



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Håkons gate 85, 3258 LARVIK

**Byskogen-meget velholdt eiendom
med praktfull hage- fordelaktig
beliggenhet i rolig område med
utsikt mot sør**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Planlagningen er ikke målestav og ikke nødvendigvis kan forekomme. Målestavene for ikke annet for av. Red.
Innredning og feste innredninger kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFIT

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Gry Lilja

Mobil 906 21 975
E-post gry.lilja@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 390 000,-
Omkostn.: Kr 151 792,-
Total ink omk.: Kr 5 541 792,-
Selger: Åse Heibø
Knut Heibø

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
P-rom/BRA: 198/225 m²
Tomtstr.: 853.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 935

Oppdragsnr.: 1303230322

Byskogen-meget velholdt eiendom med praktfull hage- fordelaktig beliggenhet i rolig område

Velholdt enebolig som opprinnelig ble oppført i 1959 og som er tilbygget over flere perioder. Planløsningen er spennende med flere nivåer/halvplan og med bl.a. stue og kjøkken i fin åpen løsning. Carport i tilknytning til boligen.

Eiendommen ligger i et rolig område i Byskogen med en fordelaktig beliggenhet med god avstand til nærliggende eiendommer. Det er kort avstand til bl.a. barnehage, skoler, idrettsanlegg, dagligvare og Larvik sentrum. Busstopp rett i nærheten, Det er ca. 2-3 km til kjøpesenter, indre havn m/kulturhus, strender og fine naturområder i Bøkeskogen. Det er gode solforhold på veranda og uteområder og utsikt mot sør.

Eiendommen ligger rett ved friområde med lekeplass og bystien. Hagen er nydelig opparbeidet med plen, bedd, busker og frukttrær og en hellelagt uteplass.



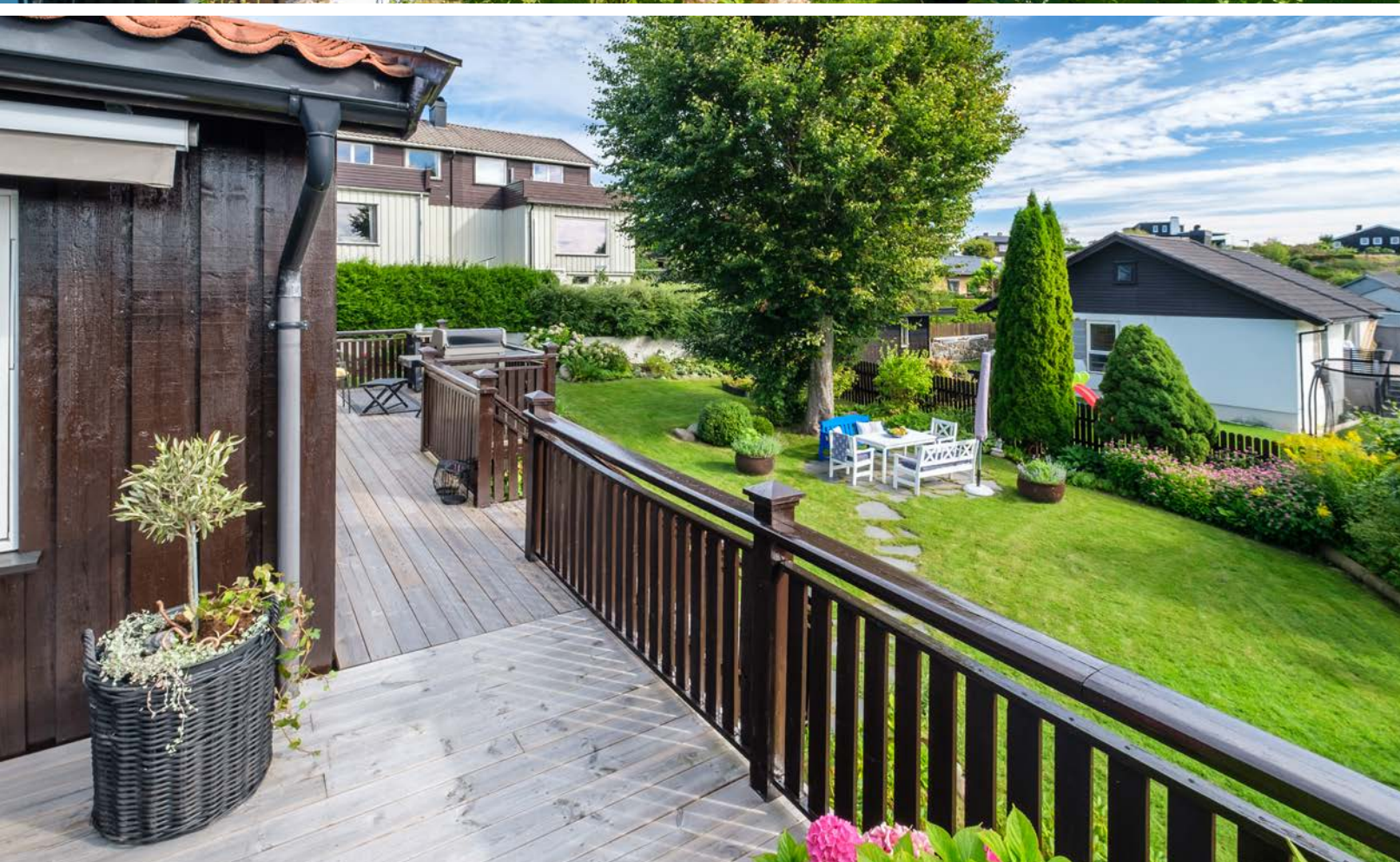
Innhold

Velkommen4
Plantegninger36
Om eiendommen42
Tilstandsrapport52
Egenerklæring82
Energiattest87
Nabolagsprofil.....87
Forbrukerinformasjon 141
Budskjema 142



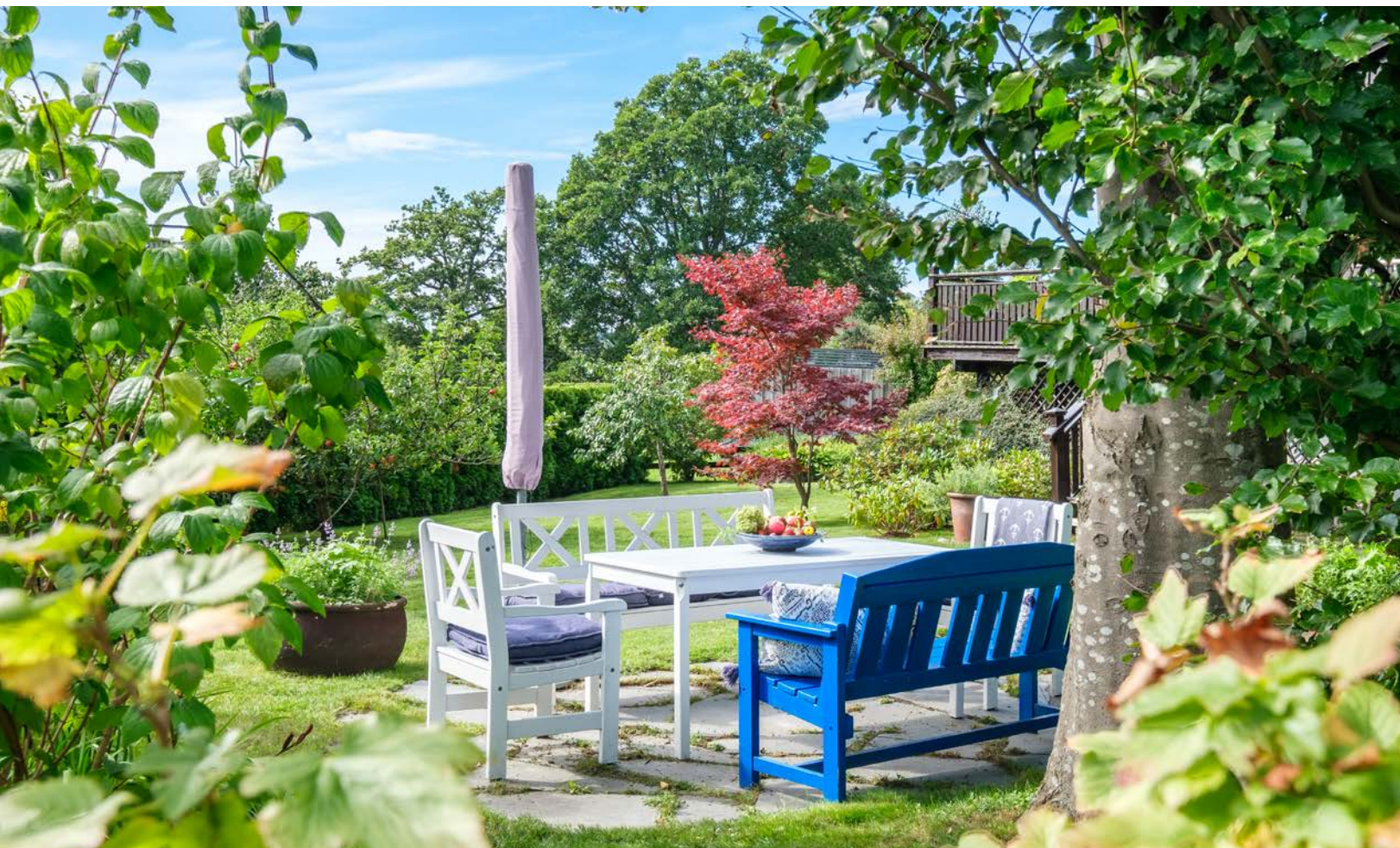
Velkommen til Håkons
gate 85!







Hagen er nydelig opparbeidet og har en fin hellelagt uteplass med lett tilkomst fra veranda og boligen



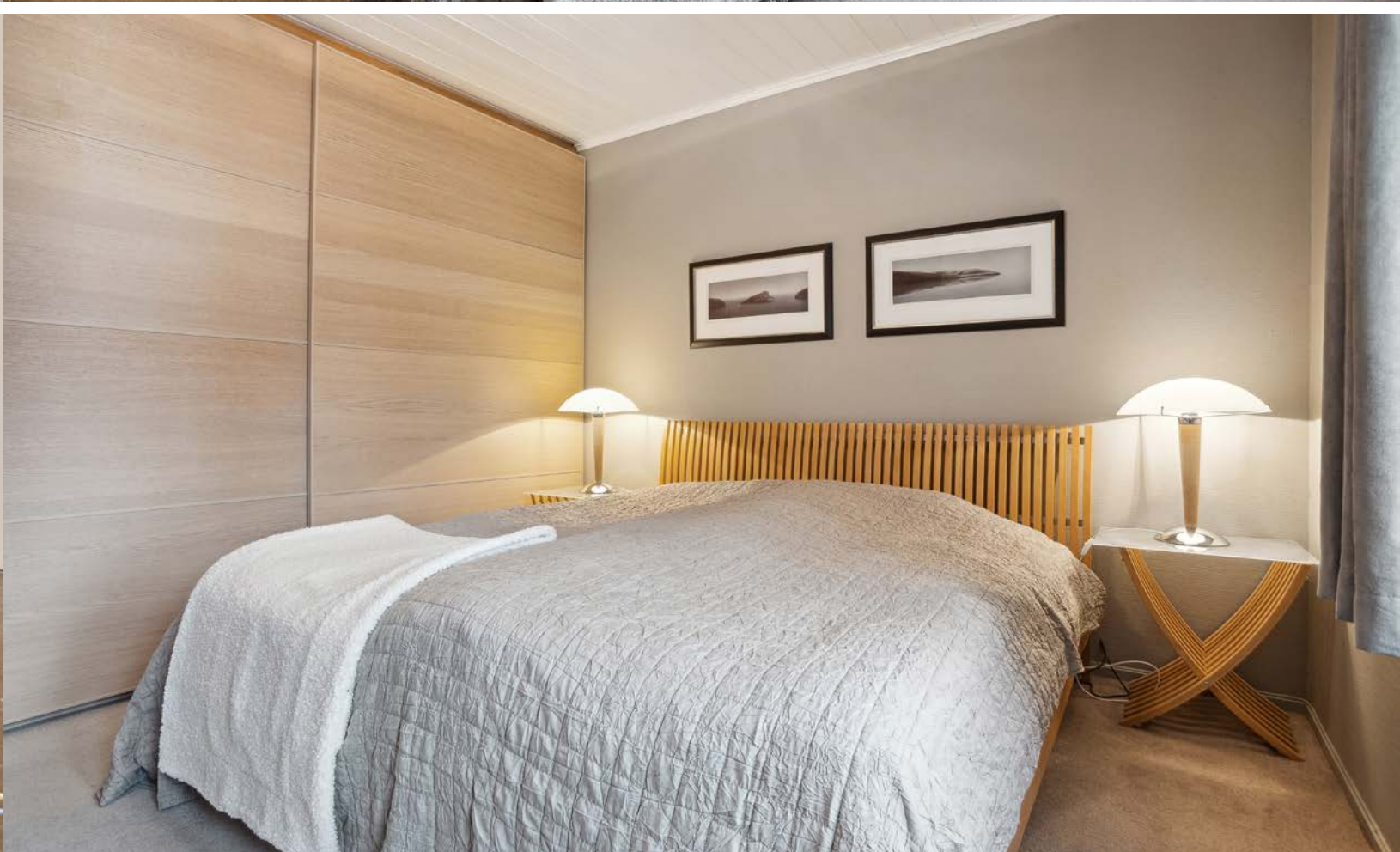
Velkommen inn

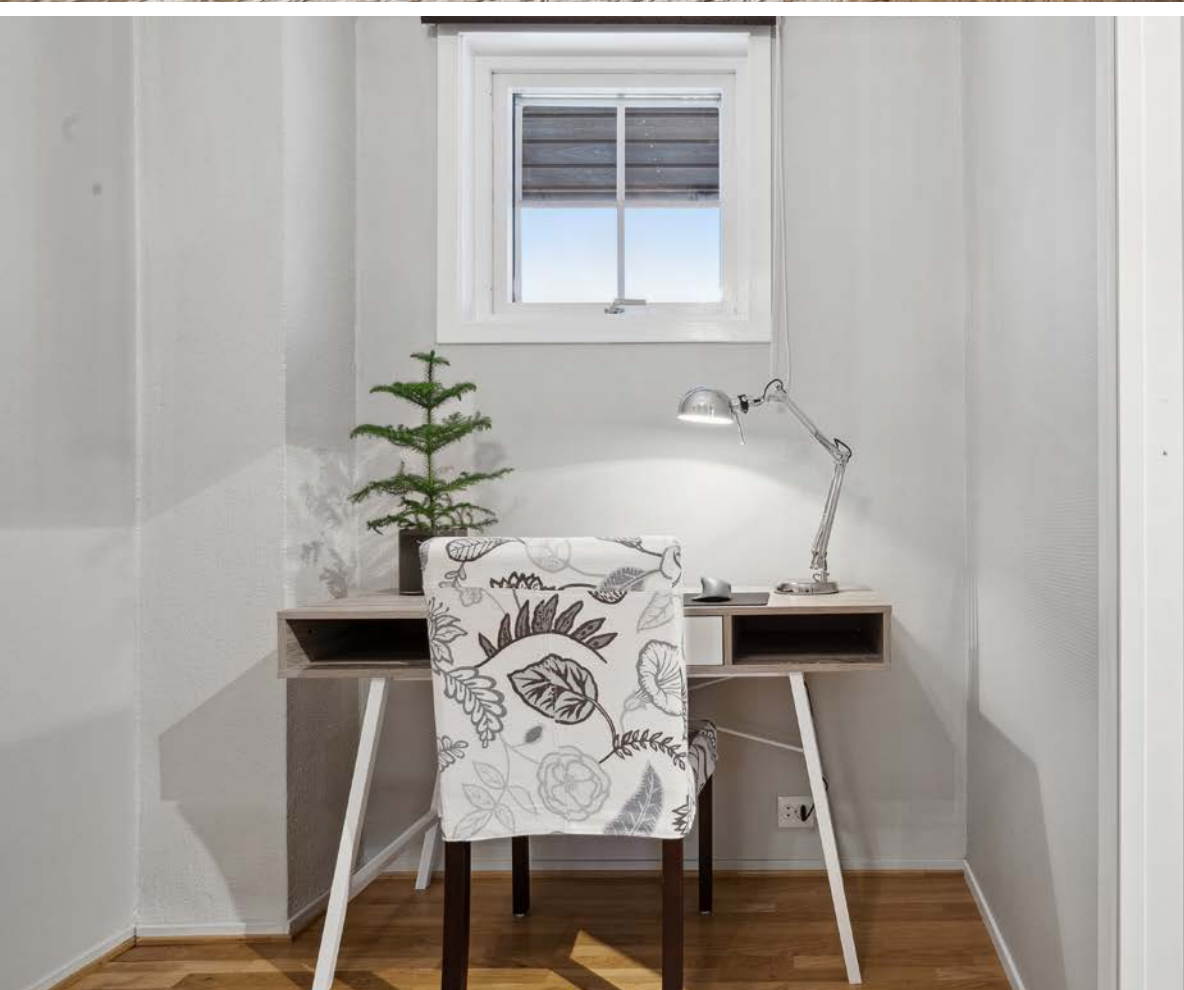


















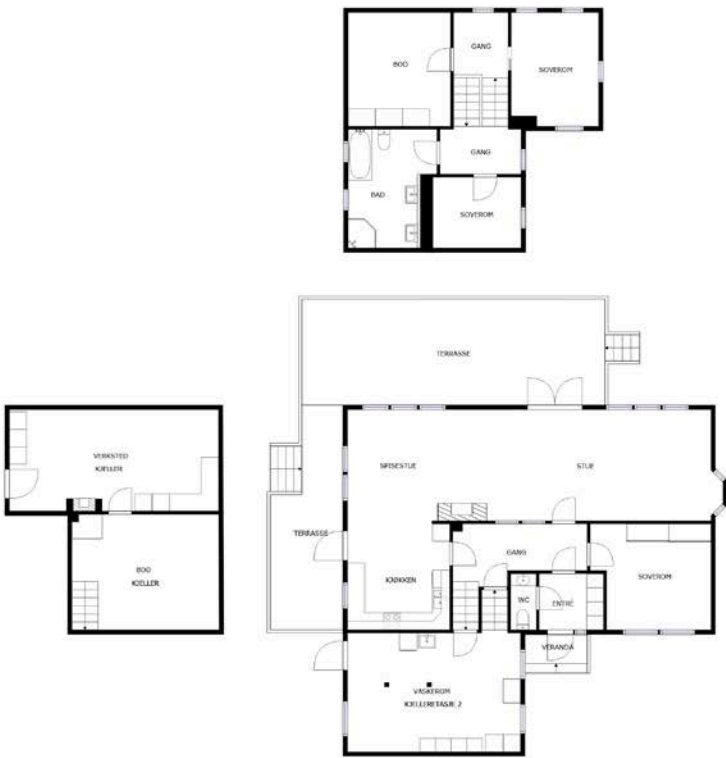
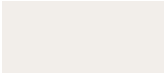
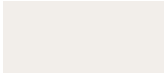


- 🏠 Håkons Gate 85
 1 - Thor Heyerdahl VGS
 2 - Jotron arena, Larvik Håndball
 3 - Fram stadion. Idrettspark, fotball
 4 - Mesterfjellet skole



Eiendommen grenser til friområde med lekeplass/tursti

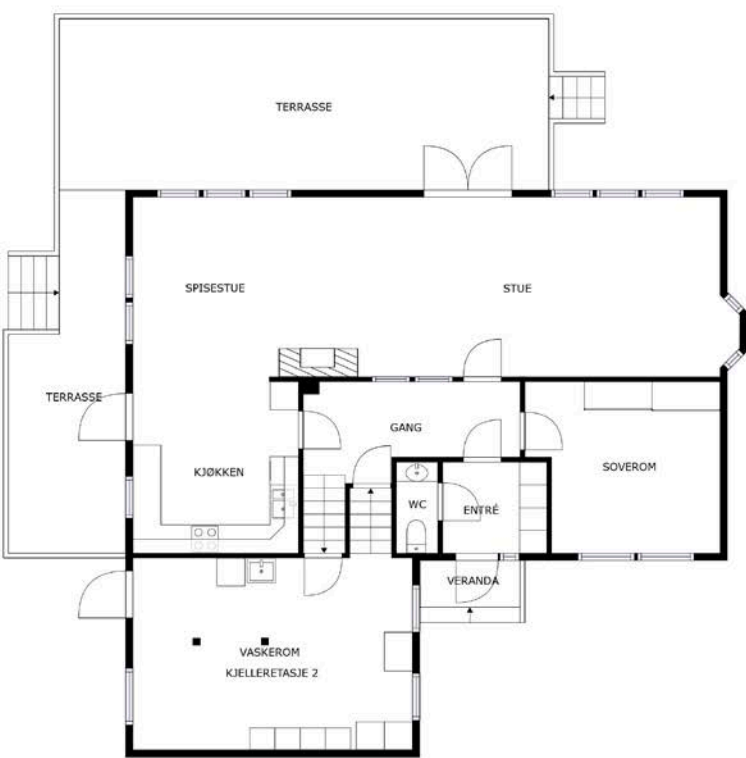
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



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 225kvm

P-rom 198kvm

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

Kjeller: 25 kvm Kjeller nivå 2: Vaskerom

Kjeller: 45 kvm Hobbyrom, bod

1. etasje: 100 kvm Entré, toalettrom, soverom, gang, kjøkken, stue, trapperom

1. etasje: 27 kvm 1.etg. nivå 2: Gang, bad, soverom

2. etasje: 28 kvm Gang, soverom, bod

Primærrom

Kjeller: 25 kvm Kjeller nivå 2: Vaskerom

Kjeller: 26 kvm Hobbyrom

1. etasje: 100 kvm Entré, toalettrom, soverom, gang, kjøkken, stue, trapperom

1. etasje: 27 kvm 1.etg. nivå 2: Gang, bad, soverom

2. etasje: 20 kvm Gang, soverom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

853.2 m²

Tomtebeskrivelse

Nydelig opparbeidet hage med plen, bedd, busker og frukttrær. Det er i tillegg etablert en koselig hellelagt uteplass med lett tilkomst fra verandaen. Gruset innkjørsel med god plass til parkering.

Eiendommen som er etablert med skylddelingsforretning den 26.10.1959, er ikke oppmålt av kommunen. Senere er denne

grensejustert med andre matrikkelenheter. Viser til skylddelingsforretningen 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. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig område i Byskogen, med kort avstand til bl.a. barnehage, skoler, idrettsanlegg, dagligvare og Larvik sentrum. Det er busstopp rett i nærheten, Det er ca. 2-3 km til kjøpesenter, indre havn m/kulturhus, strender og fine naturområder i Bøkeskogen. Det er gode solforhold på veranda og uteområder og utsikt mot sør. Eiendommen har en fordelaktig beliggenhet med god avstand til nærliggende eiendommer. Eiendommen ligger rett ved friområde med lekeplass og bystien.

Adkomst

Direkte fra Håkons gate. Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Contaxt AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Innhold

Boligen går over flere nivåer/ halvplan, har en spennende planløsning og inneholder:

1. etasje: Fin entré med garderobeskap, separat toalettrom, hovedsoverom med skyvedørsgarderober, gang, trapperom, kjøkken og stue/spisestue. Utgang til veranda fra både stue og kjøkken
1.etg. nivå 2: Gang, soverom og stort bad med toalett
2. etasje: Gang, soverom/loftstue og romslig bod
Kjeller nivå 2: Stort vaskerom med utgang hage
Kjeller: hobbyrom og bod med utgang hage
Carport i tilknytning til boligen

Standard

Velholdt enebolig som opprinnelig ble oppført i 1959 og som er tilbygget over flere perioder. Planløsningen er spennende med flere nivåer/ halvplan og med bl.a. stue og kjøkken i fin åpen løsning.

På innvendige overflater er det benyttet parkett, heltre plank, betong, teppe og belegg på gulver. På vegger er det malte flater, panel, tapet og lettklinker/ blokker. I himlinger er det panel. Det er diskret bruk

av downlights i noen rom.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2005 og innredningen er fra Marbodal. Den er romslig og har godt med skap og benkeplass. Integrerte hvitevarer iform av oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og induksjonstopp.

Det finnes ett stort bad som er flislagt på gulv og vegger og har vamekabler i gulv. Innredning med to servanter, dusjkabinett, badekar og toalett.

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

Det er bl.a:

2023 - Nytt vindu på soverom 2 etg.

2023 - Ny papp og lekter/sløyfer på ytre del av tak mot sørøst

2022 - Montert skillevegg mellom gang/soverom 2 etg.

2022 - Service på luft-luft varmepumpe

2021 - Nye kurser/sikringer i el-skap

2020 - Ny balkongdør

2019 - Ny vedovn i hobbyrom i kjeller etg.

2018 - Ny balkongdør

2016 - Ny luft-luft varmepumpe

2011 - Ny vv-tank

2005 - Ny kledning på deler av fasade mot øst

2005 - Ny peis m/innsats i stue 1 etg.

2005 - Pusset opp kjøkken

2001-2002 - Pusset opp bad 1 etg. nivå 2

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.

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Noe mørke partier i undertak
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 1 Etasje nivå 2 > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
- Våtrom > 1 Etasje nivå 2 > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: TG2 settes også ut fra alder. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Våtrom > 1 Etasje nivå 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 00
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
- Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer. Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Kostnadsestimat: Under 10 000
- Utvendig > Vinduer: Det er påvist andre avvik: Noe elde og slitasje. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Utvendig > Utvendige trapper - 2. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist andre avvik: Noe løst rekkverk. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Utvendig > Andre utvendige forhold:Det er påvist andre avvik: Noe skjevheter på søyler/støtter som holder takkonstruksjonen. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med

- bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist andre avvik: Det er observert svake fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Innvendig > Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Mangler håndløper på øvre del av trapp. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Innvendig > Innvendige trapper - 2: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Det er påvist andre avvik: Eldre dato. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2: Det er påvist andre avvik: Noe slitasje
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

- vannledninger. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Kjeller nivå 2 > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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.

TV/Internett/Bredbånd

Altiboks

Parkering

Carport og på egen eiendom.

Diverse

Plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert

etter dagens faktiske bruk, og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger. Arealene er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt. Det er bruken av rommet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeforsrifter og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Endringene er: 1.etg. nivå 2: byggetegninger viser 2 soverom men her finnes det soverom samt et større bad. 2.etg.: byggetegninger viser soverom/loftstue men her finnes det gang og et soverom. Bod er ikke tegnet inn. Det er satt inn ett større vindu på soverom. Kjeller nivå 2: Byggetegninger viser vaskerom, disponibelt rom og matbod men her er hele arealet brukt til vaskerom. Kjellerareal med hobbyrom og bod er ikke tegnet inn på byggetegningene.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at bod i 2.etg, vindu på soverom i 2.etg., deler av vaskerom og kjellerareal med hobbyrom og bod er omsøkt, godkjent eller søkt bruksendret i kommunens arkiv. Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk, om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader forbundet med dette.

Energi

Oppvarming

- Elektriske varmekabler på bad
- Vedovn i hobbyrom i kjeller og peis m/innsats i stue 1 etg.
- Luft-luft varmepumpe i stue 1 etg.
- Panelovner

Dersom beboelsesrom ikke har vegg eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk for år 2022 og hittil i år 2023 på i snitt15200 kwt.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 390 000

Kommunale avgifter

Kr 14 288

Kommunale avgifter år

2023

Eiendomsskatt

Kr 2 181

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Larvik kommune, fra og med 2023. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i

regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 047 044

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 769 358

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

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

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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 935 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3805/3020/935:

26.10.1959 - Dokumentnr: 3072 - Bestemmelse iflg. skjøte
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt : Kommunen forbeholder seg rett til å plassere veiskjæringer, eventuelle fyllinger inne på tomte samt til ut - uten avgift- å bygge, betjene og holde vedlike de kiosker, luftledninger, stolper og kabler som finnes nødvendig for elektrisitetsforsyningen. Stolper og kabler anbringes nær inntil gjerdet. Gjerdehold er kommunen uvedkommende

26.10.1959 - Dokumentnr: 3071 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:2561

01.01.2018 - Dokumentnr: 230208 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:935

01.01.2020 - Dokumentnr: 1306248 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:935

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være

mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Enebolig ble godkjent i 1959, carport som tilbygg bolig ble godkjent i 1973, tilbygg bolig ble godkjent i 1983. Tilbygg og flytting vegg ble godkjent i 2005 og ferdigmeldt 15/10-07.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledninger

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger inn under kommunedelplanen for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse den 06.10.2021.

Adgang til utleie

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

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

5 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
134 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 390 000,-))

151 792,- (Omkostninger totalt)

5 541 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 792

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.

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.

Selger har tegnet og betaler Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners. Det er kjøper av denne boligen som blir dekket av forsikringen. Den dekker faste bokostnader med inntil 15 000 kroner per måned i inntil 9 måneder, dersom kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtakelse av ny bolig. Se forsikringsvilkår for mer informasjon.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 55.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 5.000,-, markedspakke kr. 13.500,- og visninger kr. 1.950,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 1.950,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Gry Lilja
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no
Tlf: 906 21 975

Lars Erik Nordrum
Daglig leder / Eiendomsmegler
lars.erik.nordrum@aktiv.no
Tlf: 478 92 666

Ansvarlig megler

Gry Lilja
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no
Tlf: 906 21 975

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

Salgsoppgavedato

29.04.2024

Tilstandsrapport

Håkons gate 85, 3258 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 3020, bnr. 935

Areal (BRA): Enebolig 225 m²



Befaringsdato: 10.10.2023

Rapportdato: 31.10.2023

Oppdragsnr.: 19959-1795

Referansenummer: PQ1835

Autorisert foretak: Contax AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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:
2023 - Nytt vindu på soverom 2 etg.
2023 - Ny papp og lekter/sløyfer på ytre del av tak mot sørøst
2022 - Montert skillevegg mellom gang/soverom 2 etg.
2022 - Service på luft-luft varmepumpe
2021 - Nye kurser/sikringer i el-skap
2020 - Ny balkongdør
2019 - Ny vedovn i hobbyrom i kjeller etg.
2018 - Ny balkongdør
2016 - Ny luft-luft varmepumpe
2011 - Ny vv-tank
2005 - Ny kledning på deler av fasade mot øst
2005 - Ny peis m/innsats i stue 1 etg.
2005 - Pusset opp kjøkken
2001-2002 - Pusset opp bad 1 etg. nivå 2

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

OPPVARMING:
* Elektriske varmekabler på bad
* Vedovn i hobbyrom i kjeller og peis m/innsats i stue 1 etg.
* Luft-luft varmepumpe i stue 1 etg.
* Panelovner

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:
* Avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Det henvises til salgsoppgave for eiendommen for utfyllende opplysninger om avvik mellom tegninger og dagens bruk.
* Høyde i kjeller er på ca. 195-204 cm. Det er for lav høyde ihht. krav på 220 cm. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 200 cm godkjennes.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG
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 tegltakstein fra slutten av 1980-tallet/begynnelsen av 1990-tallet. Normal slitasje. Selger opplyser at det er lagt ny papp og lekter/sløyfer på ytre del av tak mot sørøst i 2023. Takrenner, nedløp og beslag av eldre dato.

Overvann ledes ned i bakken og føres for det meste bort fra tomt i følge selger. Noe slitasje.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning av forskjellig alder. Det meste av kledning er fra 1980-tallet, deler av kledning på fasade mot øst er fra 2005 i følge selger. Trolig isolasjon i yttervegger ihht. krav fra byggeår. Noe slitasje og tørrsprekker. Lite lufting bak kledning.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra kottdører/lemmer på soverom og bod i 2 etg. Det ble observert stedvis noe mørke partier og fuktskjolder i undertak og v/rørgjennomføring (over bad). Begrenset lufting i gesimser pga. isolasjon ligger for langt ut.

Det er montert følgende vinduer.
* Toppsving vinduer
* Fastkarm vinduer
* Midthengslede vinduer
Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass av forskjellig alder. Noe elde og slitasje. Noe kondens på vindu på soverom 1 etg. på befaringen. Selger har montert ny ventil i vegg og kondens på vindu skal nå være utbedret. Det er montert nytt vindu på soverom 2 etg. i 2023 (etter befaringen).

Det er montert følgende dører.
* Balkongdør i stue og kjøkken i 1 etg.
* Ytterdør i entre 1 etg, på vaskerom og på hobbyrom i kjeller
Det ble observert dører av malt trevirke av forskjellig alder. Nyeste dører er fra 2018 og 2020 (balkongdører). Normal slitasje.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:
Areal: Ukjent
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/kjøkken i 1 etg. og til hage
Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner
Høyde på rekkverk: ca. 87 cm.
Normal slitasje.

Trapp av støpt betong og skiferflis. Det er rekkverk i trekonstruksjoner. Normal slitasje. Trapp og rekkverk til terrasse er oppført i trekonstruksjoner. Noe skjevheter og løst rekkverk.

Carport på ca. 18 m2 v/inngangsparti. Noe skjevheter på søyler/støtter som holder takkonstruksjonen.

INNVENDIG
På innvendige overflater er det benyttet:

Beskrivelse av eiendommen

Gulv: Parkett, heltre plank, betong, teppe og beleg
Vegger: Malte flater, panel, tapet og lettklinker/blokker
Himling: Panel
For det meste normal slitasje. Fuktskade på gulv v/pipe i gang 2 etg. Noe slitasje på gulv i bod i kjeller. Selger opplyser at det er pusset opp over tid og at det er montert skillevegg mellom gang/soverom i 2 etg. i 2022. Fuktskade på gulv 2 etg. settes til TG2.

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 er støpt betong i kjeller. Noe knirk i 2 etg. Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser. Det er målt følgende:
Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter
Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

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

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feieluke ble observert i bod i kjeller. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn (ny i 2019) i hobbyrom i kjeller og peis m/innsats (ny i 2005) i stue 1 etg. Siste dato for tilsyn: 17.10.2023
Siste dato for feiing: 09.02.2018
Selger opplyser at det er montert ny lettklinker pipe ned til etasjeskille i 2 etg. og at det er montert innsats (Plewa) i 1985.

Det er observert svake fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler. Det er ikke utført hulltaking da det er vegger av lettklinker/betong blokker. Deler av hobbyrom er over 50% over terreng og betegnes derfor ikke som rom under terreng. Derfor er det ikke tatt hulltaking i dette rommet.

Det er krypkjeller under deler av boligen. Tilkomst til krypkjeller fra dør i bod i kjeller. Det er stein/jord/fjell som dekke. Ikke observert fukt på befaringen. Det må sies at råte og skadedyr kan forekomme selv om dette ikke ble observert eller lot seg besiktige på befaringen ihht. manglende tilkomst og lukkede konstruksjoner. Krypkjeller kan være en risikokonstruksjon ihht. fukt, råte og skadedyr.

Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.
Heltre trapp til vaskerom. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.
Heltre trapp til kjeller. Noe mangler ihht. dagens

krav. Normal slitasje.

Dører av forskjellig type og alder. Normal slitasje. Dør til vaskerom fra kjeller går mot røropplegg i himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad ligger med tilkomst fra gang 1 etg. nivå 2. Det er i følge selger pusset opp i 2001-2002. Vegger: Flis Himling: Panel Downlights: Ja Gulv: Flis Varme i gulv: Ja, varmekabler Fall på gulv mot sluk: Ja 1:100 fall på gulv i rommet: Nei Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.	Kjøkken ligger med tilkomst fra gang og stue i 1 etg. Det er pusset opp i 2005 i følge selger. Gulv: Parkett Varme i gulv: Nei Vegger: Malte flater og fliser Himling: Panel Downlights: Nei Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter Benkeplate: Stein Merke: Marbodal
Noe sprekker i fuger mellom gulv/vegg. Noe riss i fuger. Sprukket fliser over dør. Vindu i våtsone. Plastsluk og synlig belegg/banemembran i sluk. Det er høy kant med støp i sluk, muligheter for fuktinnsig i betong over banemembran. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, innebygd badekar og 2 stk. enkle servanter. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Elektrisk styrt vifte. Det er i tillegg naturlig avtrekk på vegg. Det er ikke tilluft v/dør. Naturlig avtrekk kan fungere som tilluft, men det bør lages tilluft v/dør på sikt. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røroplegg ligger vendt mot kjøkken og yttervegg.	Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Det ble observert stedvis bom og løse fliser på vegg. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er synlig fuktskade på gulv v/kjøleskap og benkeskap/vask. Selger opplyser at dette kommer fra tidligere vannlekkasjer. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Løse fliser på vegg og vannskade på gulv settes alene til TG2. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet. Gå til side
Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i 1 etg. og bod i kjeller. Det er også tilkomst til utvendig terreng. Det er av eldre dato, alder er ukjent. Gulv: Belegg Varme i gulv: Nei Fall på gulv mot sluk: Ja Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ikke mot kjeller Vegger: Panel og malte flater Himling: Panel Downlights: Nei	SPESIALROM Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er av ukjent alder. Gulv: Belegg Varme i gulv: Nei Vegger: Malte flater Himling: Panel Downlights: Nei Av installasjoner finnes toalett (eldre dato), varmeovn og innredning/vask. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er elektrisk avtrekk og det er tilluft v/dør. Kanal for avtrekk går via entre, dette bør tildekkes på sikt. Gå til side
Av installasjoner finnes utslagsvask, skap, opplegg for vaskemaskin og varmeovn. Det ble observert sprekker på skjøter til gulvbelegg. Det ble observert belegg i sluk. Det er 2 stk. naturlig avtrekk på vegg og det er ikke tilluft v/dør. Det ene avtrekket på vegg kan fungere som tilluft. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende røroplegg og mur konstruksjoner. Ikke observert tegn til fukt i rommet.	TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
KJØKKEN	

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert plastrør og kobber rør. Hovedkran er plassert på vaskerom. Det er fra forskjellig alder. Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder. Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom. Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue 1 etg. Den er fra 2016 og det er utført service i 2022 i følge selger. CTC VV-tank på 194 liter fra 2011. Den står plassert på vaskerom. Det er sluk i rommet. Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Hoveddel er plassert i bod i kjeller. Den er av eldre dato. Det er montert utvendig manuell markise på fasade v/kjøkken. Noe slitasje. Det er montert utvendig elektrisk markise på fasade v/stue. Normal slitasje.	Byggegrunn er ikke kjent. Det ble delvis observert fuktsikring på grunnmur, trolig ligger fuktsikring for det meste under bakkenivå og er ikke synlig. Selger opplyser at drenering/fuktsikring er fra 1980-tallet. Det må sies at det ble observert svake fuktutslag på yttervegger og gulv av betong i kjeller. Boligen har grunnmur av støpt betong, betong blokker og lettklinker blokker. Det er støpt plate i kjeller. Den er pusset og malt utvendig. Det ble observert en sprekk på grunnmur v/inngangsparti. Dette settes alene til TG2. Det er montert forstøtningsmur av støpt betong. Noe sprekker og slitasje. Skråning fra nord. Noe fall inn mot bygning. Overflatevann bør føres bort fra bygning på utsatte områder. Utvendige vann- og avløpsledninger fra 1980-tallet i følge selger. Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.
El-skap: Plassering: Soverom 2 etg. Alder: Nye kurser/sikringer i 2021 Merkede kurser: Ja Automat sikringer: Ja Skru sikringer: Nei Hovedsikring: 50A Løse ledninger: Ikke observert i skap Målnummer: Se bilde	
Varmekabler: Bad	
Downlights: I diverse rom	
El-opplegg: Er av forskjellig alder	
El-kontroll: Samsvarserklæring fra 2021	
Brannslukningsutstyr: Ja, fra 2023 Røykvarslere: Ja Sprinkelanlegg: Nei Brannslange: Nei Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet. Røykvarslere er ikke tilkoblet strømmettet.	
TOMTEFORHOLD	Gå til side

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 Etasje	28	20	8
1 Etasje nivå 2	27	27	0
1 Etasje	100	100	0
Kjeller nivå 2	25	25	0
Kjeller	45	26	19
Sum	225	198	27

Forutsetninger og vedlegg

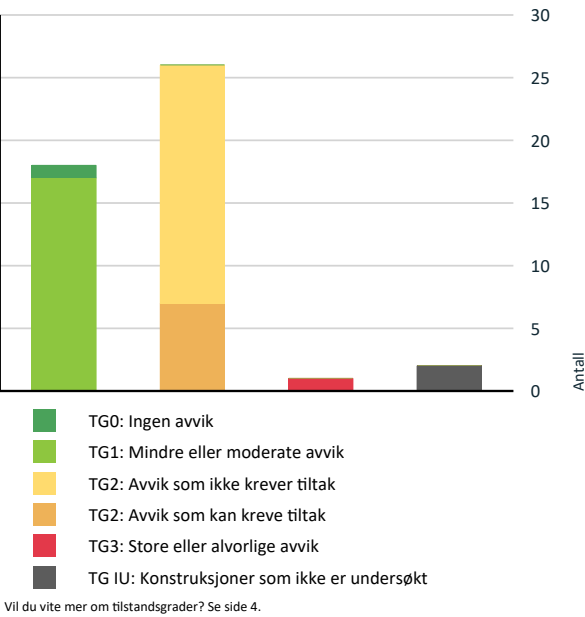
Lovlighet

Enebolig

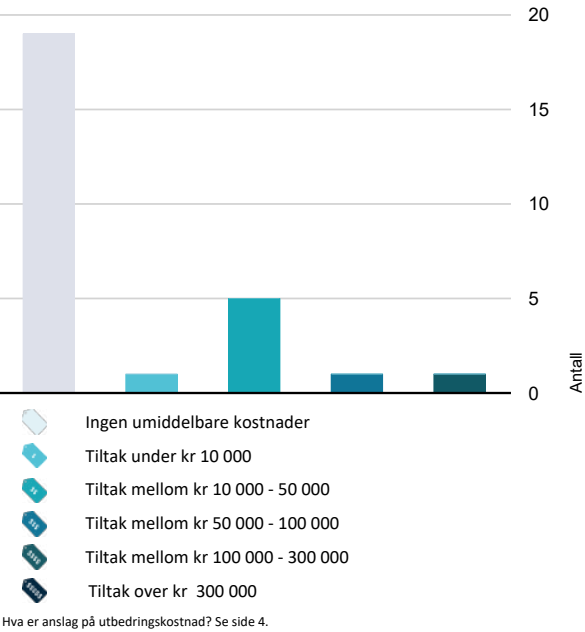
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Det henvises til salgsoppgave for eiendommen for utfyllende opplysninger om avvik mellom tegninger og dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Våtrom > Kjeller nivå 2 > Vaskerom > Generell Gå til side	
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.	
🔧 Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000	
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Våtrom > 1 Etasje nivå 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side	
! Våtrom > Kjeller nivå 2 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side	
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Våtrom > 1 Etasje nivå 2 > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	
Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.	
🔧 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
! Våtrom > 1 Etasje nivå 2 > Bad > Overflater Gulv Gå til side	
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik:	
TG2 settes også ut fra alder.	
🔧 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
! Våtrom > 1 Etasje nivå 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.	
🔧 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side	

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.		Det er påvist andre avvik: Noe elde og slitasje
🔧 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000		🔧 Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side		! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.		Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
🔧 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000		🔧 Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
! Tomteforhold > Drenering Gå til side		! Utvendig > Utvendige trapper - 2 Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.		Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist andre avvik:
🔧 Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000		Noe løst rekkverk
! Tomteforhold > Forstøtningsmur Gå til side		🔧 Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.		! Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
🔧 Kostnadsestimat: Under 10 000		Det er påvist andre avvik: Noe skjevheter på søyler/støtter som holder takkonstruksjonen
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		🔧 Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
! Utvendig > Taktekking Gå til side		! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.		Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
🔧 Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad		🔧 Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
! Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side		! Innvendig > Radon Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.		Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
🔧 Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad		🔧 Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
! Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side		! Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.		Det er påvist andre avvik: Det er observert svake fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler.
🔧 Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad		🔧 Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side		! Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det er påvist andre avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.		Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Noe mørke partier i undertak		Mangler håndløper på øvre del av trapp
🔧 Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad		🔧 Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
! Utvendig > Vinduer Gå til side		! Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3 Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.	
	Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	
	Innvendig > Innvendige trapper - 2 Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	
	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Det er påvist andre avvik: Eldre dato	Gå til side
	Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	
	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2 Det er påvist andre avvik: Noe slitasje	Gå til side
	Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	
	Tomteforhold > Terrengforhold Det er påvist andre avvik: Noe fall mot bolig	Gå til side
	Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	
	Tomteforhold > Septiktank Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1959	Kommentar Informasjon fra matrikkel/bygningsopplysninger Larvik kommune
Anvendelse Enebolig på flere etasjer/nivåer	
Standard Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Boligen er generelt godt vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.	

Tilbygg / modernisering		
1973	Tilbygg	Carport som tilbygg bolig
1983	Tilbygg	Tilbygg bolig
2005	Tilbygg	Tilbygg og flytting av vegg

UTVENDIG

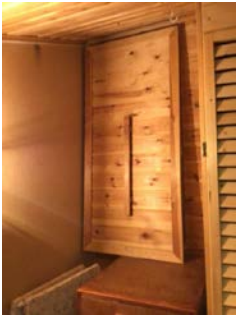
Taktekking	 TG 2
Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med enkelt krummet tegltakstein fra slutten av 1980-tallet/begynnelsen av 1990-tallet. Normal slitasje. Selger opplyser at det er lagt ny papp og lekter/sløyfer på ytre del av tak mot sørøst i 2023.	
Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.	
Konsekvens/tiltak Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	

Nedløp og beslag	 TG 2
Takrenner, nedløp og beslag av eldre dato. Overvann ledes ned i bakken og føres for det meste bort fra tomt i følge selger. Noe slitasje.	
Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.	

Tilstandsrapport



Tilkomst



Tilkomst



Tilkomst

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
 - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Noe mørke partier i undertak
- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Lokal utbedring bør utføres.
 - Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Det er utført stikktakninger på vinduer ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

- Det er montert følgende vinduer.
- * Toppsving vinduer
 - * Fastkarm vinduer
 - * Midthengslede vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass av forskjellig alder. Noe elde og slitasje. Noe kondens på vindu på soverom 1 etg. på befaringen. Selger har montert ny ventil i vegg og kondens på vindu skal nå være utbedret. Det er montert nytt vindu på soverom 2 etg. i 2023 (etter befaringen).

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Noe elde og slitasje

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Det er utført stikktakninger på dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

- Det er montert følgende dører.
- * Balkongdør i stue og kjøkken i 1 etg.
 - * Ytterdør i entre 1 etg, på vaskerom og på hobbyrom i kjeller

Det ble observert dører av malt trevirke av forskjellig alder. Nyeste dører er fra 2018 og 2020 (balkongdører). Normal slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

- Areal: Ukjent
- Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/kjøkken i 1 etg. og til hage
- Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner
- Høyde på rekkverk: ca. 87 cm.

Normal slitasje.



Tilstandsrapport



- Vurdering av avvik:**
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper - 2

Trapp og rekkverk til terrasse er oppført i trekonstruksjoner. Noe skjevheter og løst rekkverk.



- Vurdering av avvik:**
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Konstruksjonene har skjevheter.
 - Det er påvist andre avvik:
- Noe løst rekkverk
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
 - Lokal utbedring må utføres.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapp av støpt betong og skiferflis. Det er rekkverk i trekonstruksjoner. Normal slitasje.



Andre utvendige forhold

Carport på ca. 18 m2 v/inngangsparti. Noe skjevheter på søyler/støtter som holder takkonstruksjonen.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Noe skjevheter på søyler/støtter som holder takkonstruksjonen

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

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 møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, heltre plank, betong, teppe og beleg

Vegger: Malte flater, panel, tapet og lettklinker/blokker

Himling: Panel

For det meste normal slitasje. Fuktskade på gulv v/pipe i gang 2 etg. Noe slitasje på gulv i bod i kjeller. Selger opplyser at det er pusset opp over tid og at det er montert skillevegg mellom gang/soverom i 2 etg. i 2022. Fuktskade på gulv 2 etg. settes til TG2.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

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 er støpt betong i kjeller. Noe knirk i 2 etg.

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

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

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

Radon

TG 2

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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

TG 1

Pipestokk av teglstein fra byggeår.
Feieluke ble observert i bod i kjeller.
Det er montert ildsted av typen lukket vedovn (ny i 2019) i hobbyrom i kjeller og peis m/innsats (ny i 2005) i stue 1 etg.
Siste dato for tilsyn: 17.10.2023
Siste dato for feiing: 09.02.2018

Selger opplyser at det er montert ny lettklinker pipe ned til etasjeskille i 2 etg. og at det er montert innsats (Plewa) i 1985.



1 etg.



Kjeller

Rom Under Terreng

TG 2

Det er observert svake fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler. Det er ikke utført hulltaking da det er vegger av lettklinker/betong blokker. Deler av hobbyrom er over 50% over terreng og betegnes derfor ikke som rom under terreng. Derfor er det ikke tatt hulltaking i dette rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert svake fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

TG 1

Det er krypkjeller under deler av boligen. Tilkost til krypkjeller fra dør i bod i kjeller. Det er stein/jord/fjell som dekke. Ikke observert fukt på befaringen.

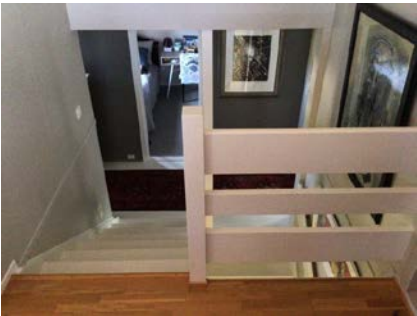
Det må sies at råte og skadedyr kan forekomme selv om dette ikke ble observert eller lot seg besiktige på befaringen ihht. manglende tilkomst og lukkede konstruksjoner. Krypkjeller kan være en risikokonstruksjon ihht. fukt, råte og skadedyr.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.



Vurdering av avvik:

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

Mangler håndløper på øvre del av trapp

Konsekvens/tiltak

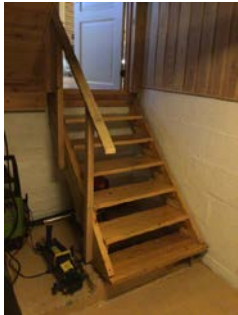
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - 2 - 3

TG 2

Heltre trapp til kjeller. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - 2

TG 2

Heltre trapp til vaskerom. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

TG 1

Dører av forskjellig type og alder. Normal slitasje. Dør til vaskerom fra kjeller går mot røropplegg i himling.

VÅTROM

1 ETASJE NIVÅ 2 > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang 1 etg. nivå 2. Det er i følge selger pusset opp i 2001-2002.

Tilstandsrapport



Årstall: 2001 Kilde: Eier

1 ETASJE NIVÅ 2 > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Flis
Himling: Panel
Downlights: Ja

Noe riss i fuger. Sprukket fliser over dør. Vindu i våtsone.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE NIVÅ 2 > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Noe sprekker i fuger mellom gulv/vegg.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Det er påvist andre avvik:
- TG2 settes også ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE NIVÅ 2 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig belegg/banemembran i sluk. Det er høy kant med støp i sluk, muligheter for fuktinnslag i betong over banemembran.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE NIVÅ 2 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, innebygd badekar og 2 stk. enkle servanter. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

1 ETASJE NIVÅ 2 > BAD

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er i tillegg naturlig avtrekk på vegg. Det er ikke tilluft v/dør. Naturlig avtrekk kan fungere som tilluft, men det bør lages tilluft v/dør på sikt.

Tilstandsrapport

1 ETASJE NIVÅ 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot kjøkken og yttervegg.

KJELLER NIVÅ 2 > VASKEROM

Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i 1 etg. og bod i kjeller. Det er også tilkomst til utvendig terreng. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ikke mot kjeller
Vegger: Panel og malte flater
Himling: Panel
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes utslagsvask, skap, opplegg for vaskemaskin og varmeovn. Det ble observert sprekker på skjøter til gulvbelegg. Det ble observert belegg i sluk. Det er 2 stk. naturlig avtrekk på vegg og det er ikke tilluft v/dør. Det ene avtrekket på vegg kan fungere som tilluft. 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 NIVÅ 2 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende rørapplegg og mur konstruksjoner. Ikke observert tegn til fukt i rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra gang og stue i 1 etg. Det er pusset opp i 2005 i følge selger.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og fliser
Himling: Panel
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Stein
Merke: Marbodal

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Det ble observert stedvis bom og løse fliser på vegg. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er synlig fuktskade på gulv v/kjøleskap og benkeskap/vask. Selger opplyser at dette kommer fra tidligere vannlekkasjer. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Løse fliser på vegg og vannskade på gulv settes alene til TG2.



Årstall: 2005 Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

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



Årstall: 2005 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er av ukjent alder.

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Panel
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett (eldre dato), varmeovn og innredning/vask. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er elektrisk avtrekk og det er tilluft v/dør. Kanal for avtrekk går via entre, dette bør tildekkes på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Det er montert plastrør og kobber rør. Hovedkran er plassert på vaskerom. Det er fra forskjellig alder.



Hovedkran

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 1

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Varmesentral

TG 1

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue 1 etg. Den er fra 2016 og det er utført service i 2022 i følge selger.



Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TG 1

CTC VV-tank på 194 liter fra 2011. Den står plassert på vaskerom. Det er sluk i rommet.



Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

TG 2

Tilstandsrapport

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Hoveddel er plassert i bod i kjeller. Den er av eldre dato.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre dato

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner - 2

TG 2

Det er montert utvendig manuell markise på fasade v/kjøkken. Noe slitasje.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner - 2 - 3

TG 1

Det er montert utvendig elektrisk markise på fasade v/stue. Normal slitasje.



Elektrisk anlegg

TG 1

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

El-skap:
Plassering: Soverom 2 etg.
Alder: Nye kurser/sikringer i 2021
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 50A
Løse ledninger: Ikke observert i skap
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:
Bad

Downlights:
I diverse rom

El-opplegg:
Er av forskjellig alder

El-kontroll:
Samsvarserklæring fra 2021

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 oppdatert? (årstall)
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

- elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



Branntekniske forhold

Brannslukningsutstyr: Ja, fra 2023
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

Det ble delvis observert fuksikring på grunnmur, trolig ligger fuksikring for det meste under bakkenivå og er ikke synlig. Selger opplyser at drenering/fuksikring er fra 1980-tallet. Det må sies at det ble observert svake fuktutslag på yttervegger og gulv av betong i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av støpt betong, betong blokker og lettklinker blokker. Det er støpt plate i kjeller. Den er pusset og malt utvendig. Det ble observert en sprekk på grunnmur v/inngangsparti. Dette settes alene til TG2.



Sprekk v/inngangsparti

Forstøtningsmurer

Det er montert forstøtningsmur av støpt betong. Noe sprekker og slitasje.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

Skråning fra nord. Noe fall inn mot bygning. Overflatevann bør føres bort fra bygning på utsatte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe fall mot bolig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger fra 1980-tallet i følge selger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

TG 2

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2 Etasje	28	20	8	Gang , Soverom	Bod
1 Etasje nivå 2	27	27	0	Gang , Bad , Soverom	
1 Etasje	100	100	0	Entré , Toalettrom , Soverom , Gang , Kjøkken , Stue , Trapperom	
Kjeller nivå 2	25	25	0	Vaskerom	
Kjeller	45	26	19	Hobbyrom	Bod
Sum	225	198	27		

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: 7,2
Soverom: 12,1
Bod: 7,9

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. NIVÅ 2:
Gang: 4,5
Bad: 12,9
Soverom: 8,8

1 ETG:
Entre: 4,2
Toalettrom: 1,8
Gang: 10,1
Trapperom: 0,9
Soverom: 15,1
Kjøkken: 14,1
Stue: 49,8

KJELLER ETG. NIVÅ 2:
Vaskerom: 25,3

Høyde i rommet er på ca. 195-200 cm.

KJELLER:
Bod: 18,0
Hobbyrom: 25,9

Høyde i kjeller er på ca. 204 cm.

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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning. Det henvises til salgsoppgave for eiendommen for utfyllende opplysninger om avvik mellom tegninger og dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: * Høyde i kjeller er på ca. 195-204 cm. Det er for lav høyde iht. krav på 220 cm. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 200 cm godkjennes.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

10.10.2023

Til stede

Petter Christiansen

Knut Heibø

Rolle

Takstingeniør

Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune

3805 LARVIK

gnr.

3020

bnr.

935

fnr.

snr.

0

Areal

853.2 m²

Kilde

BEREGNET AREAL (Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Håkons gate 85

Hjemmelshaver

Heibø Knut, Heibø Åse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig fra 1959, som er tilbygget over flere perioder. Den ligger i Byskogen. Det er bl.a. kort avstand til offentlig transport, skole, barnehage og idrettsanlegg. Det er 2-3 km til indre havn m/kulturhus, strender, Larvik sentrum og kjøpesenter m/butikker. Det er gode solforhold på terrasse og det er noe utsikt mot sør.

Adkomstvei

Det er tilkomst til eiendommen fra Håkons gate. Det er gode parkeringsmuligheter i innkjøring, i carport og i nærliggende gater.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.10.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Larvik kommune, vann og avløp	27.10.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	27.10.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Brannforebygging	27.10.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsopplysninger	27.10.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	27.10.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	27.10.2023	Fra megler	Gjennomgått	0	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 TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 elers 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.

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.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PQ1835>

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.

1303230322

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Knut Heibø

Åse Heibø

Gateadresse

Håkons gate 85

Poststed

LARVIK

Postnr

3258

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1979

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

44

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalendr.

8701773

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tilbakeslag i sluk i vaskekjeller Enkelte små sprekker i fliser på bad Varmegang i badegulv.

Initialer selger: KH, ÅH

Document reference: 1303230322

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble bygget nytt bad i 2001. Siden har det oppstått to små sprekk i fliser. En over dør og en på kanten av innmurt badekar. Byttet termosta og føler i badegulv i 2014. Faugstad elektro.

Arbeid utført av

Nytt bad , muremester Jan Eide .Rørlegger Hans Petter Andresen.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Alt ble nytt i 2001

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

tilbakeslag i sluk i vaskekjeller i 1993 og i 2023, Utbedring utført av rørlegger, tv-kjøring av avløpsledning og tømning av septiktank.

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 1993 ble avløpsledningen ut til vei staket opp. I 2023 ble det staket/spylt/tv-kjørt og septiktank ble tømt

Arbeid utført av

rørlegger Hans Petter Andresen i 1993og i 2023 via If forsikring.

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Innsig av vann via vegg delvis under bakkenivå i hobbyrom i kjeller under styrtregn høsten 2023. Utbedret ved at kjeller vegg ble behandlet med smøre membran (Mira). Støpte oppkant under terrasse for å lede vannet bort.

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i tak i 1984. Lekkasje ved pipe i 2000. Begge deler utbedret. (Ny takpapp og takstein i 1984 og ny pipehatt i 2000.)

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

Beskrivelse

For kort avstand mellom feiluke og brennbart materiale. Utbedret i 2023.

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noe skjevhet i gulv som ble rettet ved legging av ny parkett i 2005.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

En rotte og en mus er observert og fanget i løpet av eiertida. Noe maur tidlig på våren enkelte år. Enkelte årstider har vi observert skoppetroll i vaskerom i kjelleretasje. Skoppetroll er ikke skadedyr.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

bygging av nytt bad med varmekabler og downlights. Utvidelse av huset med belysning og panelovner, nytt kjøkken med induksjonsovn og belysning. Opplegg av div. belysning, nye kurser og innmat i sikringsskap.

Arbeid utført av

Faugstad elektro, Elektro 3, Pec elektro, Rune Tellefsen, Egon Lund.

Initialer selger: KH, ÅH

Document reference: 1303230322

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

Beskrivelse

Kontroller og reparasjoner er utbedret etter en hver tids gjeldende forskrifter.

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Drenering utført av eier i 1986.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

eier utført reparasjoner på terasse og tak. Ny takpapp, lekter/sløyfer og takstein i 1985 En liten del av taket mot sydøst ble reparert med ny takpapp/sløyfer i 2023. Reparasjon (etter samtale med byggmester)av murgulv under terasse mot grunnmur ved lekkasje etter styrtregn høsten 2023. Skiftet gulvbord på terasse sommeren 2021.

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

Beskrivelse

På bygging av areal i i 1.etg og 2.etg i 1985. Kryprom i kjeller gravet ut og innredet som vedkjeller og hobbyrom i 1985 av eier.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Alt over bakkeplan er godkjent.

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

Beskrivelse

Carport er bygget på dispensasjon pga nærhet til nabotomt.

Document reference: 1303230322

Tilleggskommentar

Dokumentasjon over boligens utvidelse og rehabilitering og arbeid med el-installasjoner foreligger og oppbevares i 5 år.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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.

Document reference: 1303230322

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Heibø	ec3b05cc817a3a65ae2aafcf7b408323e5277e84	31.10.2023 09:37:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Heibø	9f4af5bb17e284ee3608dfae6264d9f6b04cbc4b	31.10.2023 09:36:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303230322

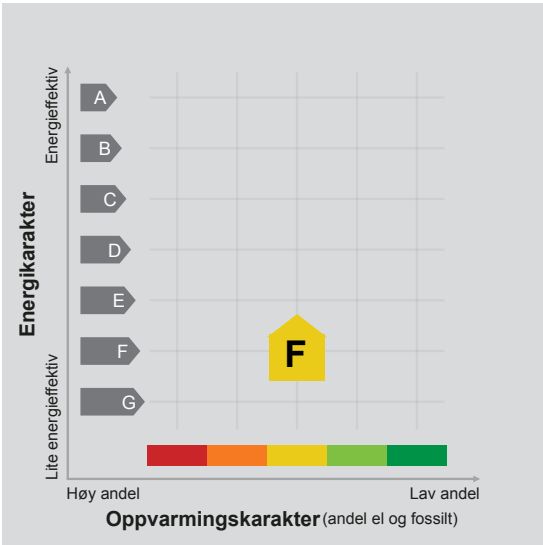
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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





ENERGIATTEST

Adresse	Håkons gate 85
Postnummer	3258
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	935
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8197180
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	430693a3-1568-4d12-ba7f-bc6588f421c6
Dato	31.10.2023
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



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 innnetemperaturen
- 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)
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
 - Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Termografering og tetthetsprøving
 - Luft kort og effektivt

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	225
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



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: Håkons gate 85
Postnummer: 3258
Sted: LARVIK
Kommune: Larvik
Bolignummer: H0101
Dato: 31.10.2023 13:33:22
Energimerkenummer: 430693a3-1568-4d12-ba7f-bc6588f421c6

Kommunenummer: 3805
Gårdsnummer: 3020
Bruksnummer: 935
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 8197180

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

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 utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

L.m.hvi.nr. 2991/1959.

/AN

Spinnelmerke kr. 55,-

Avskrift av

Vedlegg til

dagbok nr. 3072/1959

Larvik Sørenskriverembete

26/10

S k j ø t e .

Undertegnede ordfører og rådmann i Larvik tilskjøter herved på kommunens vegne Nils Magnus Bugge - født 14. januar 1902 - en Larvik kommune tilhørende tomt, Håkonsgate nr. 85, som ifølge oppmålingsforretning av 7. september 1959 utgjør 862 m², for omførenet kjøpesum kr. 5.172.- - femtusenethundresyttito kroner - som er betalt.

Tomta er utgått fra gml. matr.nr. 789.

Larvik kommune forbeholder seg rett til å plasere veiskjæringer, eventuelle fyllinger inne på tomta, samt rett til - uten avgift - å bygge, betjene og holde vedlike de kiosker, luftledninger, stolper og kabler som finnes nødvendig for elektrisitetsforsyningen. Stolper og kabler anbringes nær inntil gjerdet. Gjerdehold er kommunen uvedkommende.

Kjøperen må selv oppføre og bekoste nødvendige forstøtningsmurer mot gate til de høyder som bygningsmyndighetene bestemmer.

Hvis tomta ikke er bebygget senest to år etterat den er byggeklar, går den tilbake til kommunen for samme pris som kjøperen har gitt.

L a r v i k, den 16. oktober 1959.

Chr. Larsen
ordfører

Fridtjof Pay
rådmann

Chr



Larvik
kommune

Utskriftsdato: 24.10.2023

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	935	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Håkons gate 85, 3258 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig	godkjent 1959	215 m ²	1	☒
Carport som tilbygg bolig	godkjent 1973	ikke oppgitt m ²		☒
Tilbygg bolig	godkjent 1983	49 m ²		V
Tilbygg og flytting av vegg	godkjent 2005	7 m ²		☒
		m ²		☐
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.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	935	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Håkons gate 85, 3258 LARVIK								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
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.

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	935	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Håkons gate 85, 3258 LARVIK								

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.



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

Utskriftsdato: 23.10.2023

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	935	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Håkons gate 85, 3258 LARVIK								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2023
Takst	4 188 175,00 kr
Skatt	2 181,00 kr
Bunnfradrag	750 000,00 kr
Promillesats	1 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

Eiendomsskatt i Larvik kommune - orientering

Bakgrunn

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

For eiendomsskatteåret 2023 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 er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn.

Gjennomføring

Alle fritidseiendommer og landbrukseiendommer (ikke næringsdelen) skal takseres i løpet av våren 2023.

For utskriving av skatt på boligeiendommer benytter kommunen skatteetatens formuesgrunnlag for de boliger hvor dette er beregnet. Det er generelt godt samsvar mellom Skatteetatens boligverdi og markedsverdien. Undersøkelser viser at det kun skiller noen få prosent på landsbasis. For enkelte boliger kan skillet mellom skatteetatens boligverdi og markedsverdien være større. Den enkelte boligeien kan ta dette opp med skatteetaten.

I Larvik kommune har ca 2/3-deler av boligene en boligverdi mellom 2 og 4 mill kr. Boligverdien er oppgitt i selvangivelse / skatteoppgjør.

Innkrevning

Eiendomsskattelova fastsetter at formuesgrunnlaget skal reduseres med 30% før skatt skrives ut. Kommunestyret i Larvik har i tillegg fastsatt et bunnfradrag på 750 000 kr.

Eksempel 1:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 2 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	2 000 000 kr.
Fradrag med 30% iht loven	- 600 000 kr.

Kommunalt vedtatt bunnfradrag	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	650 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 650 kr i 2023, 1 300 kr i 2024, 1 950 kr i 2025 og 2 600 kr i 2026.

Eksempel 2:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 4 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	4 000 000 kr.
Fradrag med 30% iht loven	- 1 200 000 kr.
Kommunalt vedtatt bunnfradrag	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	2 050 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 2 050 kr i 2023, 4 100 kr i 2024, 6 150 kr i 2025 og 8 200 kr i 2026.

I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) 4 ganger i året. I 2023 vil dette ikke være mulig og skatten vil derfor dette året bli innkrevd i termin 3 og termin 4.

Dersom noen mener skattegrunnlaget for en boligeiendom er feil, må dette tas opp med skatteetaten. De takseringer som gjøres i kommunal regi kan påklages til en klagenemnd.

Kommunen vil fortløpende orientere om gjennomføring av taksering og utskriving av eiendomsskatten. Følg med på kommunens hjemmesider.



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

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	935	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Håkons gate 85, 3258 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	4 513,76 kr
Feiing	447,52 kr
Renovasjon	3 810,00 kr
Vann	3 258,76 kr
Sum	12 030,04 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m²	1 ab	2 055,00 kr	1/1	0 %	2 055,00 kr	1 541,25 kr
Forbruk Avløp>70m²	1 ab	2 310,00 kr	1/1	0 %	2 310,00 kr	1 732,50 kr
Standard Avfallsgebyr	1 ab	4 083,75 kr	1/1	0 %	4 083,75 kr	3 062,81 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	463,75 kr	1/1	0 %	463,75 kr	347,81 kr
Abonnement Vann	1 ab	1 895,00 kr	1/1	0 %	1 895,00 kr	1 421,25 kr
Abonnement Avløp	1 ab	3 481,25 kr	1/1	0 %	3 481,25 kr	2 610,94 kr
				Sum	14 288,75 kr	10 716,56 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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: 23.10.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	935	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	202404333	Bygningstype	Bolig		
Bygningsnummer	8197180	Bruksenhetsnummer	H0101		
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Håkons gate 85, 3258 LARVIK		

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.10.2023	Befaring	09.02.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202404333

BruksenhetId	428752788	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	8197180	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 428752788.		

BruksenhetId	202404444	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	8197180	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202404444.			

BruksenhetId	202404382	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	8197180	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Håkons gate 85, 3258 LARVIK
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202404382.			

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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 brann og redning



Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

Larvik brann og redning har avsluttet utlevering av opplysninger om nedgravde oljetanker.

1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes

<https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630>

Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. [Les mer om dette på våre hjemmesider](#)

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på oljefri.no

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	935	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Håkons gate 85, 3258 LARVIK								

Andre opplysninger

Skylddelingsforretning og senere grensejusteringer:

Eiendommen som er etablert med skylddelingsforretning den 26.10.1959, er ikke oppmålt av kommunen. Senere er denne grensejustert med andre matrikkelenheter. Viser til skylddelingsforretningen 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. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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: 23.10.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	935	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Håkons gate 85, 3258 LARVIK								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201811
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/6581/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20Kommunedelplan%20Larvik%20by%202021-2033.pdf
Delarealer	Delareal 853 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten analyserer alle plandata innenfor angitt eiendom. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende planer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuell rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om PlanID, Plannavn, Plantype og Vedtaksdato som berører angitt eiendom. I tillegg rapporteres delarealer som arealbruk og hensynssoner med areal.

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Dersom hele eller deler av eiendommen ligger innenfor båndleggingskorridoren angitt kommuneplanen er det begrenset handlingsrom for eiendommen. Områdene er båndlagt i påvente av vedtatt reguleringsplan for InterCity gjennom Larvik. Båndleggingen skal sikre at det ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.

H710_1 (Dagsone) innebærer at tiltak utover enkle byggesaker som mindre påbygg, fasadeendringer osv. ikke tillates.

H710_2 (Tunnelsone) innebærer at større tiltak på bakkenivå, som større og mindre byggesaker, reguleringsplaner, omregulering mm. kan tillates så lenge dette ikke medfører store terrenginngrep. Energibrønner er ikke tillatt.

Hvorvidt et tiltak kan tillates, eller om det bidrar til å vanskeliggjøre planarbeid og gjennomføring av jernbanetiltaket, vurderes av Larvik kommune i hver enkelt sak.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner 2021-2033

Nye kommuneplaner ble egengodkjent av kommunestyret 6. oktober 2021. På grunn av innsigelser er enkelte områder fortsatt ikke godkjent. Det ble også vedtatt endringer i bestemmelser og retningslinjer som gjør at deler av bestemmelsene må ut på ny høring. Planområder og paragrafer som er unntatt egengodkjenning er markert i plankartet og bestemmelsene. Planrapporten som leveres vil også angi slike områder.

Hensynsoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Vi henviser til oppdaterte aktsomhetskart på NVEs nettsider.

Reguleringsplanforslag

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

Varslet planarbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet planarbeid



Høringsforlag



Vedtatt plan

Sist revidert 03.11.2021

Eiendomskart for eiendom 3805 - 3020/935//



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

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgrense - lite nøyaktig

Eiendomsgrense - mindre nøyaktig

Eiendomsgrense - middels nøyaktig

Eiendomsgrense - nøyaktig

Eiendomsgrense - svært nøyaktig

Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt - lite nøyaktig

Grensepunkt - mindre nøyaktig

Grensepunkt - middels nøyaktig

Grensepunkt - nøyaktig

Grensepunkt - svært nøyaktig

Grensepunkt - uten klassifisering
- ⚓

✕

⬜

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

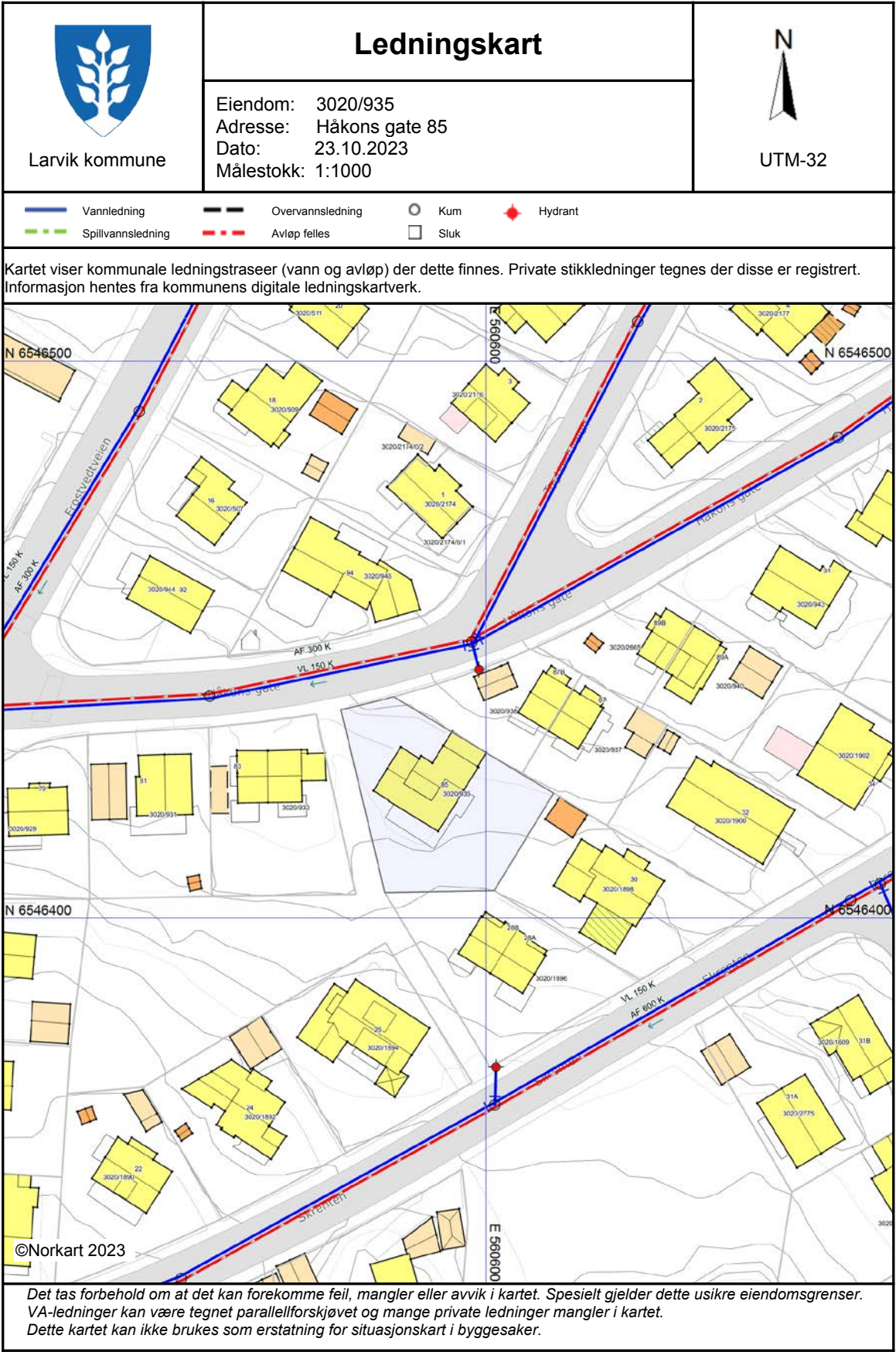
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

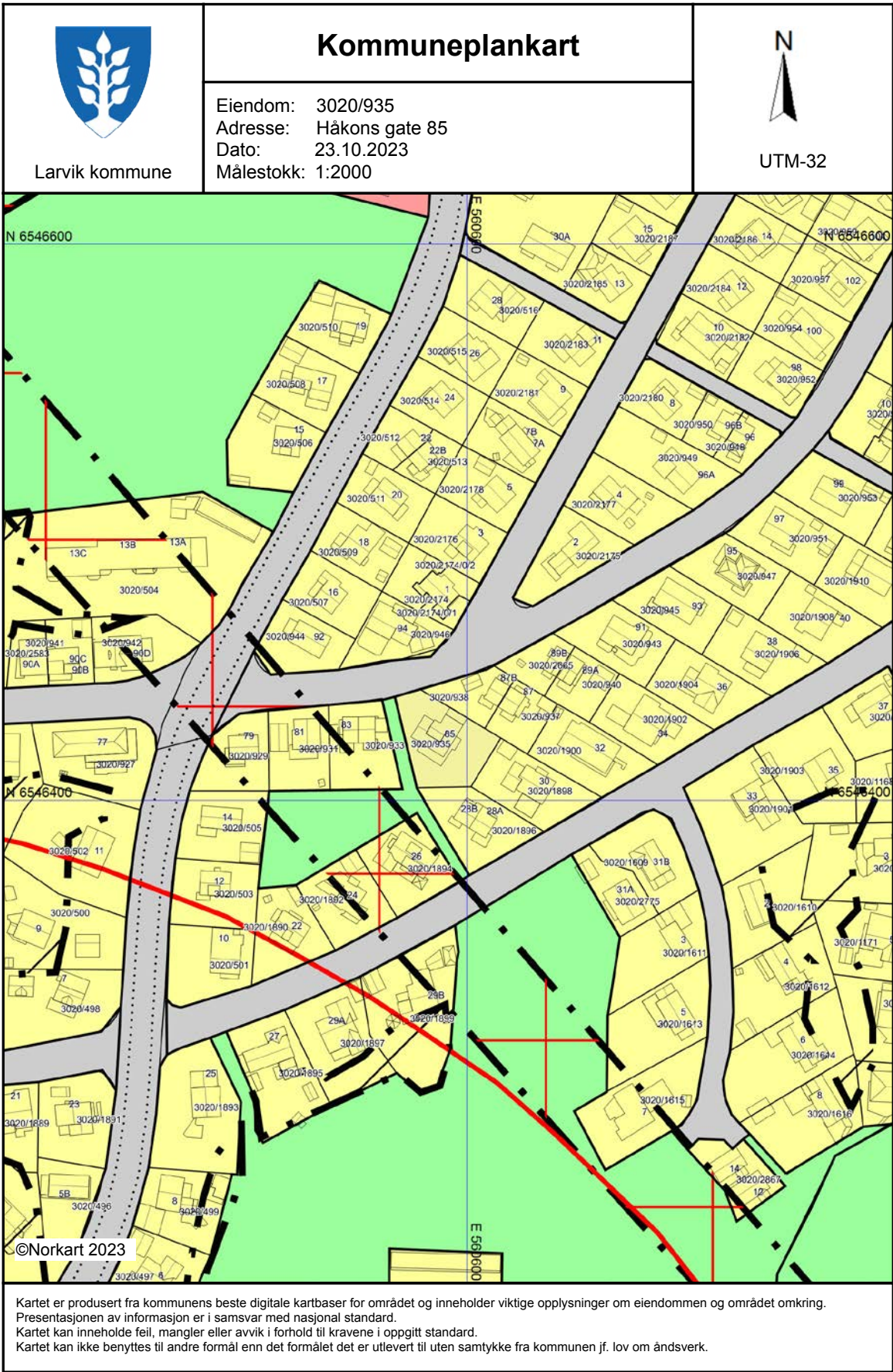
Areal	853,20 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546410,12	Øst	560588,79

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546439,76	560583,5	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,78	176,95
2	6546425,87	560606,49	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,86	
3	6546422,46	560612,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,68	
4	6546404,95	560601,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,53	
5	6546404,56	560581,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,61	
6	6546437,42	560574,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	33,79	



Tegnforklaring

- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)**
- Område for boliger med tilhørende anlegg
 - Konsentrert småhusbebyggelse
 - Blokkbebyggelse
- Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)**
- Kjøreveg
- Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, PBL2008 § 1)**
- Friområder
 - Park
 - Turveg
- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)**
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 25)**
- Kjøreveg
 - Gangveg/gangareal/gågate
- Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)**
- Friområde
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008**
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 - Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Regulert kant kjørebane
 - Målelinje/Avstandslinje
 - Abc
 - Påskrift bredde
- Bygninger**
- Taksprang Bunn
 - Bygning
 - Takkant
 - Bygningsdelelinje
 - Bygningsavgrensning fortak
 - Takoverbygg
 - Takoverbygg kant
 - Trapp inntil bygg, kant
 - Veranda
 - Bygningslinje
 - Taksprang
 - Mønelinje
- Bygninger**
- BygningTiltak - Endring



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)</i>	
	Naturområde - nåværende
	Friområde - nåværende
	Park - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)</i>	
	Angitt hensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)</i>	
	Angitt hensynsgrense
	Båndlegginggrense
	Forbudsgrense vassdrag
	Kraftledning - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - fremtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Takspang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Bygningsavgrensning for tiltak
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Takspang
	Mønelinje



Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 3020/935
Adresse: Håkons gate 85
Dato: 23.10.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

— Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm

— Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm

— Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm

— Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm

— Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm

— Eiendomsgr. uviss nøyaktighet

--- Eiendomsgr. omtvistet

--- Eiendomsgr. veikant

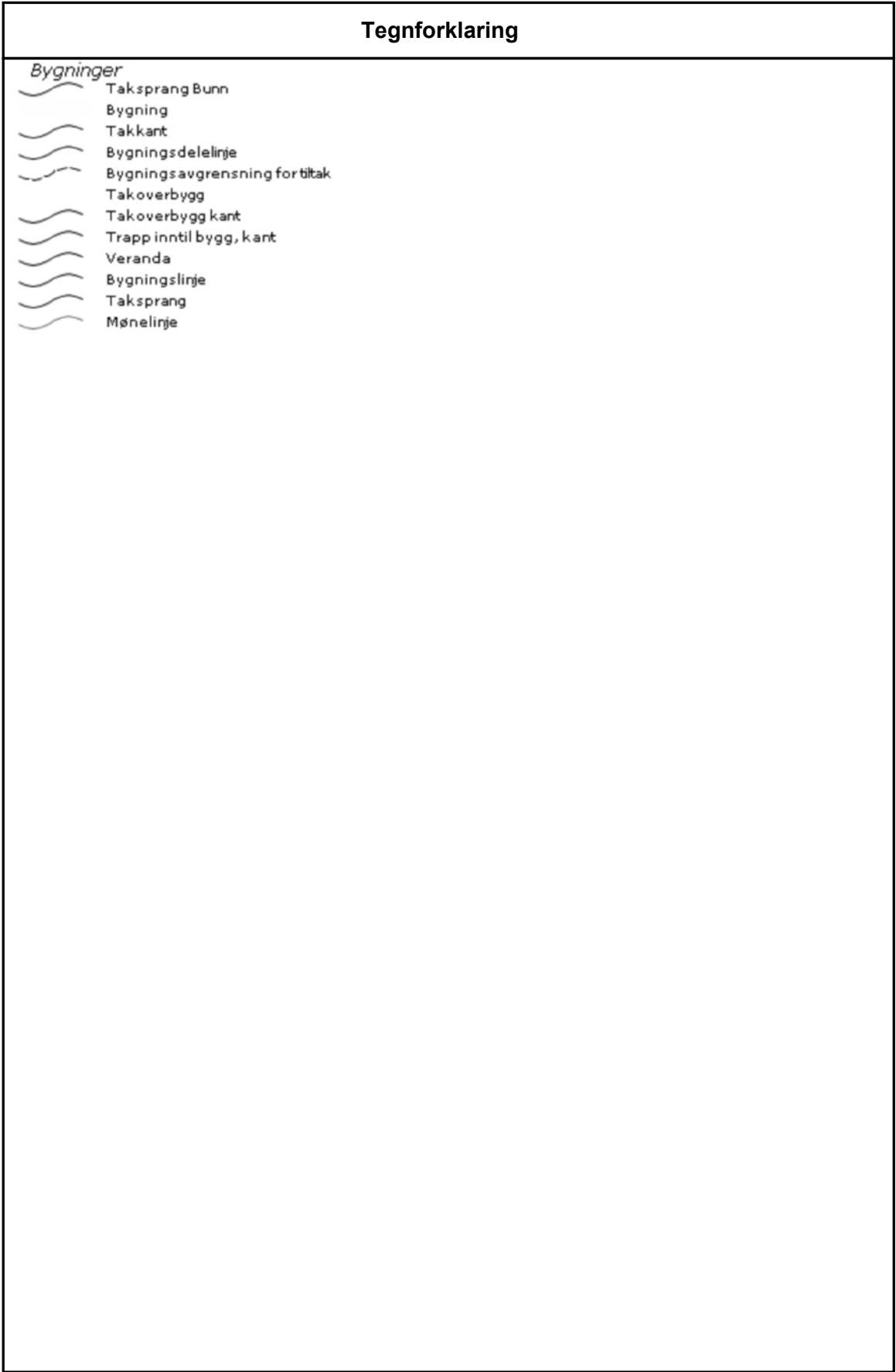
--- Eiendomsgr. punktfeste

--- Hjelpelinje vannkant

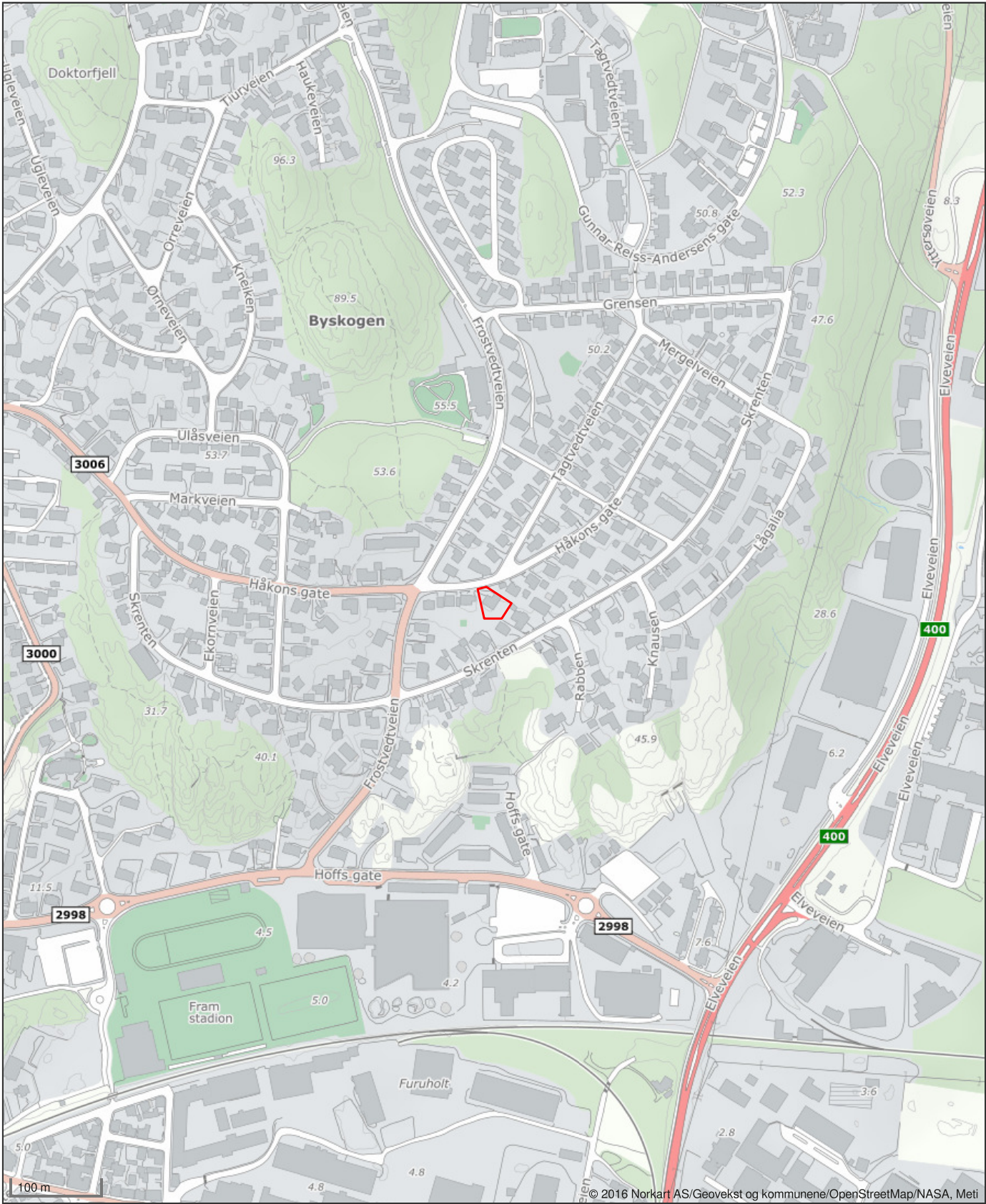
--- Hjelpelinje fiktiv

©Norkart 2023

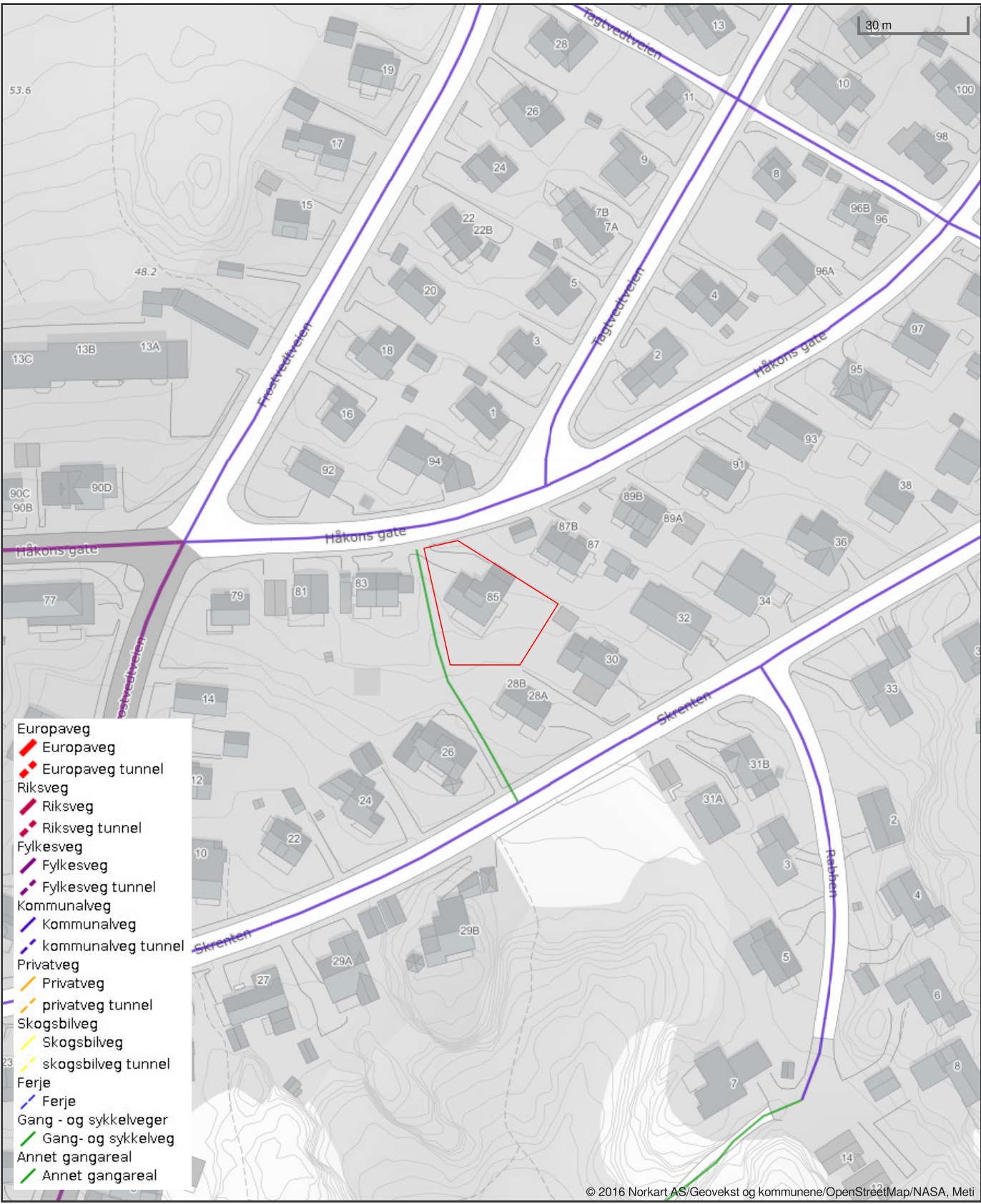
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

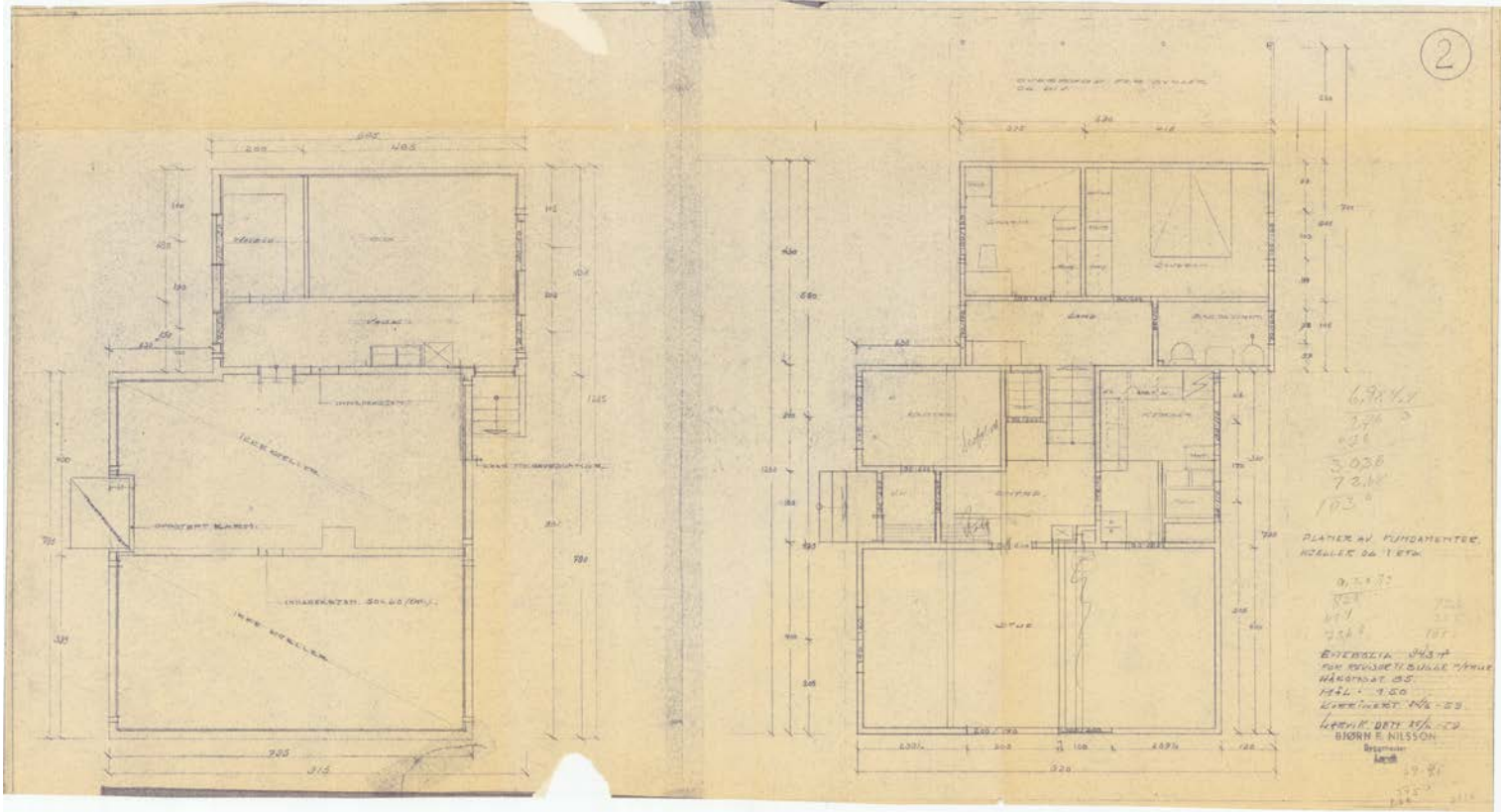
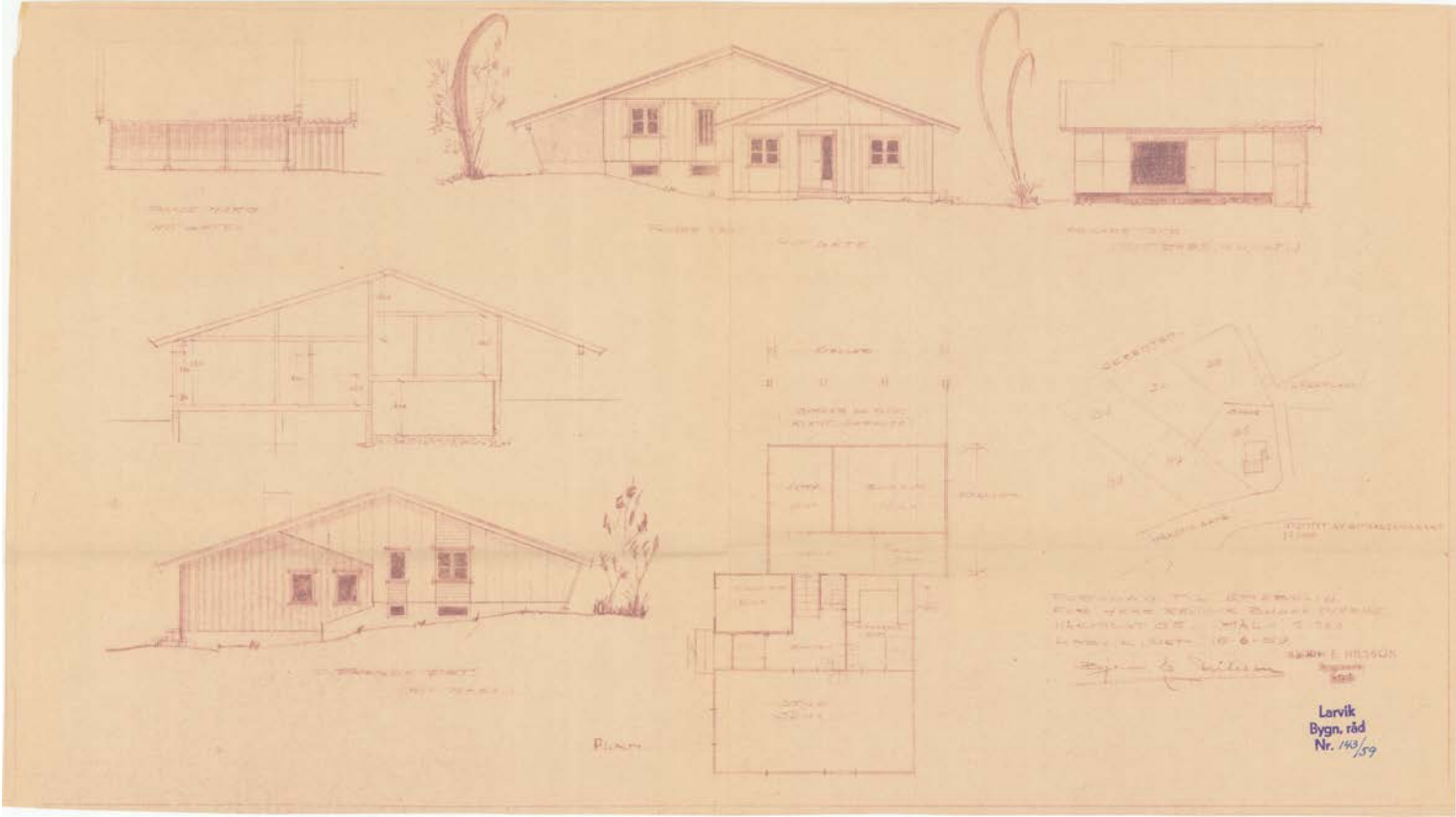


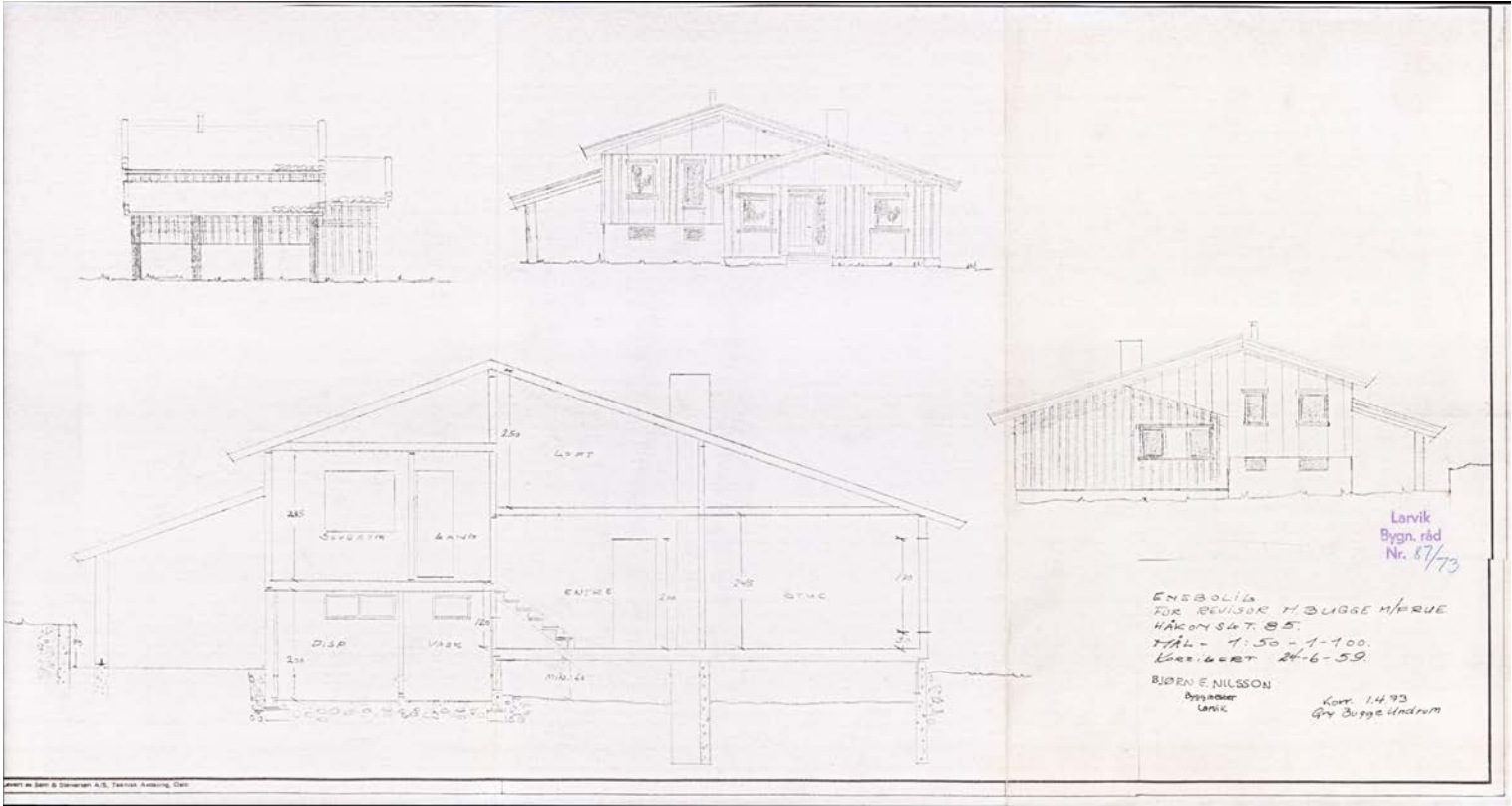
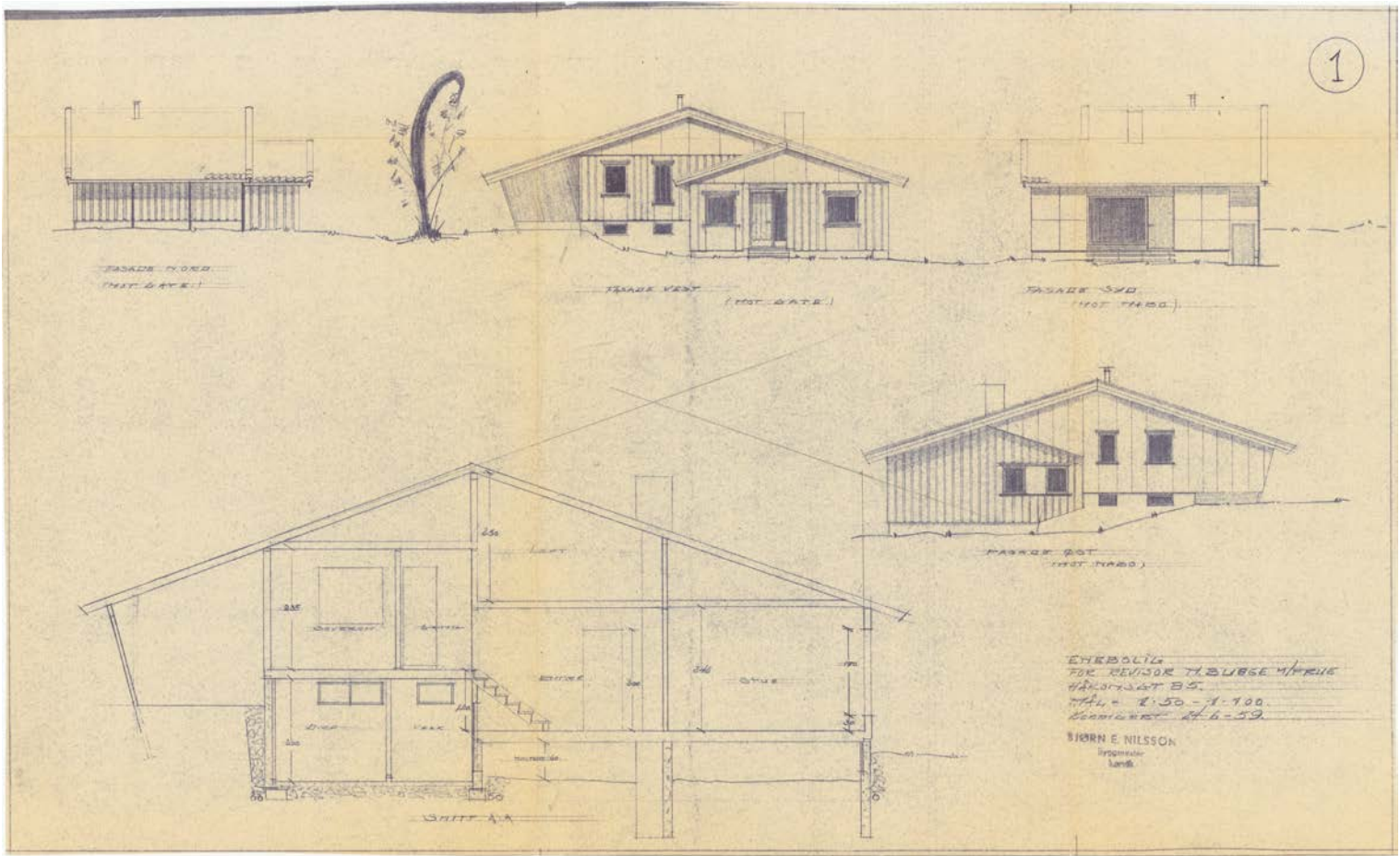
Oversiktskart for eiendom 3805 - 3020/935//

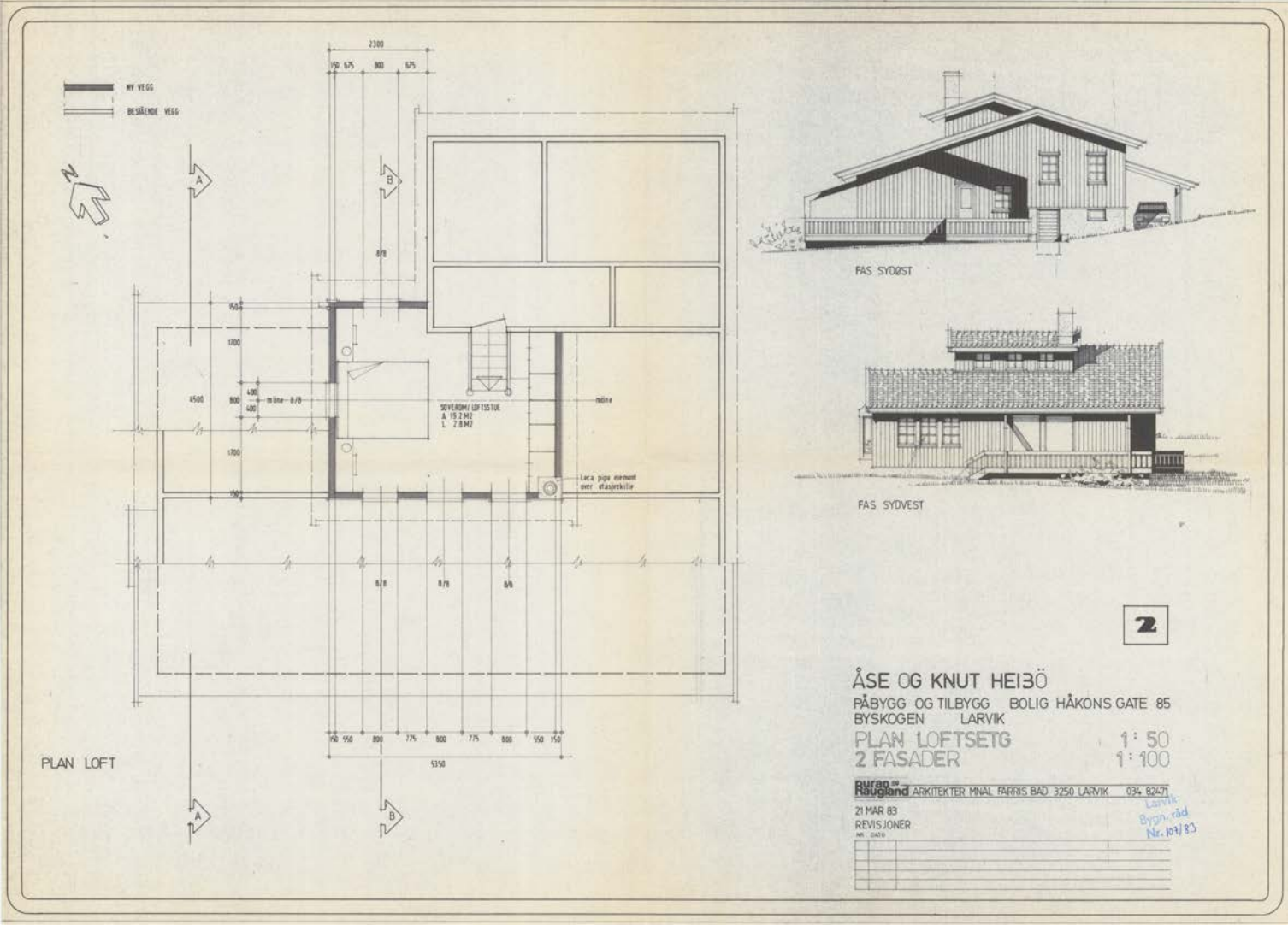
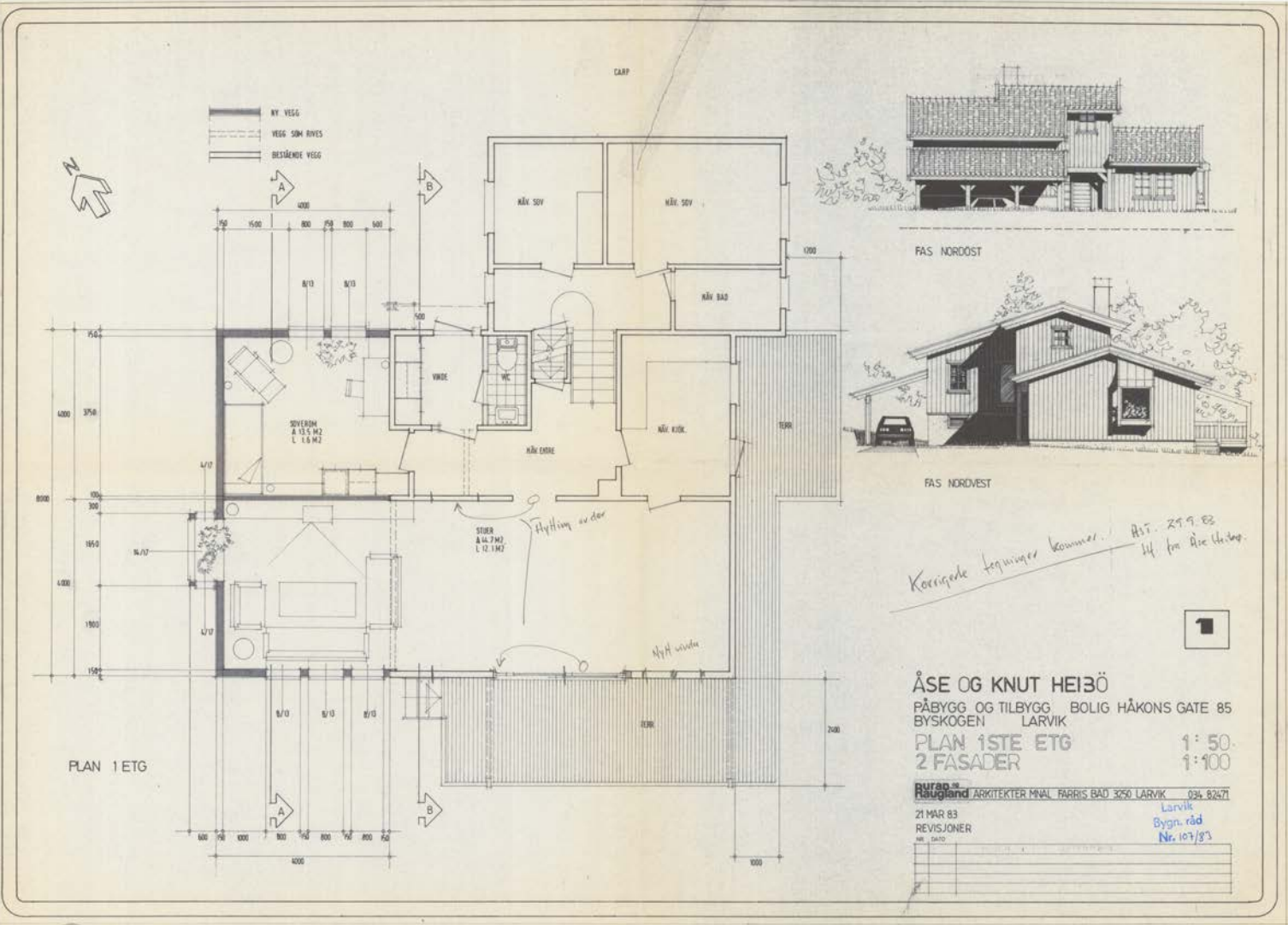


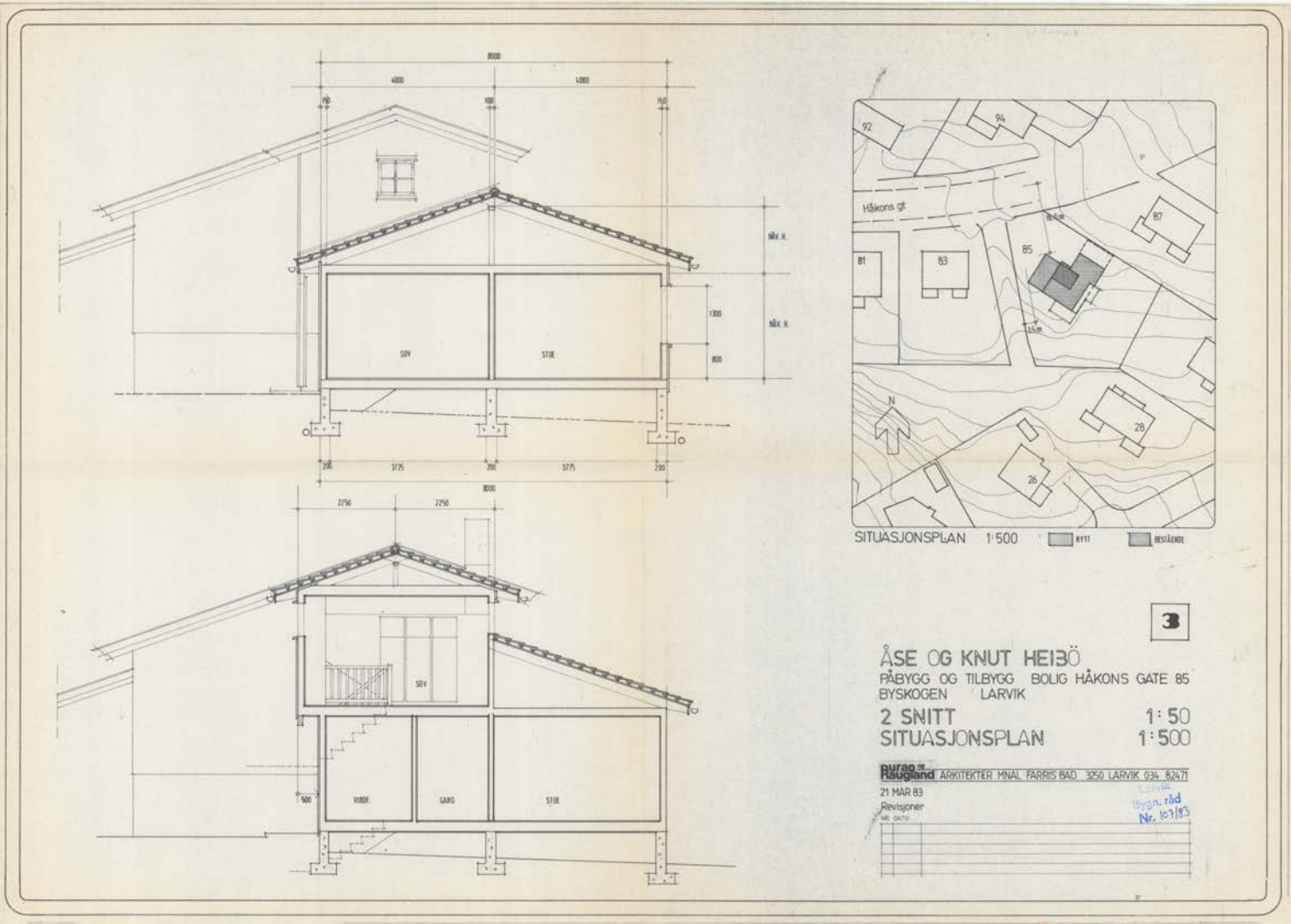
Vegstatuskart for eiendom 3805 - 3020/935//









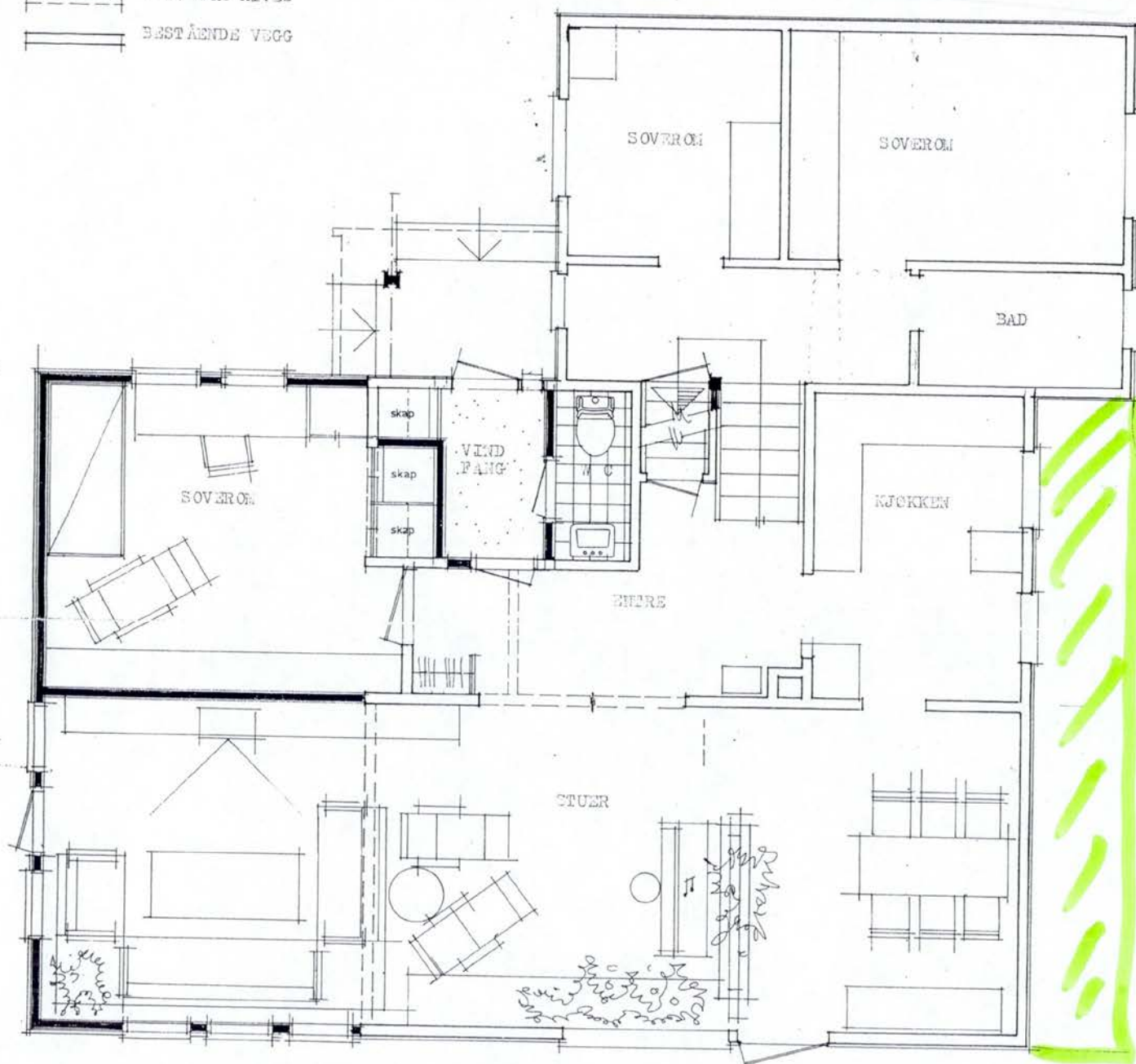


MOTTATT

24 MAI 2005

Besvart/Sign:

NY VEGG
VEGG SOM RIVES
BESTÅENDE VEGG



PLAN 1. OG 2. ETASJE

ÅSE OG KNUF HESID
BOLIG HUSKONSULENT 85 LARVIK
PÅBYGG BILBYGG

PLAN 1:50

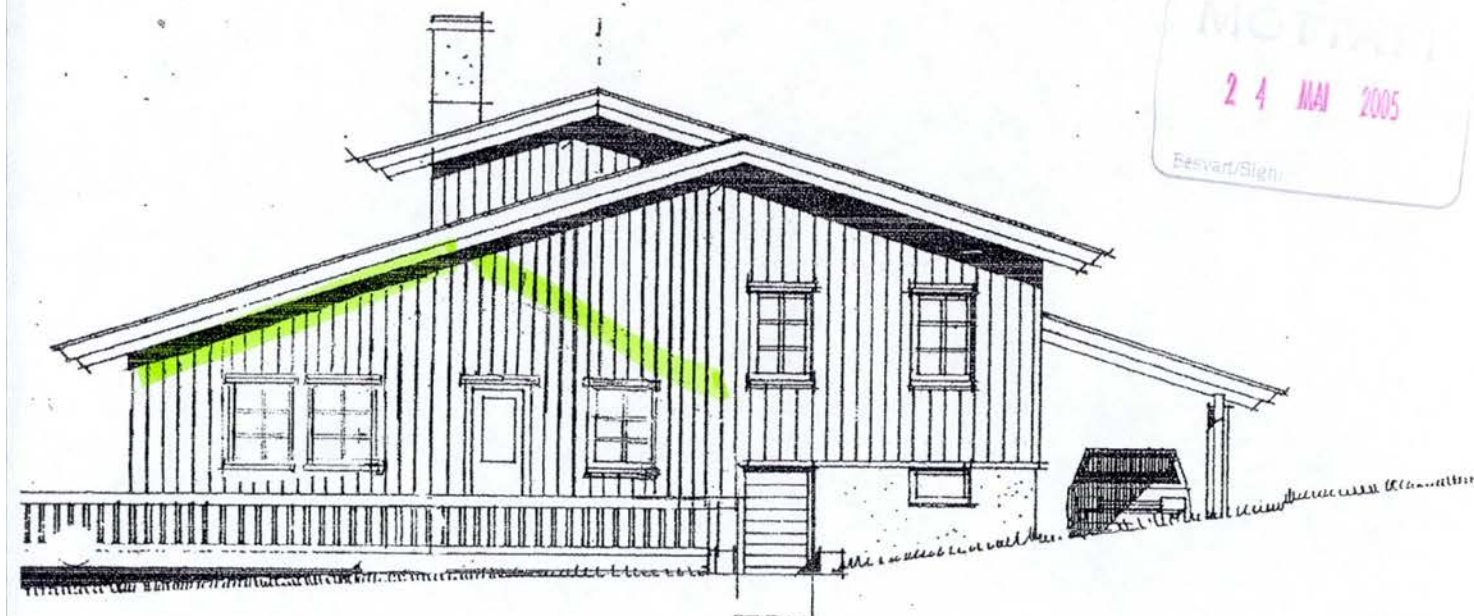
Buran^{as} Raugland arkitektbyrå a.s. larvik tel 82471

2 av 3

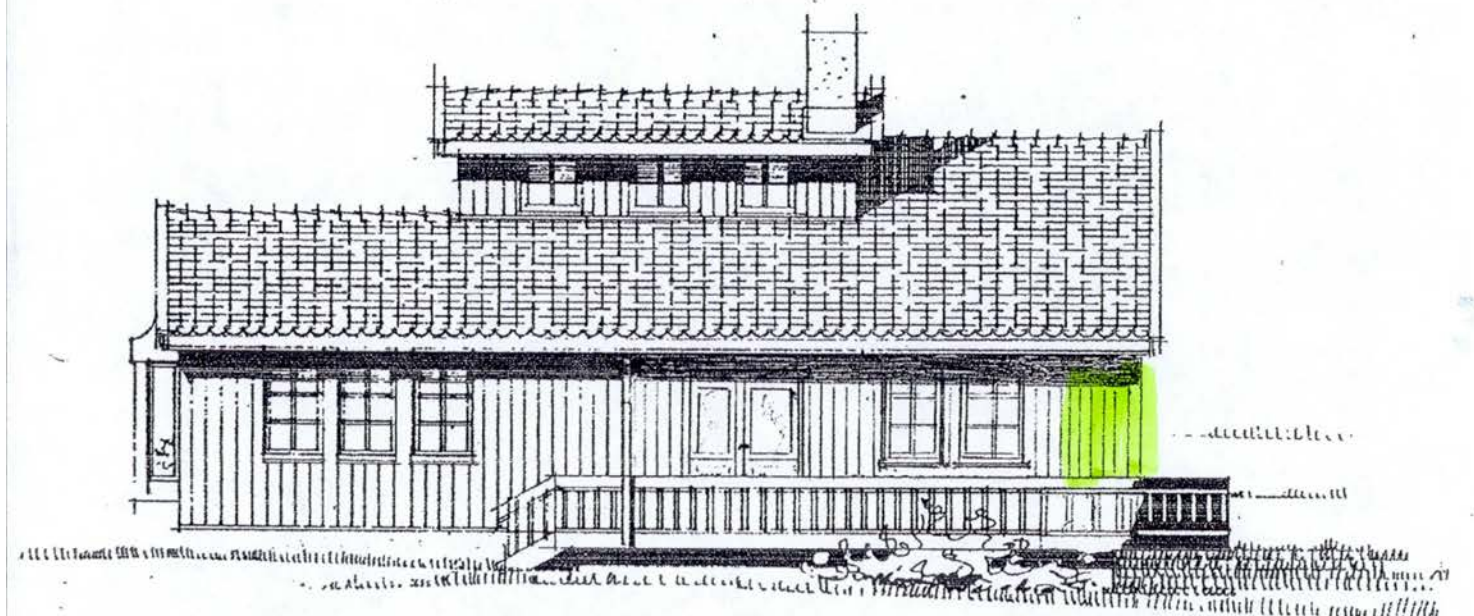
MOTTATT

24 MAI 2005

Besvart/Sign:



FAS SYDØST



FAS SYDVEST

Avskrift av dagbok nr 3071/1959
Vedlegg til
Larvik Sørenskriverembete 26/10

År 1959 den 7. september
ble etter forlangende av rådmannen i Larvik en lovlig
oppmålingsforretning avholdt over en parsell av Larvik
kommunes eiendom gml.matr.nr.789, som skal selges til
revisor Nils Magnus Bugge.

Forretningen administrerets for oppmålings-
sjefen av undertegnede i overvær av kartvitnet Einar
Thoresen.

Alle vedkommende var varslet. Følgende
møtte: Larvik kommune ved boligbestyrer T.Kjellsen,
for kjøperen fru Hanna Bugge, kjøperne av nabo tomta
Håkonsgt.nr.87 Finn Lysebo og Egil Bach Johansen og
for kjøpere av nabotomta Skrenten nr.28 Alf Fossum.

Etter at parsellens grenser var utstukket,
oppmerket og påvist, ble den oppmålt og fantes å ha
den form, beliggenhet og størrelse som omstående kart
angir. Parsellen har et areal på 862 m² og gis matr.
nr.85 til Håkonsgate.

Forretningen sluttet:

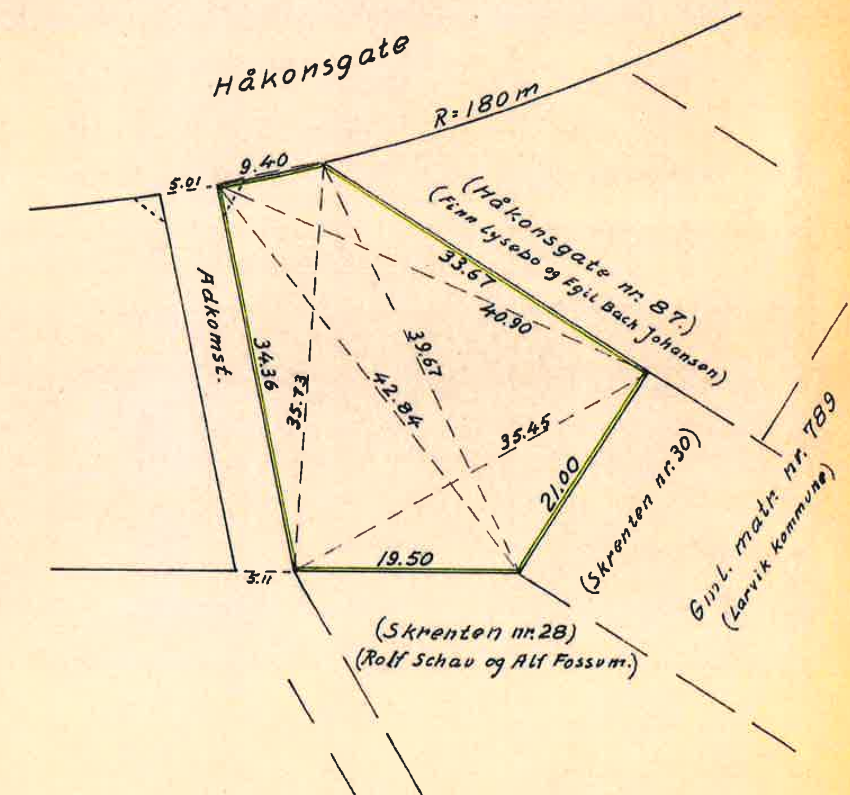
Hans Kr. Nilsen (s.)

Riktig utskrift bevitnes
herfor å betale.

Som kartvitne:

Einar Thoresen (s.)

Kart
over
Håkonsgate nr. 85.
Målestokk 1:500 — Areal=862m².



Larvik, den 7 september 1959.
Hans Kr. Nilsen... Einar Thoresen
Oppmålingssjefen... Kartvitne



Unngå doble boutgifter. Denne boligen er det tryggere å kjøpe før du har solgt din nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikret



Dekker ekstra
boutgifter

9

Gjelder i
inntil 9 mnd

Forsikringen har ingen egenandel og er gyldig i 12 mnd etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når du oppfyller følgende to krav:

1. Overtatt ny bolig.
2. Forsøkt å selge din gamle bolig gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.

Usikker på hva du kan få for din nåværende bolig, og hvor lang tid det vil ta å selge? Denne boligen selges med en økonomisk trygghet for deg som kjøper før du selv selger. Boligen er dobbeltboligforsikret, noe som betyr at du får hjelp til å dekke doble boutgifter dersom du blir sittende med to eiendommer over en periode.

Forsikringen er tegnet og betalt av selger, men det er du som kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder, dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye.

Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Merk

Forsikringen opphører en måned etter budaksept, og du må akseptere bud innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom du ikke aksepterer bud innenfor denne grensen, bortfaller muligheten for erstatning.

Forsikringen administreres av Söderberg & Partners og forsikringen er plassert hos forsikringsselskapet HDI Global Specialty SE. Skadebehandlingsselskapet er Claims Link.

Les alt om dobbeltboligforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. Vegglamper, 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. 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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 3 200/3 600/3 500 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



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 renoveret 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.





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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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 eiendoms-megling § 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. 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 orient-ere 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 for-behold. 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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. 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 bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Håkons gate 85
3258 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Saksbehandler: Gry Lilja

Oppdragsnummer: 1303230322

Telefon: 906 21 975
E-post: gry.lilja@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 salgsoppgave datert: 29.04.2024

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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon