



aktiv.

Tagtvedtveien 24, 3258 LARVIK

**Byskogen - Hel, horisontaldelt
tomannsbolig som er betydelig
påkostet de siste år. To 3-roms
leiligheter.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Lars Erik Nordrum

Mobil 478 92 666

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-

Omkostn.: Kr 128 740,-

Total ink omk.: Kr 5 228 740,-

Selger: Espen Bjørnstad
Frøydis N.Johannessen

Salgsobjekt: Tomannsbolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1962

BRA-i/BRA Total 227/227 kvm

Tomtstr.: 581 m²

Soverom: 4

Antall rom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 2197 1
og 2

Oppdragsnr: 1303240155

Byskogen - Hel, horisontaldelt tomannsbolig. To 3-roms leiligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Egenerklæring	43
Nabolagsprofil	109
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 227 m²

BRA totalt: 227 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 80 m² Gang , Bod , Gang 2, Bod 2, Bod 3, Vaskerom

1. etasje

BRA-i: 83 m² Felles entré , Felles trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken , Bad , Sovealkove

2. etasje

BRA-i: 64 m² Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Kjøkken , Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse

2. etasje

6 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

581 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er solrik og pent opparbeidet med plen, uteboder og gruset oppkjørsel.

Beliggenhet

Horisontaldelt tomannsbolig fra 1962. Den ligger i et rolig område i Byskogen, med kort avstand til bl.a. offentlig transport, barnehage, idrettsanlegg og skole. Det er ca. 2-4 km til Larvik sentrum, butikker, indre havn, kulturhus, fine naturområder og strender. Det er gode solforhold på uteområder og på balkong/terrasse.

Adkomst

Direkte fra Tagtvedtveien. Det vil bli satt opp skilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Byskogen barnehage (0-5 år) - 148 barn - 0.3 km

Gapatrosten barnehage (0-5 år) - 64 barn 0.4 km

Torstrand barnehage (0-5 år) 15 - 36 barn 1.1 km

Skolekrets

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) - 517 elever, 35 klasser 1.4 km

Fagerli skole (1-7 kl.) - 635 elever, 30 klasser 2.5 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) - 402 elever, 24 klasser 1.5 km

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever 1.1 km

Offentlig kommunikasjon

Byskogen gamle skole - Linje 210 0.2 km

Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 2.2 km

Bygningssakkyndig

Contact AS

Type takst

Tilstandsrapport datert: 11.09.2024

Byggemåte

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

Innhold

Hel tomannsbolig med leilighet i 1. og 2. etasje.

Leiligheten som ligger i 1. etasje har følgende innhold: Gang, 2 soverom, sovealkove, bad/wc, kjøkken og stue med utgang til solrik veranda på 12 kvm..

Leiligheten som ligger i 2. etasje har følgende innhold: Gang, 2 soverom, bad/vv, kjøkken og stue med utgang til solrik veranda på 6 kvm.

Felles vaskerom i kjeller, samt 1 bod til hver leilighet.

Standard

Hel tomannsbolig beliggende i attraktivt, stille og rolig boligområde i Byskogen.

Boligen er over 3 etasjer og har egen leilighet i 1. etasje og 2. etasje. I kjelleren har leilighetene hver sin bod, samt felles vaskerom. Bygget og tomten ble seksjonert i 2005. Eiendommen er betydelig påkostet de senere år.

Det er blitt utført en del oppussing/renovering de senere år.

Det er bl.a:

2022 - Noe nye vinduer

2022 - Ny trapp til terrasse

2022 - Radonmåling

2021 - Nytt el-skap og nytt el-opplegg

2021 - Delvis pusset opp kjøkken 2 etg.

2021 - Nye feietrinn og snøfangere

2021 - Malt og montert ny himling på bad 1 etg.

2021 - Ny innredning, speilskap og dusjkabinett på bad 1 etg.

2021 - Renovert bad 2 etg.

2021 - Slipt og malt innvendig trapp

2021 - Ny dør til leilighet 2 etg.

2021 - Pusset opp innvendige overflater

2021 - Nytt røropplegg i 1 og 2 etg.

2020 - Ny kledning på sør og øst fasader

2020 - Pusset grunnmur på utvendige fasader

2020 - Noe nye vinduer

2019 - Ny taktekking

2007 - Bygget uthus/boder

2006 - Pusset opp bad 1 etg.

2006 - Pusset opp kjøkken 1 etg.

2005 - Pusset opp innvendige overflater

2005 - Nye vv-tanker

2005 - Ny drenering/fuktsikring

2000 - Pusset opp innvendige overflater

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.

Tomannsbolig
Utvendig
Veggkonstruksjon,TG2

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende vestlandskledning. Forrige selger opplyser at det er montert ny kledning på sør og øst fasade i 2020. Trolig isolasjon i yttervegger ihht. byggeår. Stedvis lite lufting bak kledning. Noe slitasje og elde. Forrige selger opplyser at eldre kledning er malt i 2014/2015. Fasader er også malt i nyere tid i følge selger. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/ stikktakninger på befaringdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Tilkomst til loft via luke i gang 2 etg. Det ble ikke utført noe besiktigelse av loft pga. manglende tilkomst. Takkonstruksjon er fra byggeår. Det er kott i knevegger. Det ble observert skjolder i undertak i kott v/trapp. Ikke fukt v/bruk av futkmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-skjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Skjolder i undertak kott

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ukjent alder på skjolder, antagelig før omlegging av tak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Dører,TG2

Det er utført stikktakninger på dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader. Boligen er oppført med følgende dører. * Balkongdør i stue 1 og 2 etg. * Ytterdør til felles gang 1 etg. Det ble observert dører av forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe slitasje

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3, TG2

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse: Areal: ca. 12 m² Adkomst

fra/til: Den har adkomst fra stue 1 etg. og til hage Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner Høyde på rekkverk: ca. 93 cm. Normal slitasje. Ny trapp i 2022 i følge selger.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse: Areal: ca. 6 m² Adkomst

fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg. Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner Høyde på rekkverk: ca. 92 cm. Selger opplyser at det har vært vannlekkasje fra balkong 2 etg. og til innervegg i stue 1 etg. Det må sies at det er ukjent omfang og at det ikke ble observert tegn til fukt på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper, TG2

Støpt betongtrapp med skiferfliser i trinn. Rekkverk av smijern. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,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 ble foretatt stikkmålinger med krysslaser. Det er målt følgende: Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

Vurdering av avvik:

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

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

Pipe og ildsted,TG2

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feieluke ble observert i kjeller. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 og 2 etg. Selger opplyser at vedovn 2 etg. er ny i 2021. Siste dato for tilsyn: 20.05.2021 Siste dato for feiing: 20.05.2021

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Skadet pakning i vedovn 1 etg. Sprekk i stein i vedovn i 1 etg.

Tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng, TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner i kjeller. Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv. Det må sies at det trolig ikke er fuktsikring i grunnen og at fuktoppsug vil forekomme pga. konstruksjonstype. I følge forrige selger er det forsterket, isolert og lagt ny himling i kjeller (mot soverom tilbygg). Dette er kun observert via foto.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - 2, TG3

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper, TG2

Heltre trapp fra byggeår. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje. Selger opplyser at trappen er slipt og malt i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Dører av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det er montert ny dør til leilighet i 2 etg. i 2021. Det er også montert nye dørhåndtak på innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe elde og slitasje

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Kjeller > Vaskerom

Generell,TG3

Vaskerom ligger i kjeller og har tilkomst fra gang. Gulv: Malt betong Varme i gulv: Nei Vegger: Malte flater Himling: Panel Downlights: Nei Det er montert opplegg for 2 stk. vaskemaskiner, 2 stk. utslagsvasker og 2 stk. VV-tanker i rommet. Innredningen og installasjoner hadde ingen nevneverdige overflateslitasje. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det ble brukt krysslaser for sjekk av fall til sluk, det ble observert fall på gulv mot yttervegg (nordvest). Det er høy terskel v/dør (ikke membran oppkant). Synlig sluk i rommet ble besiktiget og det er ikke membran på gulv. Det er naturlig avtrekk i rommet, og det er åpning mot gang. Det anbefales å få montert en periodisk vifte på sikt. 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.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Det er ikke utført hulltaking pga. vegger av mur konstruksjoner. Det ble kontrollert fukt på overflater v/bruk av fuktmåler. Det ble observert fuktutslag på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble kontrollert fukt på overflater v/bruk av fuktmåler. Det ble observert fuktutslag på gulv og vegger.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulv: Flis Varme i gulv: Ja, varmekabler Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall 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: under 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Plastsluk. Det ble ikke observert membran i sluk på tidligere befarings.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
- Manglende utførelser ihht. membran v/dørterskel

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Kjøkken

2 Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er kun montert vifte på vegg.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Bør montere ventilator med avtrekk på sikt
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Det er montert plastrør og kobber rør. Det er rør i rør system i deler av boligen. Fordeler skap er plassert i benkeskap på begge kjøkken. Hovedkran er plassert på vaskerom i kjeller. Røropplegg av forskjellig alder, i følge selger er det nytt røropplegg i 1 og 2 etg. i 2021.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Manglende tilkomst for inspeksjon av rør i rør skap Eldre røropplegg i kjeller

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Gjøre tilkomst til rør i rør skap

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast/støpejern av forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Gjelder deler av røropplegg

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.

Varmtvannstank,TG2

HØIAX VV-tanker på 200 liter fra 2005. De står plassert på vaskerom i kjellr. Det er sluk

i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmvannstanken er koblet i stikkontakt etter de krav som gjaldt da tanken var ny. Dagens krav, som er skjerpet på grunn av brannrisiko, er at varmtvannstanken må tilkobles direkte til det elektriske anlegget.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Boligen har grunnmur av betongblokker. Den er pusset utvendig i 2020 i følge forrige selger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Sprekker i en bod i kjeller

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

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.

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

Septiktank, TG2

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Det er lagt inn kabel-tv i begge leilighetene.

Parkering

På egen gårdsplass. Montert 2 stk. el-bil ladere på husvegg.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

* Det er laget sovealkove innenfor soverom (mot trapperom), på tegninger er det bod/sykler etc.

Kjeller:

* Det er laget 2 stk. store boder hvor det på tegninger er mat/brensel.

* Det er laget bod innenfor disp.rom.

* Det er laget stort felles vaskerom hvor det på tegning er vask & rullerom.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved hjelp av:

- Elektristet
- Vedfyring (begge leilighetene har vedovn)

Info strømforbruk

Begge leilighetene har vært utleid frem til idag. Det er ukjent hva leieboere har betalt i strøm.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 100 000

Kommunale avgifter

Kr 32 626 pr.år. Beløpet fordeles over 4 terminer.

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 2 140

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Kommunestyret i Larvik har ifm behandlingen av sak 176/22 "Strategidokument 2023-2026", vedtatt å innføre eiendomsskatt i Larvik kommune. For eiendomsskatteåret 2024 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele

kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf. eiendomsskattelova § 3 første ledd bokstav g. Eiendomsskatt skal betales av den som er registrert som eier av eiendommen. Skatten betales uavhengig av om det er leilighet eller enebolig. Dersom du leier bolig er det eieren som betaler skatten. Eiendomsskatten for 2024 er 1 promille.

Andre utgifter

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

Velforening

Nei

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2197, seksjonsnummer 1 i Larvik kommune. Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2197, seksjonsnummer 2 i Larvik kommune.

Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente offentligrettslige pålegg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/2197/1:

06.12.1962 - Dokumentnr: 4240 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2197

Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2005 - Dokumentnr: 10169 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2005 - Dokumentnr: 10169 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/100
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 OG 2

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Lovlighetsmangler:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverom innefor soverom (mot trapperom i 1.etg) i som er innredet og brukt som sovealkove ikke tilfredsstiller kravene til soverom da rommet ikke er søkt bruksendret. Rommet er forøvrig angitt som bod/ sykler på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. I kjeller er det laget 2 stk. store boder hvor det på tegninger er tegnet inn som mat/brensel rom. Det er laget bod innenfor disp.rom, samt at det er laget stort felles vaskerom hvor det på tegning er vask & rullerom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledninger.
Offentlig vei frem til tomtegrense.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Id 201811

Navn: Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.10.2021

Delarealer: Delareal 581 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal: 40 m

KPHensynsonenavnH710_3

KPBåndlegging Båndlegging for regulering etter pbl.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Nei

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger. Kan skje raskt.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 100 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

127 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

128 740 Omkostninger totalt

143 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

146 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 228 740 Totalpris. inkl. omkostninger

5 243 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 246 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 128 740

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring i forbindelse med boligselgerforsikringen.
- Seksjoneringsbegjæringen
- Megleropplysninger innhentet fra Larvik kommune.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 56 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8000,- markedspakke kr 15 500,- og visninger kr 1950,- pr. stk. . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33 597,-. Utleggene omfatter fotografering, innhenting av opplysninger, oppgjørsgebyr, sikringsobligasjon og tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Lars Erik Nordrum

Daglig leder / Eiendomsmegler

lars.erik.nordrum@aktiv.no

Tlf: 478 92 666

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C

3256 Larvik

Tlf: 331 38 500

Salgsoppgavedato

11.10.2024



























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.

EFXIT

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

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.

Plantegning

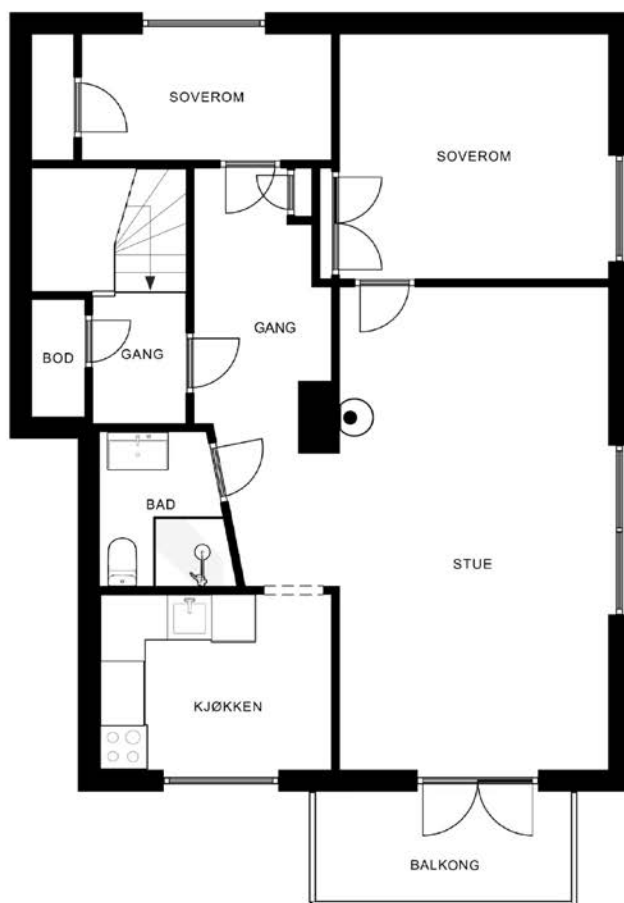


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

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.

EFXIT

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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ARIV EIENDOMSMEGLING LARVIK	Oppdragsnr.	
Adresse	TJAGTUEDTVEIEN 24		
Postnr.	3258	Sted	LARVIK
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	___ År ___ Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	ESPEN	Etternavn	BJØRNSTAD
Selger 2 Fornavn	FROYDIS	Etternavn	NORDÅS JOHANNESSEN

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja Beskrivelse FØRSTE ETG. - GENERELT DÅRLIG.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse FØRSTE ETG. - MALT, NY INNREDNING. ANDRE ETG. - PUSSET OPP.
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse ANDRE ETG.: ABC-RØR HAR PUSSET OPP. BADET.
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse I ANDRE ETG.
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse ABC-RØR.
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. 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
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

- NOE LYTT MELLOM FØRSTE OG ANRE ETG.
 - MURLIG VÆRT FURT I VEGG, STUE I 1. ETG. DERFOR SATT PÅ BLEKK. - BUKKENSLAGER - BALKONG I 2. ETG.
 - NOE KRIRK I SOVERINGSULVET 2. ETG.

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 selskapet 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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 03.04-2024

Sted LARVIK

Signatur selger 1:

Espen Gjønnes

Signatur selger 2:

Freydis N. Johannessen

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.10.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntretr Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting
- Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:


Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Tagtvedtveien 24, 3258 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 2197

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 18.06.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 19959-2000

Referansenummer: GE6418

Autorisert foretak: Contax AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



CONXT
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

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

Det er blitt utført en del oppussing/renovering de senere år.

Det er bl.a:

- 2022 - Noe nye vinduer
- 2022 - Ny trapp til terrasse
- 2022 - Radonmåling
- 2021 - Nytt el-skap og nytt el-opplegg
- 2021 - Delvis pusset opp kjøkken 2 etg.
- 2021 - Nye feietrinn og snøfangere
- 2021 - Malt og montert ny himling på bad 1 etg.
- 2021 - Ny innredning, speilskap og dusjkabinett på bad 1 etg.
- 2021 - Renovert bad 2 etg.
- 2021 - Slipt og malt innvendig trapp
- 2021 - Ny dør til leilighet 2 etg.
- 2021 - Pusset opp innvendige overflater
- 2021 - Nytt rørapplegg i 1 og 2 etg.
- 2020 - Ny kledning på sør og øst fasader
- 2020 - Pusset grunnmur på utvendige fasader
- 2020 - Noe nye vinduer
- 2019 - Ny taktekking
- 2007 - Bygget uthus/boder
- 2006 - Pusset opp bad 1 etg.
- 2006 - Pusset opp kjøkken 1 etg.
- 2005 - Pusset opp innvendige overflater
- 2005 - Nye vv-tanker
- 2005 - Ny drenering/fuktsikring
- 2000 - Pusset opp innvendige overflater

* Malt fasader over tid

BYGGEMETODE:

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

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler
- * Vedovn
- * Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det ble derfor utført en begrenset befaring. Forrige selger opplyser at det er ny tekking i 2019. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betong takstein. Normal slitasje.

Det meste av takrenner, nedløp og beslag er fra 2019 i følge forrige selger. Det er montert nye feietrinn og snøfangere i 2021 i følge selger. Normal slitasje.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende vestlandskledning. Forrige selger opplyser at det er montert ny kledning på sør og øst fasade i 2020. Trolig isolasjon i yttervegger ihht. byggeår. Stedvis lite lufting bak kledning. Noe slitasje og elde. Forrige selger opplyser at eldre kledning er malt i 2014/2015. Fasader er også malt i nyere tid i følge selger.

Tilkomst til loft via luke i gang 2 etg.

Det ble ikke utført noe besiktigelse av loft pga. manglende tilkomst. Takkonstruksjon er fra byggeår.

Det er kott i knevegger. Det ble observert skjolder i undertak i kott v/trapp. Ikke fukt v/bruk av futkmåler.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Nyeste vinduer er fra 2020 og 2022. For det meste normal slitasje.

Boligen er oppført med følgende dører.

* Balkongdør i stue 1 og 2 etg.

* Ytterdør til felles gang 1 etg.

Det ble observert dører av forskjellig alder.

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 6 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 92 cm.

Selger opplyser at det har vært vannlekkasje fra balkong 2 etg. og til innervegg i stue 1 etg. Det må sies at det er ukjent omfang og at det ikke ble observert tegn til fukt på befaringen.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 12 m²

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

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 93 cm.

Normal slitasje. Ny trapp i 2022 i følge selger.

Støpt betongtrapp med skiferfliser i trinn.

Rekkverk av smijern. Normal slitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er overflater av forskjellig type og alder. Det er pusset opp i 2000, 2005 og 2021. Selger opplyser at det har vært vannlekkasje fra balkong 2 etg. og til innervegg i stue 1 etg. Det må sies at det er ukjent omfang og at det ikke ble observert tegn til fukt på befaringen.

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

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under 100 Bq/m³ i årsmiddelverdi.

Pipestokk av teglstein fra byggeår.

Feieluke ble observert i kjeller.

Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 og 2 etg. Selger opplyser at vedovn 2 etg. er ny i 2021.

Siste dato for tilsyn: 20.05.2021

Siste dato for feiing: 20.05.2021

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner i kjeller. Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv. Det må sies at det trolig ikke er fuktsikring i grunnen og at fuktoppsug vil forekomme pga. konstruksjonstype. I følge forrige selger er det forsterket, isolert og lagt ny himling i kjeller (mot soverom tilbygg). Dette er kun observert via foto.

Heltre trapp mellom 1 og 2 etg. fra byggeår. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje. Selger opplyser at trappen er slipt og malt i 2021. Heltre trapp til kjeller fra byggeår. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

Dører av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det er montert ny dør til leilighet i 2 etg. i 2021. Det er også montert nye dørhåndtak på innerdører.

VÅTROM

Bad ligger med tilkomst fra gang 2 etg. Det er i følge selger renoveret i 2021.

Vegger: Våtromsplater

Himling: Plater

Downlights: Nei

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Ja

1:50 i nisje: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnisse og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørøpplagg ligger vendt mot kjøkken. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Bad ligger med inngang fra gang 1 etg. Det er i følge forrige selger pusset opp i 2006.

Vegger: Våtromsplater og fliser

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall

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: under 25 mm.

Plastsluk. Det ble ikke observert membran i sluk på tidligere befaring. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, speilskap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med for det meste normal overflateslitasje. Liten skade på toalettsisterne. Det er ny innredning, speilskap og dusjkabinett i 2021 i følge selger. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørøpplagg ligger vendt mot kjøkken og felles gang. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Vaskerom ligger i kjeller og har tilkomst fra gang.

Gulv: Malt betong

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Det er montert opplegg for 2 stk. vaskemaskiner, 2 stk. utslagsvasker og 2 stk. VV-tanker i rommet. Innredningen og installasjoner hadde ingen nevneverdige overflateslitasje. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det ble brukt krysslaser for sjekk av fall til sluk, det ble observert fall på gulv mot yttervegg (nordvest).

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er høy terskel v/dør (ikke membran oppkant). Synlig sluk i rommet ble besiktiget og det er ikke membran på gulv. Det er naturlig avtrekk i rommet, og det er åpning mot gang. Det anbefales å få montert en periodisk vifte på sikt. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke utført hulltaking pga. vegger av mur konstruksjoner. Det ble kontrollert fukt på overflater v/bruk av fuktmåler. Det ble observert fuktutslag på gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger med tilkomst fra entre/gang i 1 etg. Det opplyses at rommet er pusset opp i 2006.
Gulv: Heltre plank
Varme i gulv: Nei
Vegger: Flis, malte flater
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Marbodal

Innredningen har noe overflateslitasje, men fremstår for det meste som i god stand. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det ble observert fuktutslitasje under benkeplate v/vask. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Rommet har god planløsning og fremstår velfungerende. Det ble observert slitasje på gulv. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Kjøkken ligger med tilkomst fra entre/gang. Det er delvis pusset opp i 2021 i følge selger.
Gulv: Heltre plank
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og fliser
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Noe merker/skader på gulv og i himling. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Det er montert en vifte på yttervegg. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert plastrør og kobber rør. Det er rør i rør system i deler av boligen. Fordeler skap er plassert i benkeskap på begge kjøkken. Hovedkran er plassert på vaskerom i kjeller. Rørøpplagg av forskjellig alder, i følge selger er det nytt rørøpplagg i 1 og 2 etg. i 2021. Avløpsrør av plast/støpejern av forskjellig alder. Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom. HØIAX VV-tanker på 200 liter fra 2005. De står plassert på vaskerom i kjeller. Det er sluk i rommet.

El-skap:

Plassering: Felles entre 1 etg.

Alder: 2021

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Bad 1 og 2 etg.

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er nytt i 2021 i hele boligen i følge selger

Det er montert el-bil ladere på yttervegg

El-kontroll:

Kontroller og samsvarserklæringer

Brannslukningsutstyr: Ja, fra 2021

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.

Røykvarslere er ikke tilkoblet strømmettet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent.

Det ble delvis observert fuktsikring på grunnmur, den var riktig utført m/klemlist på toppen. Forrige selger opplyser at det er lagt ny drenering/fuktsikring på boligen i 2005.

Boligen har grunnmur av betongblokker. Den er pusset utvendig i 2020 i følge forrige selger.

Tilnærmet flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

- * Det er laget sovealkove innenfor soverom (mot trapperom), på tegninger er det bod/sykler etc.

Kjeller:

- * Det er laget 2 stk. store boder hvor det på tegninger er mat/brensel.
- * Det er laget bod innenfor disp.rom.
- * Det er laget stort felles vaskerom hvor det på tegning er vask & rullerom

Bod

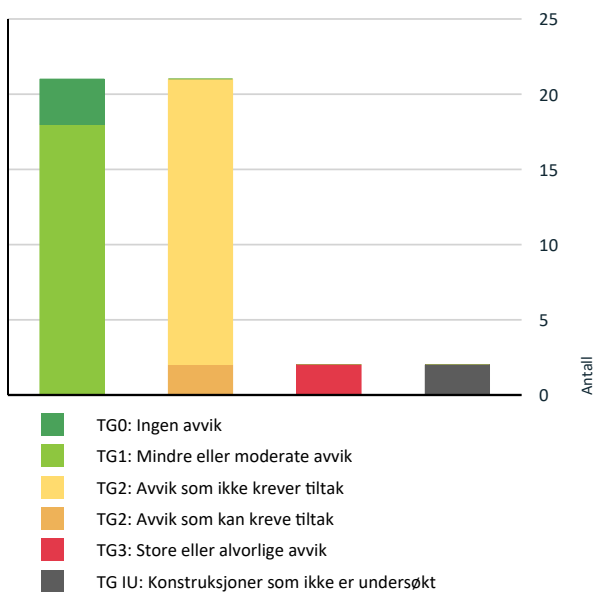
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

[Gå til side](#)

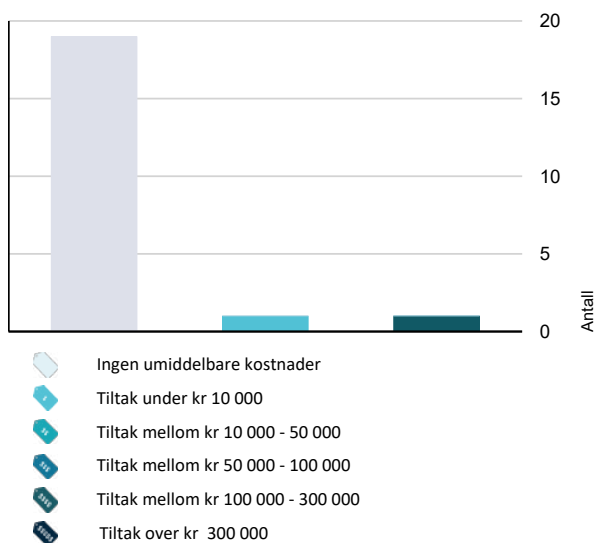
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1962

Kommentar

Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger
Larvik kommune

Anvendelse

Horisontaldelt tomannsbolig

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det ble derfor utført en begrenset befarings. Forrige selger opplyser at det er ny tekking i 2019. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betong takstein. Normal slitasje.

Årstill: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Det meste av takrenner, nedløp og beslag er fra 2019 i følge forrige selger. Det er montert nye feietrinn og snøfangere i 2021 i følge selger. Normal slitasje.

Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende vestlandskledning. Forrige selger opplyser at det er montert ny kledning på sør og øst fasade i 2020. Trolig isolasjon i yttervegger ihht. byggeår. Stedvis lite lufting bak kledning. Noe slitasje og elde. Forrige selger opplyser at eldre kledning er malt i 2014/2015. Fasader er også malt i nyere tid i følge selger.

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

Vurdering av avvik:

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

Lite lufting eldre deler

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilkomst til loft via luke i gang 2 etg.
Det ble ikke utført noe besiktigelse av loft pga. manglende tilkomst.
Takkonstruksjon er fra byggeår.

Det er kott i knevegger. Det ble observert skjolder i undertak i kott v/trapp. Ikke fukt v/bruk av futkmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Skjolder i undertak kott

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ukjent alder på skjolder, antagelig før omlegging av tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Loft



Kott

Tilstandsrapport



Skjolder

TO 1 Vinduer

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

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Nyeste vinduer er fra 2020 og 2022. For det meste normal slitasje.

TO 2 Dører

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

Boligen er oppført med følgende dører.

* Balkongdør i stue 1 og 2 etg.

* Ytterdør til felles gang 1 etg.

Det ble observert dører av forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 12 m²

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

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 93 cm.

Normal slitasje. Ny trapp i 2022 i følge selger.

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



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 6 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 92 cm.

Selger opplyser at det har vært vannlekkasje fra balkong 2 etg. og til innervegg i stue 1 etg. Det må sies at det er ukjent omfang og at det ikke ble observert tegn til fukt på befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Utvendige trapper

Støpt betongtrapp med skiferfliser i trinn. Rekkverk av smijern. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

1 TG 1 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.

Det er overflater av forskjellig type og alder. Det er pusset opp i 2000, 2005 og 2021. Selger opplyser at det har vært vannlekkasje fra balkong 2 etg. og til innervegg i stue 1 etg. Det må sies at det er ukjent omfang og at det ikke ble observert tegn til fukt på befaringen.

2 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under 100 Bq/m³ i årsmiddelverdi.

Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger: Dokument på radonmåling

2 TG 2 Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein fra byggeår.
Feieluke ble observert i kjeller.
Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 og 2 etg. Selger opplyser at vedovn 2 etg. er ny i 2021.
Siste dato for tilsyn: 20.05.2021
Siste dato for feiing: 20.05.2021

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Skadet pakning i vedovn 1 etg.
Sprekk i stein i vedovn i 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



Sprekk i ovn



Ødelagt pakning

ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner i kjeller. Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv. Det må sies at det trolig ikke er fuktsikring i grunnen og at fukttoppsug vil forekomme pga. konstruksjonstype. I følge forrige selger er det forsterket, isolert og lagt ny himling i kjeller (mot soverom tilbygg). Dette er kun observert via foto.

Vurdering av avvik:

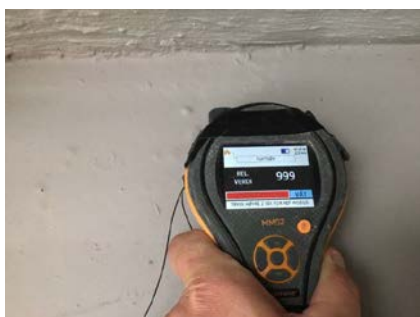
- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ⓘ TG 3 Innvendige trapper - 2

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Heltre trapp fra byggeår. Noe mangler ihht. dagens krav. Selger opplyser at trappen er slipt og malt i 2021.

Vurdering av avvik:

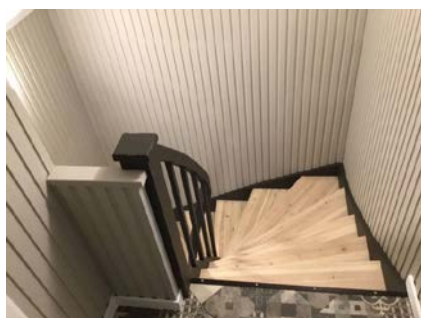
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 TG 2 Innvendige dører

Dører av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det er montert ny dør til leilighet i 2 etg. i 2021. Det er også montert nye dørhåndtak på innerdører.

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

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang 2 etg. Det er i følge selger renovert i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromsplater
Himling: Plater
Downlights: Nei

Normal slitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Ja
1:50 i nisje: Ja
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.
Slitasje: Normal

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

2 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot kjøkken. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom ligger i kjeller og har tilkomst fra gang.

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

Det er montert opplegg for 2 stk. vaskemaskiner, 2 stk. utslagsvasker og 2 stk. VV-tanker i rommet. Innredningen og installasjoner hadde ingen nevneverdige overflateslitasje. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det ble brukt krysslaser for sjekk av fall til sluk, det ble observert fall på gulv mot yttervegg (nordvest). Det er høy terskel v/dør (ikke membran oppkant). Synlig sluk i rommet ble besikket og det er ikke membran på gulv. Det er naturlig avtrekk i rommet, og det er åpning mot gang. Det anbefales å få montert en periodisk vifte på sikt. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking pga. vegger av mur konstruksjoner. Det ble kontrollert fukt på overflater v/bruk av fuktmåler. Det ble observert fuktutslag på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble kontrollert fukt på overflater v/bruk av fuktmåler. Det ble observert fuktutslag på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med inngang fra gang 1 etg. Det er i følge forrige selger pusset opp i 2006.



1 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromsplater og fliser
Himling: Malte flater
Downlights: Nei

Selger opplyser at våtromsplater er malt og at det er montert ny himling i 2021. Normal slitasje.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall
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: under 25 mm.

Årstill: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble ikke observert membran i sluk på tidligere befaring.

Årstill: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Manglende utførelser ihht. membran v/dørterskel

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Tilstandsrapport



Manglende utførelse



Manglende utførelse



1 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, speilskap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med for det meste normal overflateslitasje. Liten skade på toalettsisterne. Det er ny innredning, speilskap og dusjkabinett i 2021 i følge selger.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > BAD

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot kjøkken og felles gang. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra entre/gang i 1 etg. Det opplyses at rommet er pusset opp i 2006.

Gulv: Heltre plank
Varme i gulv: Nei
Vegger: Flis, malte flater
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Marbodal

Innredningen har noe overflateslitasje, men fremstår for det meste som i god stand. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det ble observert fuktslitasje under benkeplate v/vask. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Rommet har god planløsning og fremstår velfungerende. Det ble observert slitasje på gulv. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra entre/gang. Det er delvis pusset opp i 2021 i følge selger.

Gulv: Heltre plank
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og fliser
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Noe merker/skader på gulv og himling. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er kun montert vifte på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør montere ventilator med avtrekk på sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er montert plastrør og kobber rør. Det er rør i rør system i deler av boligen. Fordeler skap er plassert i benkeskap på begge kjøkken. Hovedkran er plassert på vaskerom i kjeller. Røropplegg av forskjellig alder, i følge selger er det nytt røropplegg i 1 og 2 etg. i 2021.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende tilkomst for inspeksjon av rør i rør skap
Eldre røropplegg i kjeller

Konsekvens/tiltak

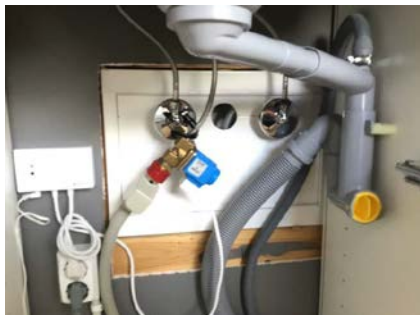
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

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

Gjøre tilkomst til rør i rør skap

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke tilkomst



Ikke tilkomst



Hovedkran

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern av forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder deler av røropplegg

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 utskifting av rør.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

HØIAX VV-tanker på 200 liter fra 2005. De står plassert på vaskerom i kjellr. Det er sluk i rommet.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsrapport

El-skap:

Plassering: Felles entre 1 etg.

Alder: 2021

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Bad 1 og 2 etg.

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er nytt i 2021 i hele boligen i følge selger

Det er montert el-bil ladere på yttervegg

El-kontroll:

Kontroller og samsvarserklæringer

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

3. 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



🚫 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukningsutstyr: Ja, fra 2021
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble delvis observert fuksikring på grunnmur, den var riktig utført m/klemlist på toppen. Forrige selger opplyser at det er lagt ny drenering/fuksikring på boligen i 2005.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betongblokker. Den er pusset utvendig i 2020 i følge forrige selger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Sprekker i en bod i kjeller

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bygning med 2 stk. boder

Byggeår

2007

Kommentar

Informasjon fra forrige rapport/selger

Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Det er oppført et frittliggende uthus/bod til leiligheter på tomten. Den har støpt plate på mark, er oppført i trekonstruksjoner og har plater som takteking. Hver leilighet disponerer egen bod, leilighet 2 etg. disponerer overbygd utvendig del på ca. 8 m² i tillegg til egen bod. Noe råte på en ytterdør og noe skjevheter på skillevegg mellom boder. I følge forrige selger er bygget oppført i 2007.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

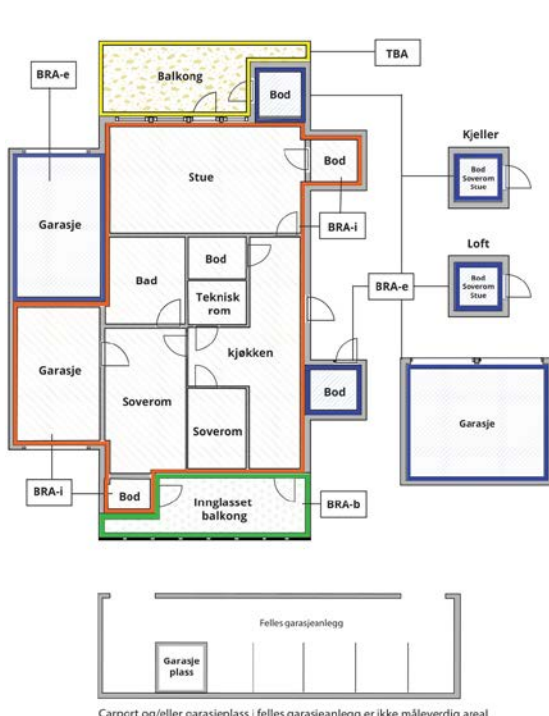
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	64			64	6
1 Etasje	83			83	12
Kjeller	80			80	
SUM	227				18
SUM BRA	227				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Kjøkken , Stue		
1 Etasje	Felles entré , Felles trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken , Bad , Sovealkove		
Kjeller	Gang , Bod , Gang 2, Bod 2, Bod 3, Vaskerom		

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:

Trapperom: 3,4

Gang: 7,5

Soverom 1: 6,0 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Soverom 2: 11,2

Bad: 2,4

Kjøkken: 7,1

Stue: 24,0

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:

Felles entre: 4,1

Felles trapperom: 1,8

Gang: 8,0

Bad: 3,7

Soverom 1: 6,7 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Soverom 2: 11,7

Sovealkove: 6,2 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Kjøkken: 9,0

Stue: 26,0

KJELLER:

Gang: 11,5

Gang 2: 1,6

Vaskerom: 16,2

Bod: 13,3 (s-rom)

Bod seksjon 1: 21,2 (s-rom)

Bod seksjon 2: 13,5 (s-rom)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

* Det er laget sovealkove innenfor soverom (mot trapperom), på tegninger er det bod/sykler etc.

Kjeller:

* Det er laget 2 stk. store boder hvor det på tegninger er mat/brensel.

* Det er laget bod innenfor disp.rom.

* Det er laget stort felles vaskerom hvor det på tegning er vask & rullerom

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Kommentar: Det kan være forskjell og avvik ihht. den tids byggekrav/brannceller og dagens byggt teknisk forskrift. Trolig er ikke etasjer/leiligheter laget som egne brannceller.

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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		12		12	8
SUM		12			8
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod , Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	177	50
Bod	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2024	Petter Christiansen Espen Bjørnstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2197		0	581 m ²		Eiet

Adresse

Tagtvedtveien 24

Hjemmelshaver

Espen Bjørnstad og Frøydis N. Johannessen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Horisontaldelt tomannsbolig fra 1962. Den ligger i et rolig område i Byskogen, med kort avstand til bl.a. offentlig transport, barnehage, idrettsanlegg og skole. Det er ca. 2-4 km til Larvik sentrum, butikker, indre havn, kulturhus, fine naturområder og strender. Det er gode solforhold på uteområder og på balkong/terrasse.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Tagtvedtveien. Det er muligheter for parkering i nærliggende gater og innkjøring.

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, busker, etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 170 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	10.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

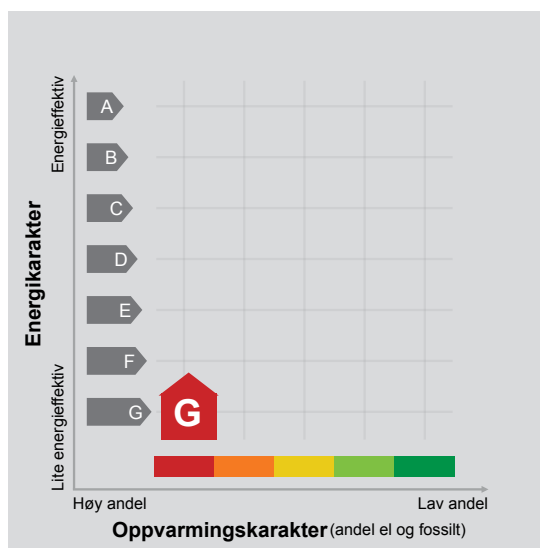
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GE6418>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tagtvedtveien 24
Postnummer	3258
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	2197
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163054477
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-23313
Dato	11.09.2024
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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- Vask med fulle maskiner

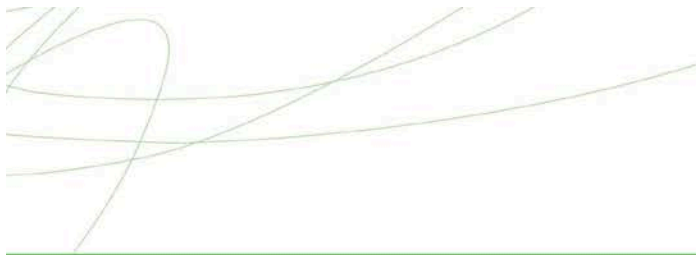
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Bruk varmtvann fornuftig

- Randsoneisolering av etasjeskillere

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 innklima 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:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
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. 24 24 08 95 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. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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. Kjøle- 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

LARVIKMEGLERN AS
V/LARS ERIK NORDRUM
POSTBOKS 263
3251 LARVIK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1303240155
Vår referanse: 3573762/24826027
Bestilling: C3 2024-09-04 (6) 134

Dato
04.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4240	30	6.12.1962	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3909 LARVIK	3020	2197	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

L.m.hvj.nr.1800/1962.

/MN

Ed. mark. kr. 40,-

Avskrift av dagbok nr. 4240/1962
Kedlegg til Larvik Sørenskriverembete 6/12
Larvik bykassererkontor
Mottatt, jnr. 27.NOV. 1962

S k j ø t e.

Undertegnede ordfører i Larvik tilskjøter herved på kommunens vegne Thorbjørn Andersen - født 7/10-1931 - en Larvik kommune tilhørende tomt Tagtvedtveien nr.24, som ifølge oppmålingsforretning av 21.august 1961 utgjør 600 m2 for omforenet kjøpesum kr.3.600,- - tre tusen seks hundre 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 nødvendige for elektrisitetsforsyningen. Stolper og kabler anbringes nær inn til gjerdet. Gjerdehold er kommunen uvedkommende.

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

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

Den ubebyggede tomt kan ikke overdras uten kommunens samtykke.

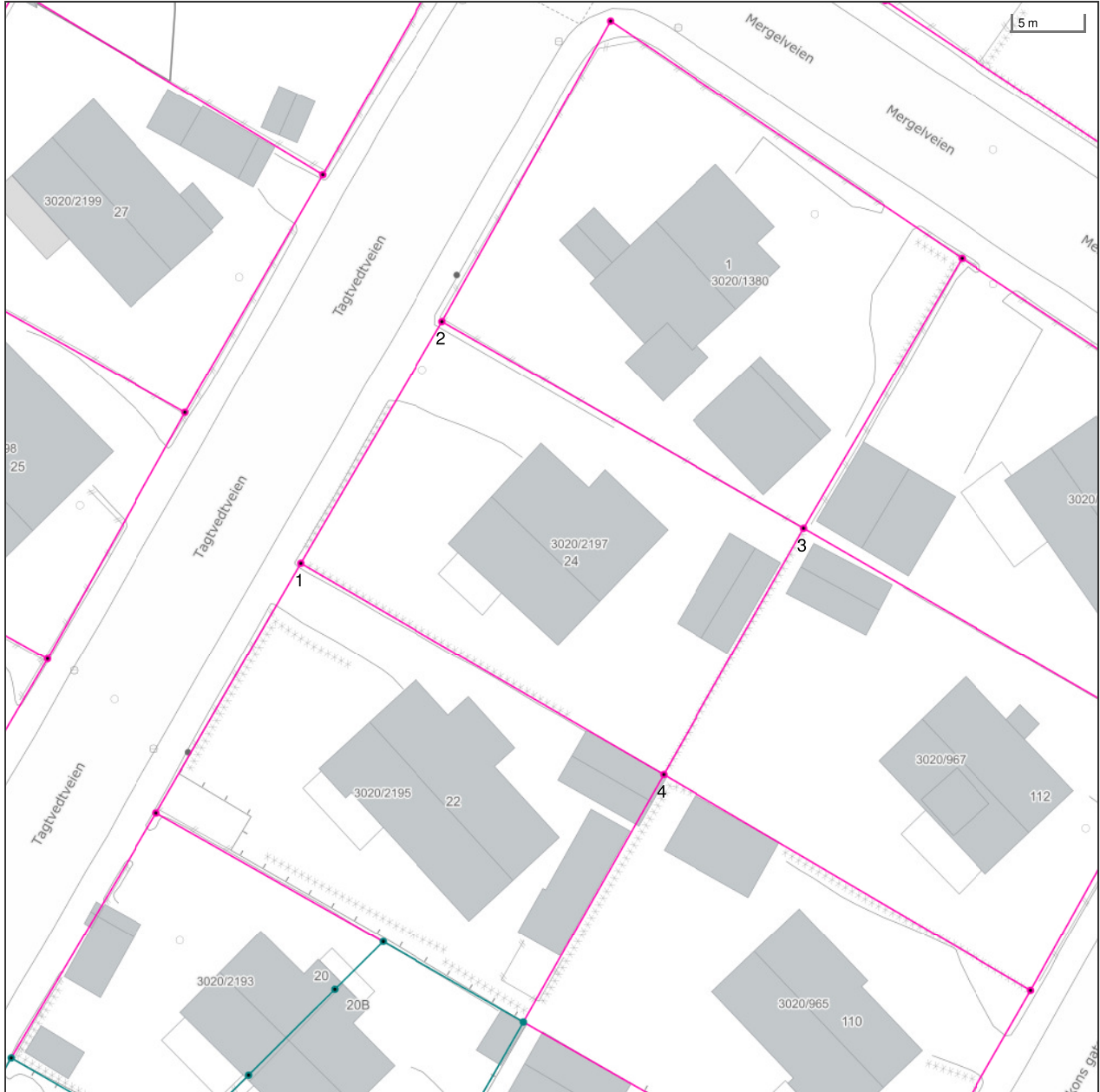
L a r v i k, den 28.november 1962.

Reidar Hansen
ordfører





Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/2197//1



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	581,00 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546680,52	Øst 560753,63

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546687,54	560735,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,50	
2	6546704,66	560745,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,66	
3	6546690,55	560770,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,26	
4	6546673,11	560761,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,89	



Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3020/2197/0/1
Adresse: Tagtvedtveien 24
Dato: 03.09.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

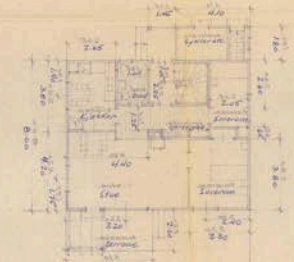
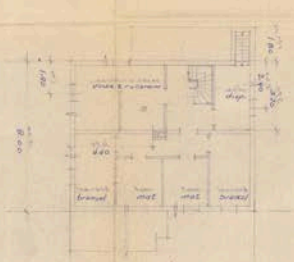
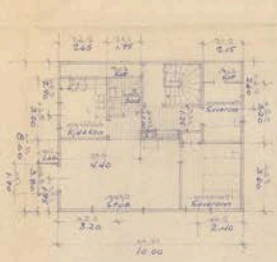
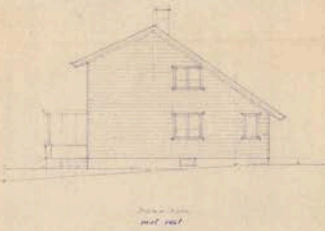
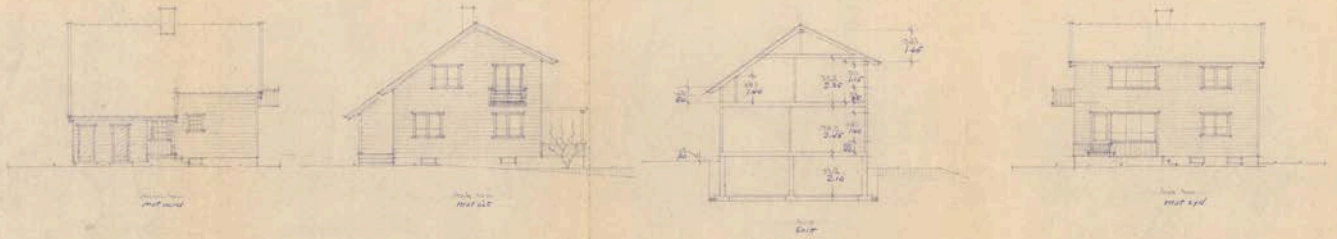
Veranda

Bygningslinje

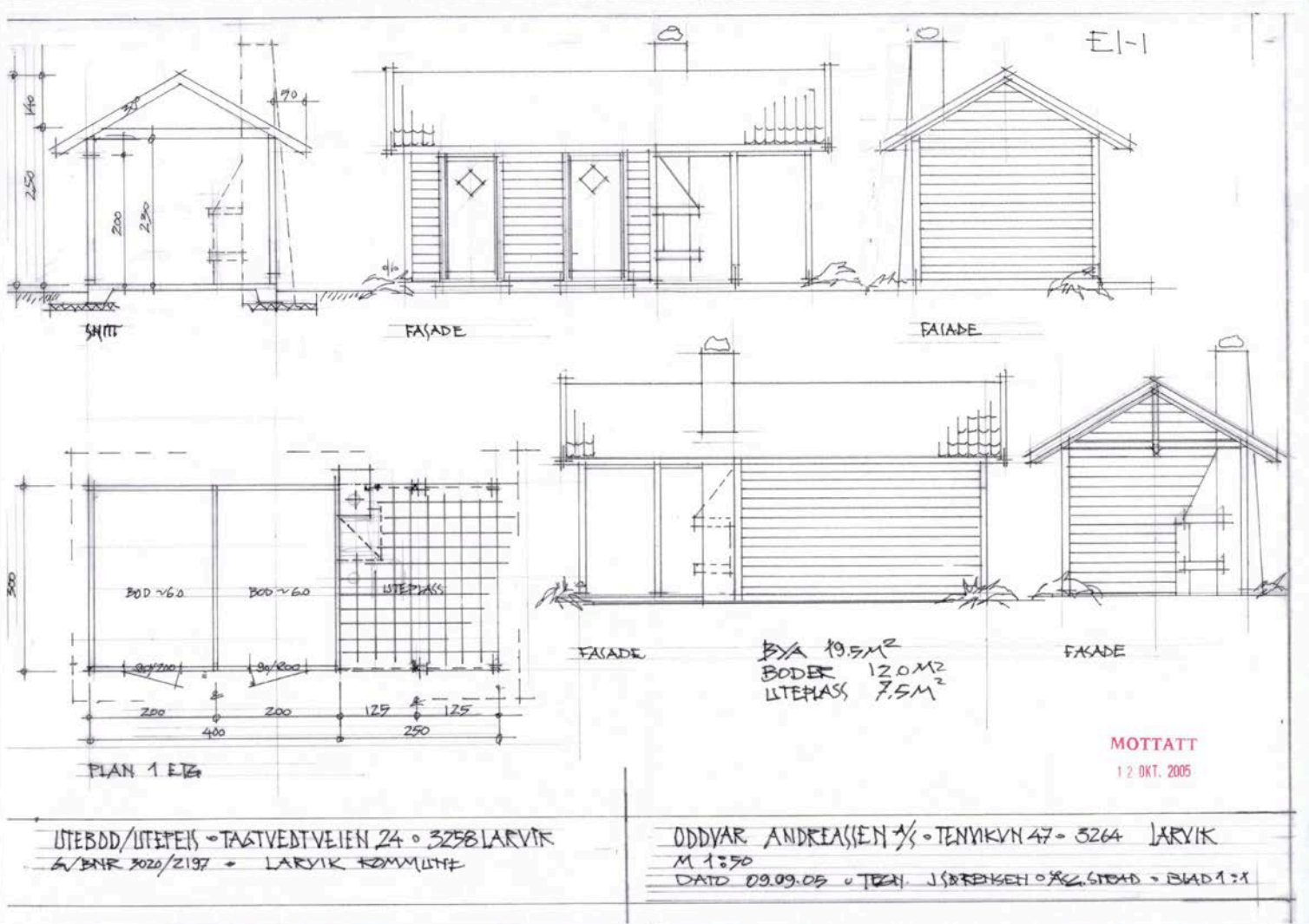
Taksprang

Mønelinje

TEKNIŠKI CRTEŽI VEŠTIVODNI.



Lavik
Bygg. rikd.
Nr. 1923
TEKNIŠKI CRTEŽI VEŠTIVODNI.
BOLIG TÄGTVÄRDIG, 1824.
BYGGNING.
1911-1912. 1/2 1/2.



E1-1

SNITT

FASADE

FASADE

PLAN 1 ETE

FASADE

FASADE

BYA 19.5M²
 BODER 12.0M²
 UTEPLASS 7.5M²

MOTTATT
 12. OKT. 2005

UTEBODD/UTEPEIS - TASTVEDTVEIEN 24 - 3258 LARVIK
 S/BNR 3020/2197 - LARVIK KOMMUNE

ODDYAR ANDREASSEN 1/5 - TENNIVN 47 - 3264 LARVIK
 M 1:50
 DATO 09.09.05 - TEHN. J. S. R. R. K. E. H. O. & S. S. T. R. A. D. - BLAD 1:1

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2197	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Tagtvedtveien 24, 3258 LARVIK								

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

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 03.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2197	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Tagtvedtveien 24, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

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/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer	<p>Delareal 581 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 40 m²</p> <p>KPHensynsonenavn H710_3</p> <p>KPBåndlegging Båndlegging for regulering etter pbl.</p>

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

LARVIKMEGLERN AS
V/LARS ERIK NORDRUM
POSTBOKS 263
3251 LARVIK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1303240155
Vår referanse: 3573765/24826042
Bestilling: C3 2024-09-04 (6) 135

Dato
04.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10169	30	29.12.2005	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3909 LARVIK	3020	2197	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres etter tinglysing til

 Oddvar Andreassen AS
 Tenvikveien 47
 3264 Larvik

TINGLYST
 29 DES. 2005

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

 LARVIK TINGRETT
 DAGBOKNR: 10069

+ly. delte

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunehr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
0709	Larvik kommune	3020	2197		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
NO 32159193932	Oddvar Andreassen AS	


 Doknr: 10169 Tinglyst: 29.12.2005 Emb. 030
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	50	BG	13				25				37			49
2	B	50	BG	14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:								100	= nevner:	100					

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. Fellesarealet disponeres som ideelle parter, seksjon nr. 1 disponerer 2 parkeringsplasser mrk. rødt. Seksjon nr. 2 disponerer 2 parkeringsplasser mrk. grønt på situasjonskart datert 09.09.05.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

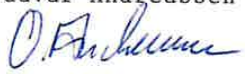
- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

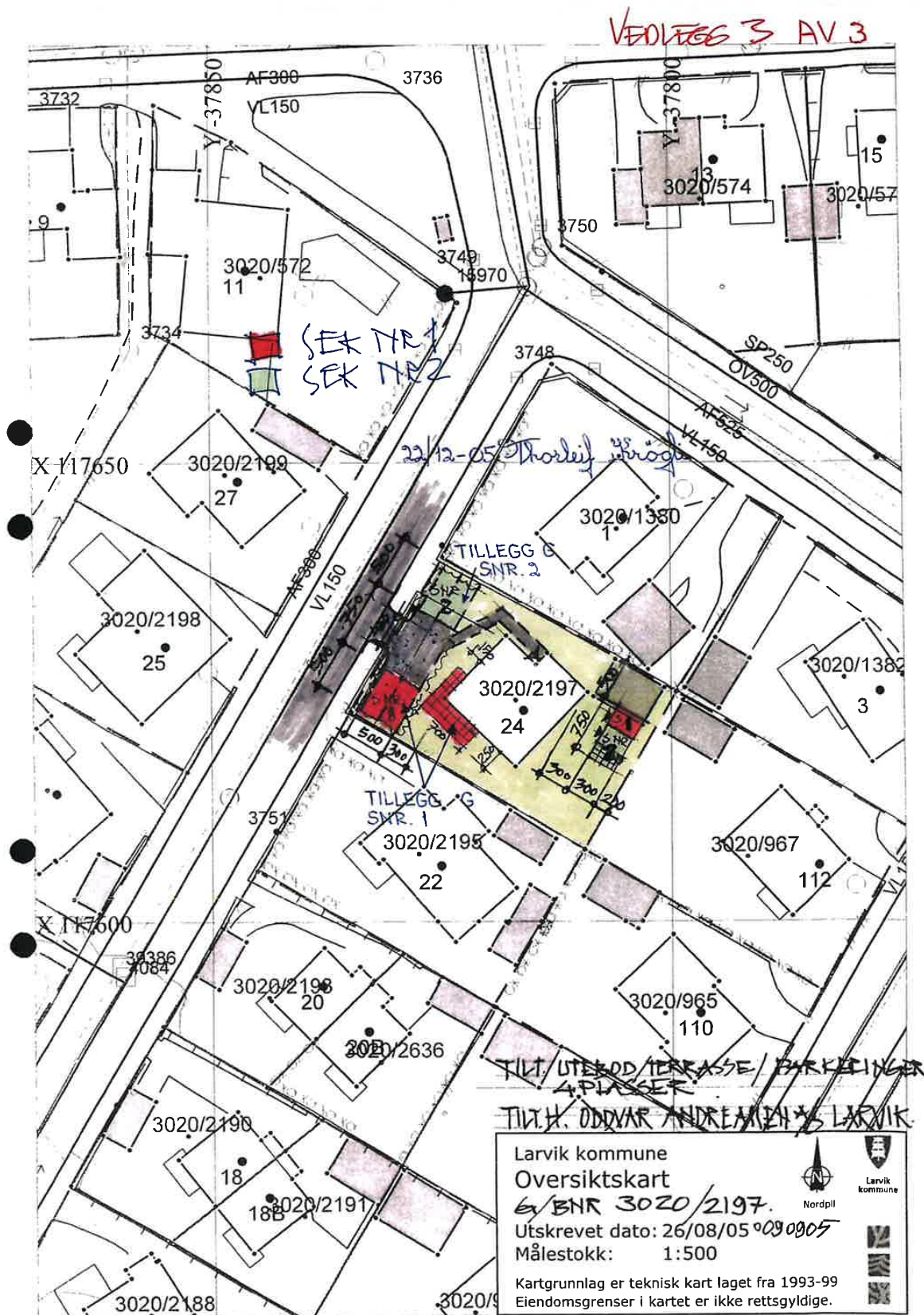
Sted, dato Åsgårdstrand 09.09.05	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Oddvar Andreassen AS 	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameierbrøken reduseres)
---	---	--

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt				
<input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inn tatt nedenfor				
<input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
3020	2194			kommune
Dato		Stempel og underskrift		
22.12.05		<i>Thoralf Skjerve</i>		

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inn tatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Det anmerkes: supplerende tekst i punkt 4 er ikke innført i grunnboken da dette er forhold som framgår av seksjoneringsbegjæringen.



103

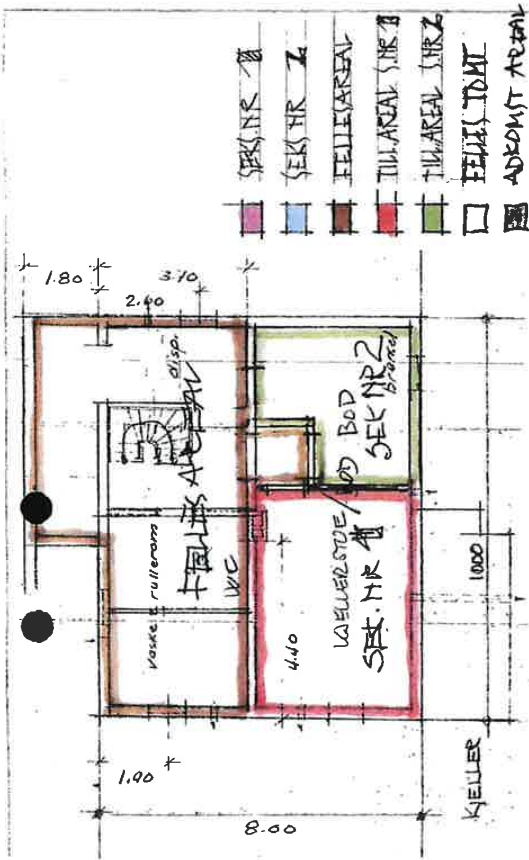


Attestert kopi av dok.nr. 2005/10169/30
Uthentet 2024-09-04 11:20

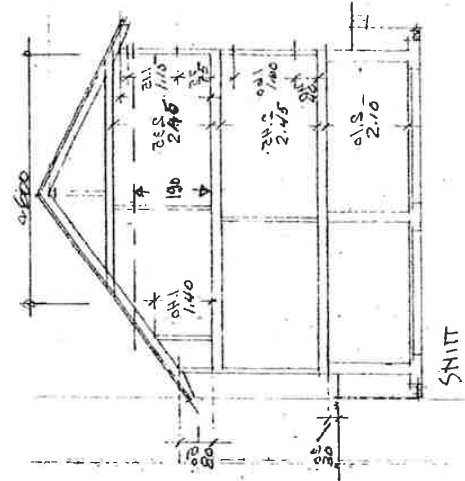
Side 5 av 7



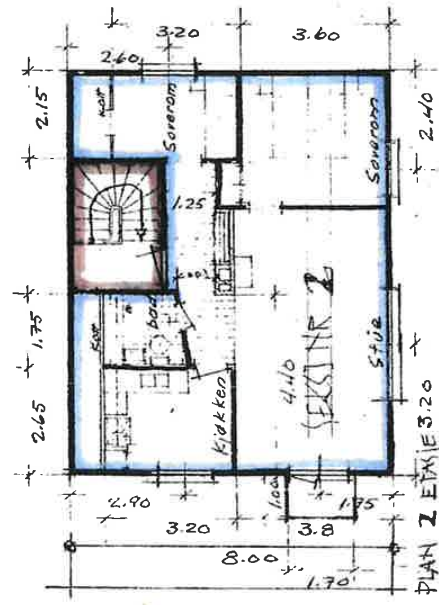
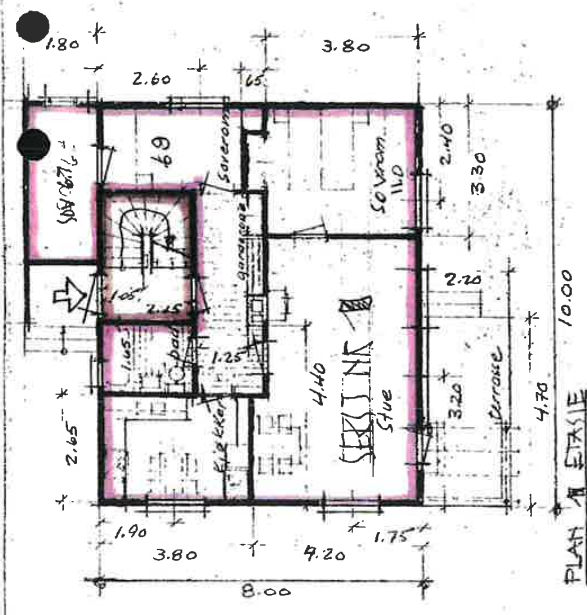
VOLLEGE 1 AV 3



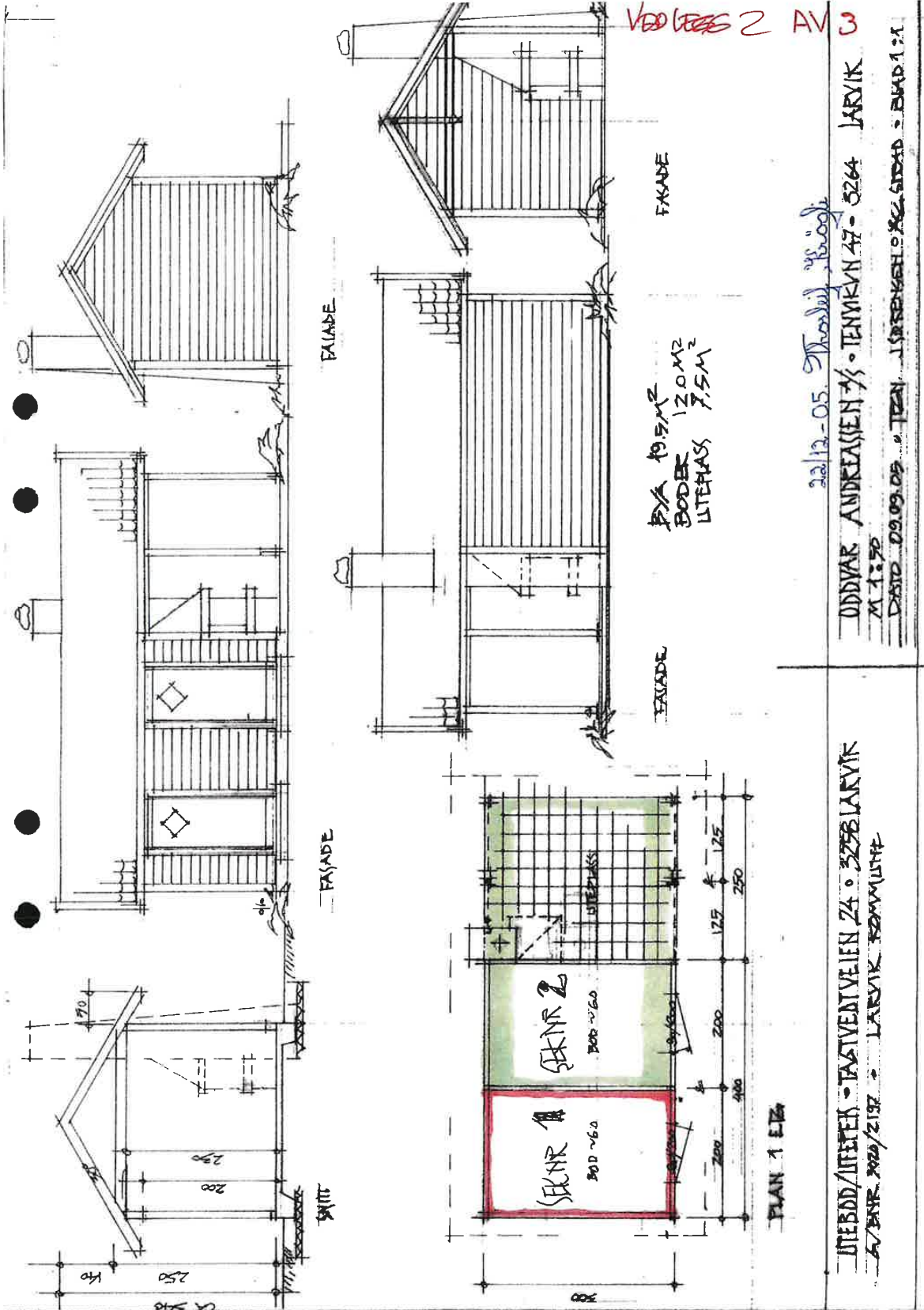
PLANAREAL BYA BSA	
TETASSE GA	880 760
ZETASSE GA	800 620
KJELLER GA	880 730



22.12.05. *Handwritten signature*
 TIL: HAVAR ODDVAR ANDREKSEN 170 TENNENH 47-3264 LARVIK
 M 1:100
 DATO 09.09.05 e TECH JSPRENSEN. REG. BLAD 1:1



TAGVEIEN 24 - 3258 LARVIK
 E/ENR 3020/2197 - LARVIK KOMMUNE





Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 03.09.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2197	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	------	----------	------	----------	--	-------------	---

Bruksenhetld	202713075	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	163054477	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Tagtvedtveien 24, 3258 LARVIK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2. etg.	Ved		
1. etg.	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
20.05.2021	Tilsyn	20.05.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 202713075

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 03.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2197	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Tagtvedtveien 24, 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

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tagtvedtveien 24

Nabolaget Skrenten øst/Byskogen øst - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Byskogen gamle skole Linje 210	3 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	5 min 2.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 517 elever, 35 klasser	20 min 1.4 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 635 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	20 min 1.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Elveveien 21	17 min
--------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

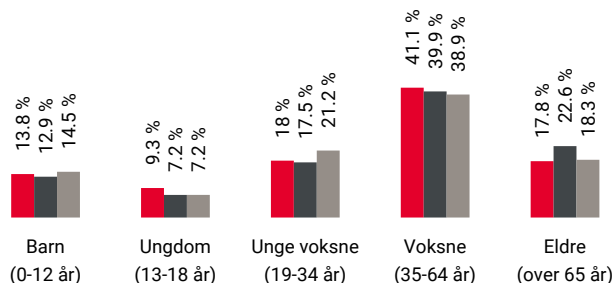
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrenten øst/Byskogen øst	588	257
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Byskogen barnehage (0-5 år) 148 barn	4 min 0.3 km
Gapatrosten barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Torstrand barnehage (0-5 år) 36 barn	15 min 1.1 km


Dagligvare


Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 1.2 km
Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	16 min 1.3 km


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


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 Gateparkering
Lett 96/100

 Støynivået
Lite støynivå 94/100

 Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

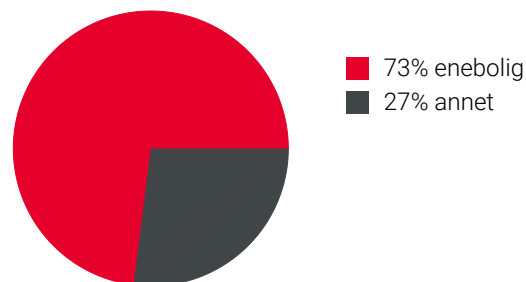
 Fram Stadion 10 min 
Fotball 0.7 km

 Thor Heyerdahl VGS, flerbrukshall 11 min 
Aktivitetshall 0.9 km

 EVO Larvik 16 min 

 Family Sports Club Torstrand 18 min 

Boligmasse

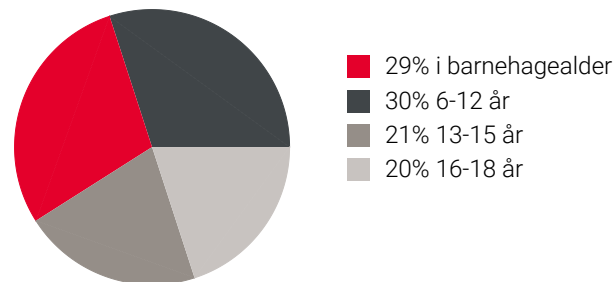


Varer/Tjenester

 Nordbyen 26 min 

 Apotek 1 Øya 25 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

■ Skrenten øst/Byskogen øst

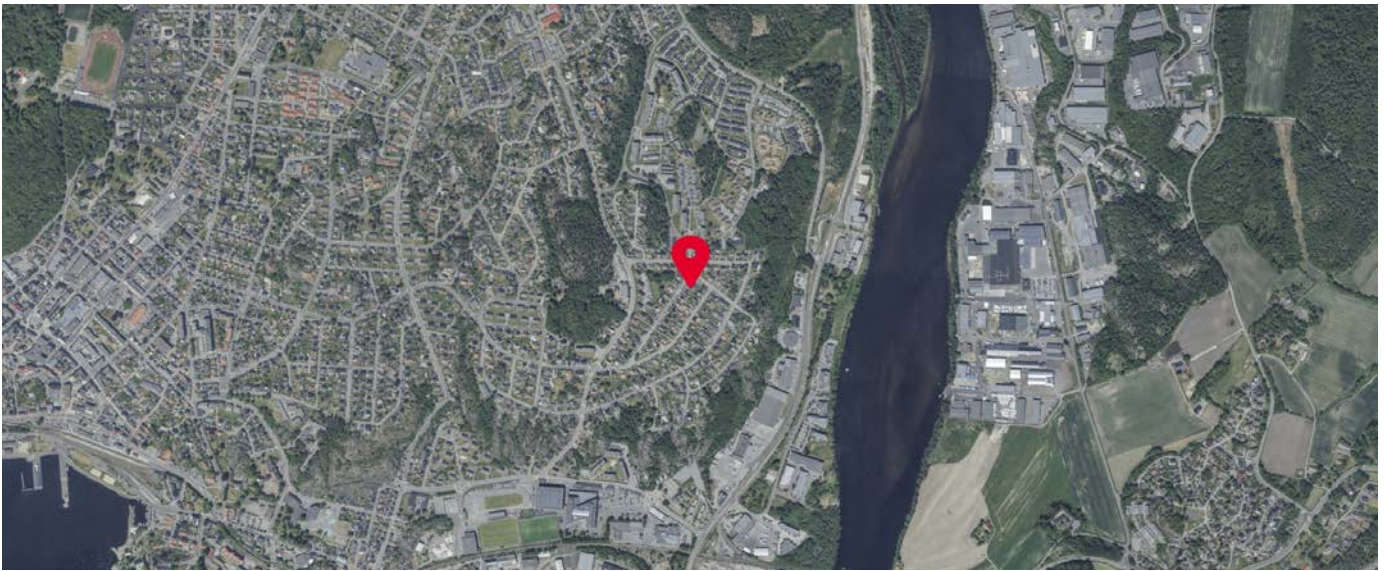
■ Larvik

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tunerer/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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 orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tagtvedtveien 24
3258 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Nordrum

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

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre