
81 barn	1.5 km	
Solstad barnehage (1-5 år)	24 min	🚶
77 barn	1.8 km	
Sjøparken kanvas-barnehage (0-5 år)	4 min	🚶
84 barn	2.3 km	

Dagligvare


Meny Stavern	7 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	0.5 km	
Coop Extra Stavern	8 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	0.6 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

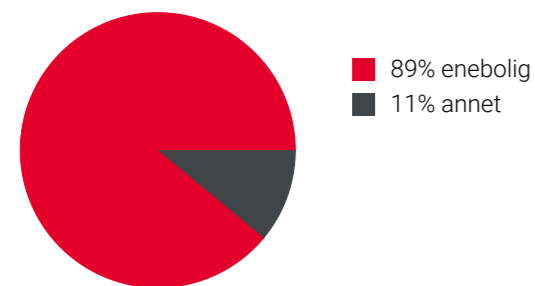
 Støynivået
Lite støynivå 95/100

 Trafikk
Lite trafikk 92/100





Sport

-  Stavernhallen flerbrukshall 13 min 
Aktivitetshall 1 km
-  Kaken idrettsanlegg 13 min 
Ballspill, fotball, sandhåndball 1 km
-  Mudo Stavern 5 min 
-  Family Sports Club Langestrand 9 min 

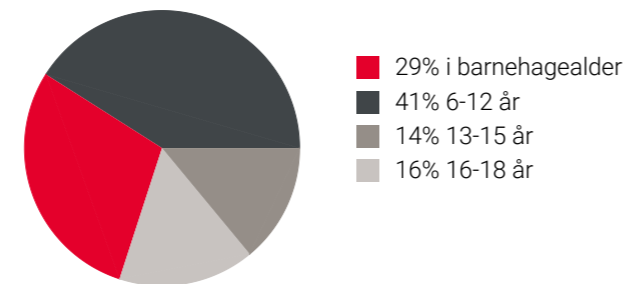
Boligmasse



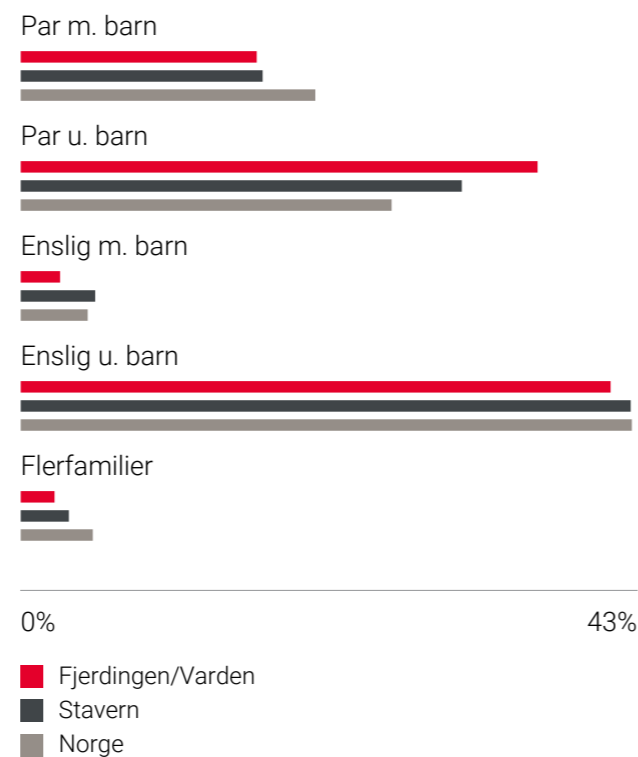
Varer/Tjenester

-  Fritzøe Brygge 9 min 
-  Vitusapotek Stavern 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

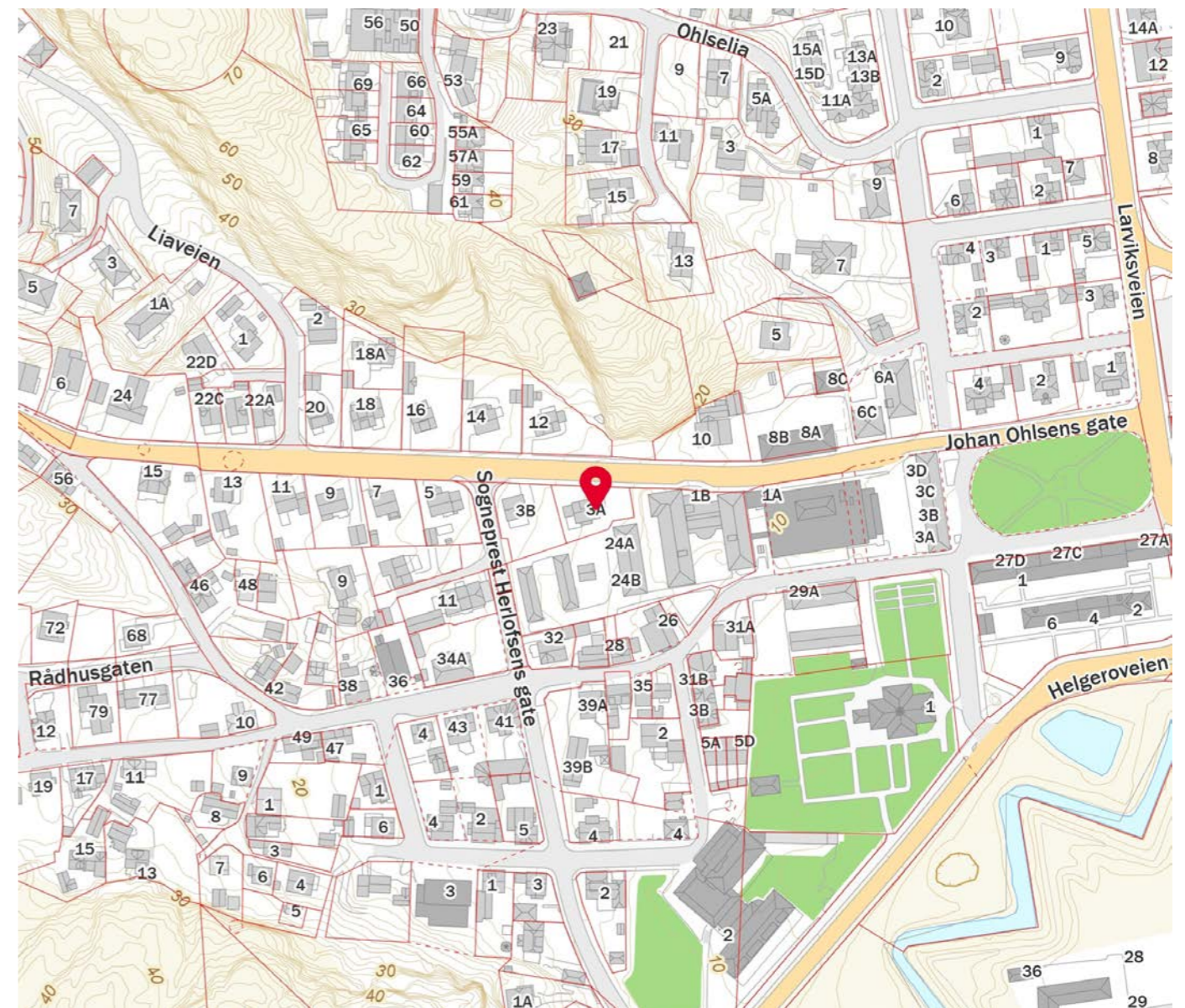
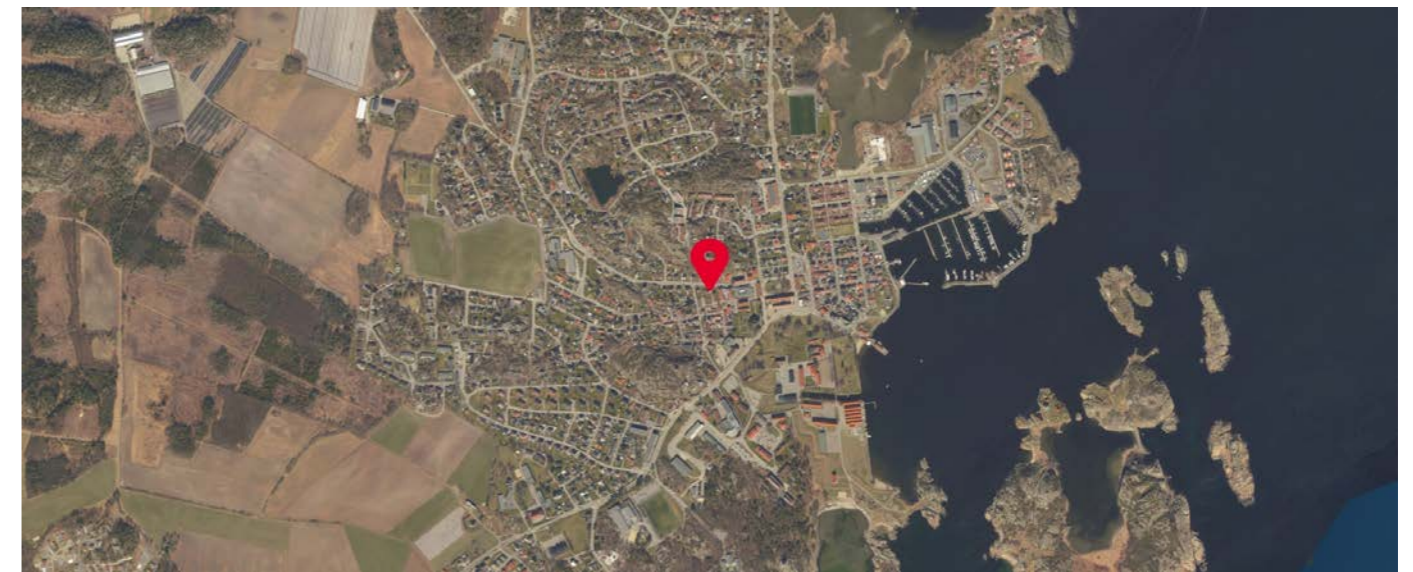


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmeidler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Johan Ohlsens gate 3A
3290 STAVERN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Saksbehandler: Lars Erik Nordrum

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 92 666
E-post: lars.erik.nordrum@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre