



aktiv.

Veldreløkka 90, 3267 LARVIK

**Ra - Meget flott enebolig fra 2015 med 3 sov, 2 bad, 2 stuer. Flott utsikt, blindgate og barnevennlig!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

## Kaia Hostvedt Dahle

**Mobil** 909 82 998  
**E-post** kaia.dahle@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu**  
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 168 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 868 740,-  
**Selger:** Thomas Kristiansen  
Linn Charlotte Kristiansen Bye

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2015  
**BRA-i/BRA Total** 185/185 kvm  
**Tomtstr.:** 623.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4063, bnr. 360  
Gnr. 4063, bnr. 364  
**Oppdragsnr.:** 1311240098

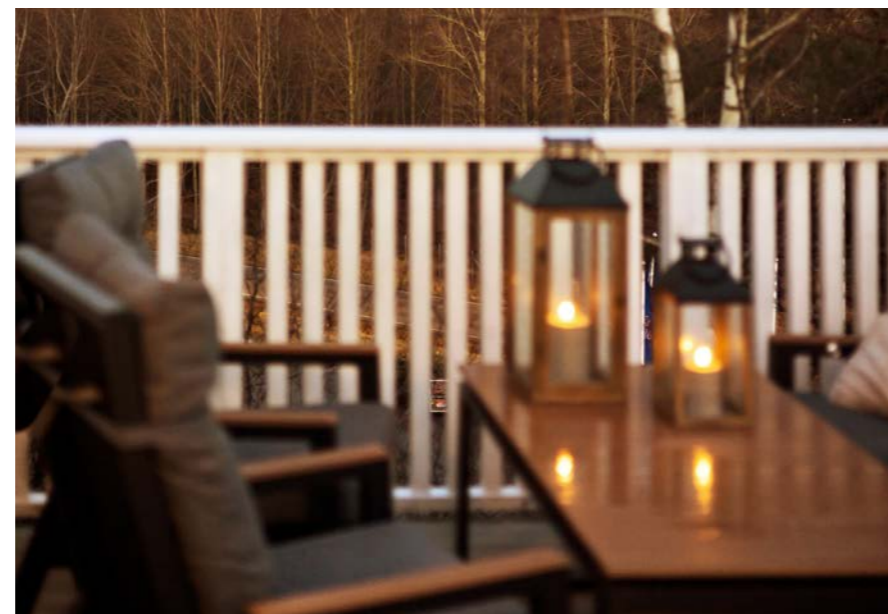
# Meget flott enebolig fra 2015 med 3 sov, 2 bad, 2 stuer. Flott utsikt, blindgate og barnevennlig

Velkommen til denne flotte eneboligen innerst i Veldreløkkka!  
Beliggende på en høyde i enden av en blindgate, er dette et perfekt hjem for barnefamilier.

- Elbil-lader
- Balansert ventilasjon
- Praktisk planløsning
- 2 bad og 2 stuer
- Mulighet for 4 sov
- Stor veranda
- Utsikt
- Uteområde med hage og parkeringsplass
- Gangavstand til skole, butikk, turområder mm

Hovedetasjen byr på en romslig gang, spisestue, stue og et delikat kjøkken med barløsning og integrerte hvitevarer. Badet er moderne med både badekar og dusj. Kjelleretasjen har stor kjellerstue, hovedsoverom med walk-in-closet og eget bad, samt to ekstra soverom.

Dette er en moderne og innholdsrik bolig med god plass til hele familien.  
Velkommen til visning!



# Innhold

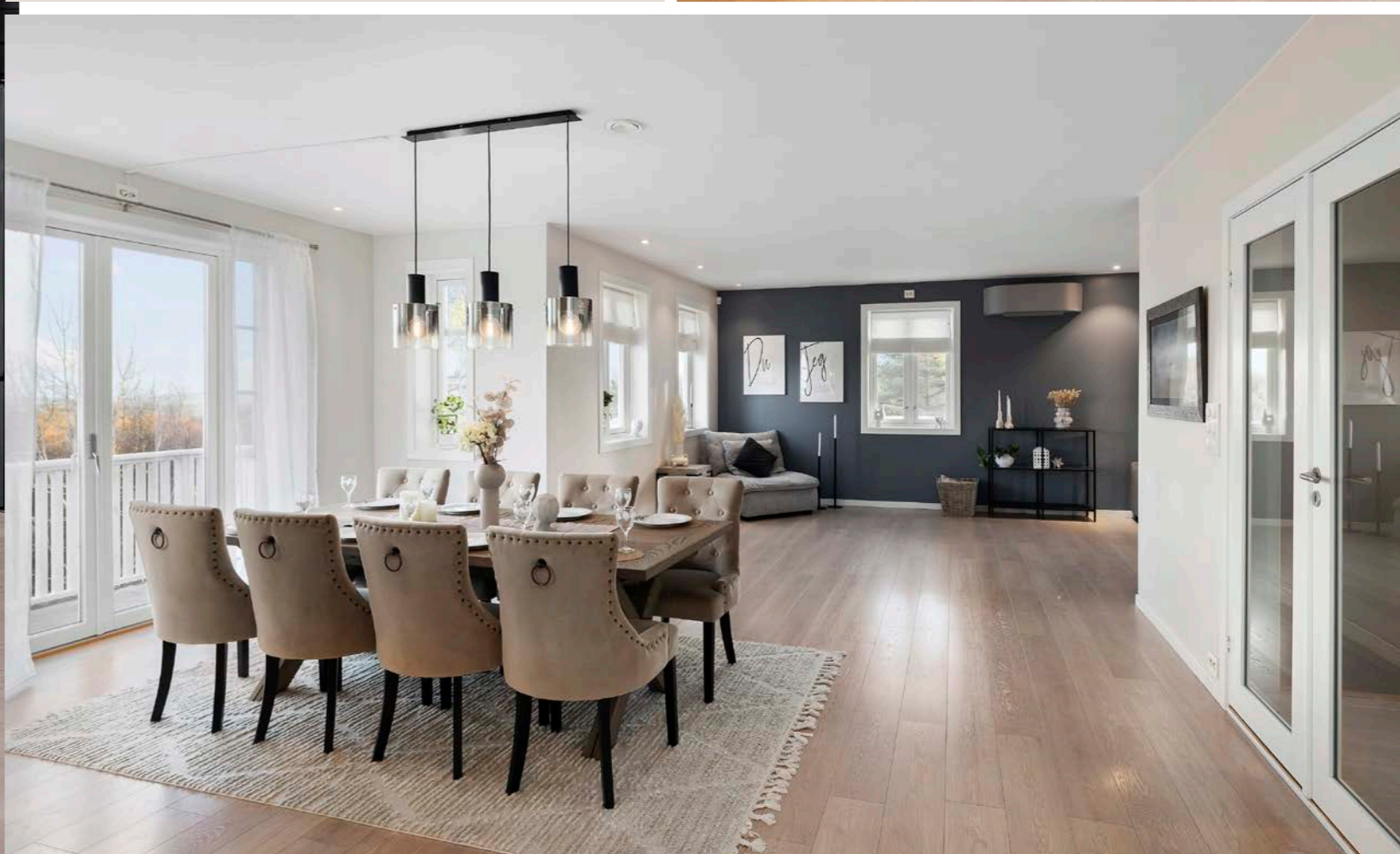
Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	36
Nabolagsprofil .....	55
Egenerklæring .....	84
Ledningskart .....	89
Energiattest .....	90
Tomtekart .....	92
Kommuneplankart .....	94
Grunnkart .....	96
Byggetegninger .....	98
Reguleringsbestemmelser .....	102
Forbrukerinformasjon .....	114
Budskjema .....	115



Stuen



Stuen strekker seg i en L-form og har masse plass for møbleringsmuligheter. Den innerste delen er brukt som tv-stue, men her er det også mulig å etablere ett 4. soverom dersom man har behov for det.





Spisestue og kjøkken

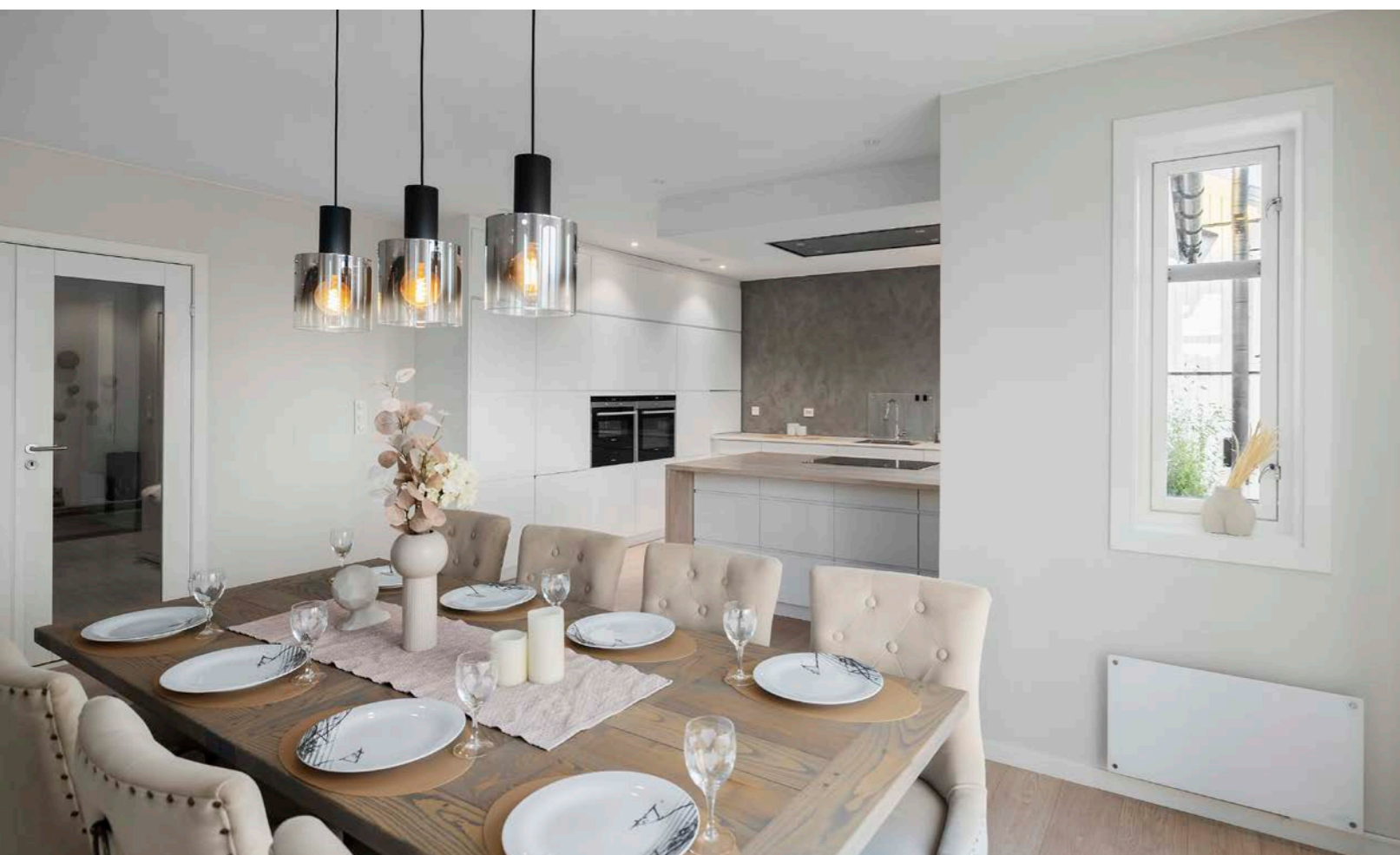


Kjøkkenet er delikat innredet med slette fronter og integrerte hvitevarer. Rikelig med skap- og benkeplass og fine løsninger som f.eks. eget kaffeskap. Godt med lys gjennom store vinduer og fin kontakt med gjester i spisestuen. Barløsning i enden av kjøkkenøya er praktisk til raske frokoster i en hektisk hverdag.





Spisestuen har god plass til permanent å ha langbord. Her kan du invitere til hyggelige selskaper eller barnebursdager. Doble dører ut til den store verandaen. Her har man fine solforhold, usjenert og utsikt.





Bad i hovedetasjen er helfiset med varmekabler i gulv. Her finner man både badekar og dusjnisse, pen innredning med servant. Vegghengt toalett.

Vaskerommet har adkomst fra gang. Det er opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel. I tillegg er det praktisk innredet med benk og utslagsvask. Varmekabel i gulv.

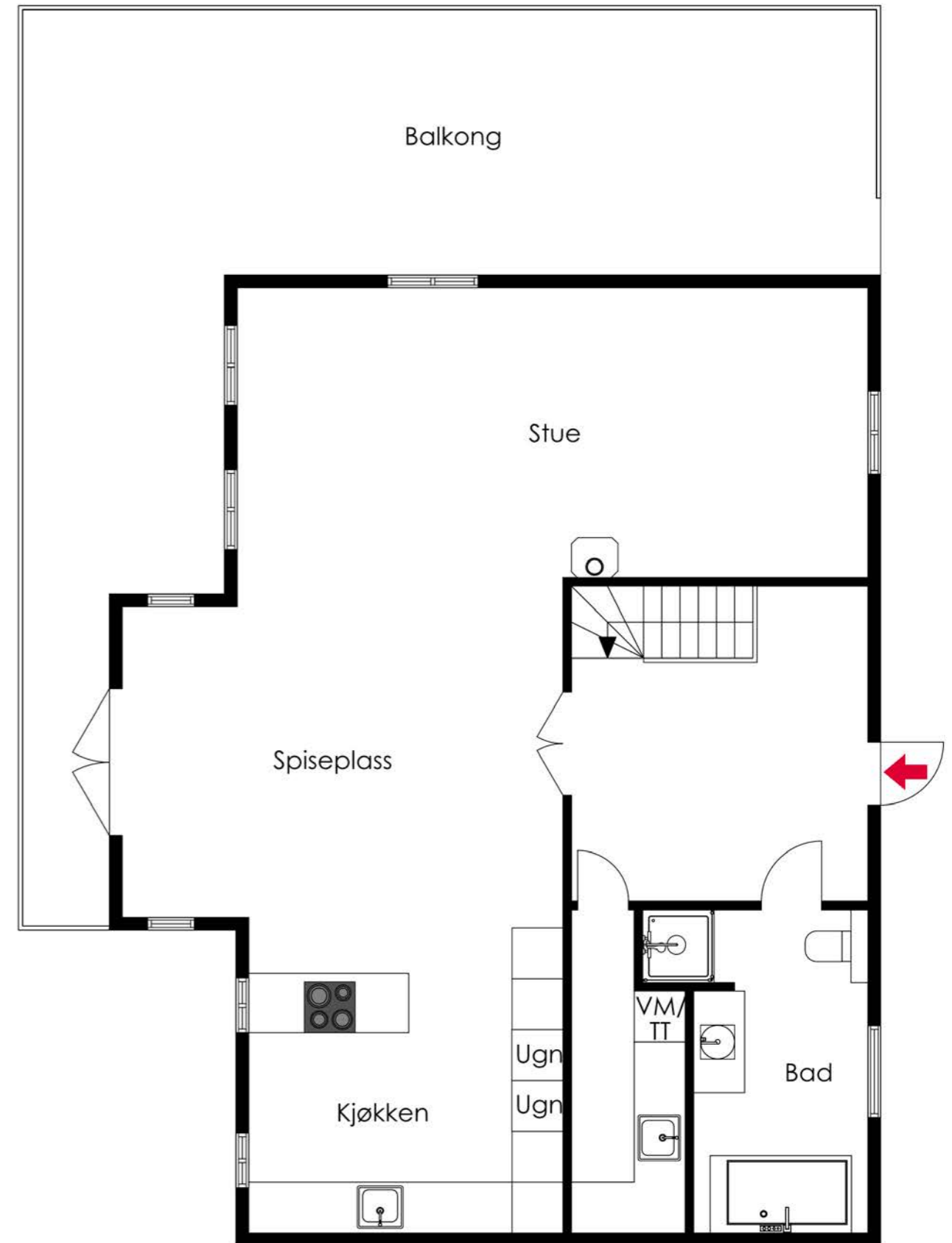






2 etasje

**aktiv.**



2 etasje

**aktiv.**



Kjellerstuen er stor med plass til sofa, tv-møbler og tv. Perfekt for ungdommen i hus.  
(bildet til høyre er illustrasjonsbilde)

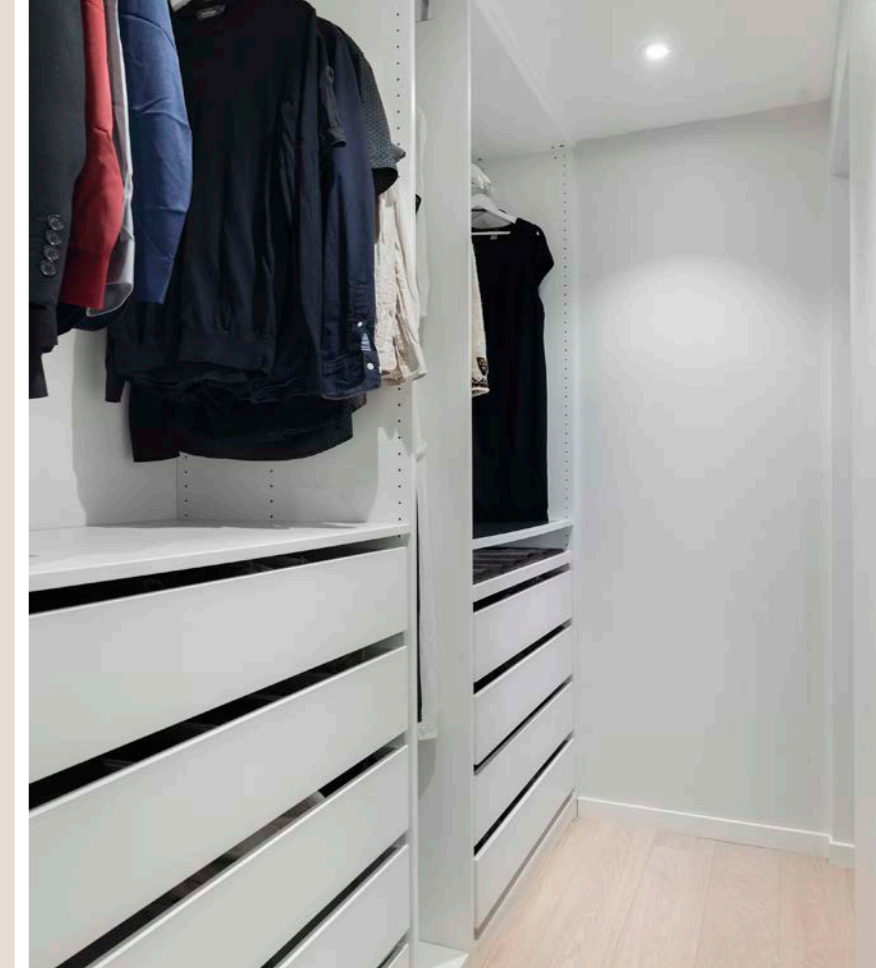


Ned trappen til underetasjen er det et stort garderoberom med rikelig skaplass.

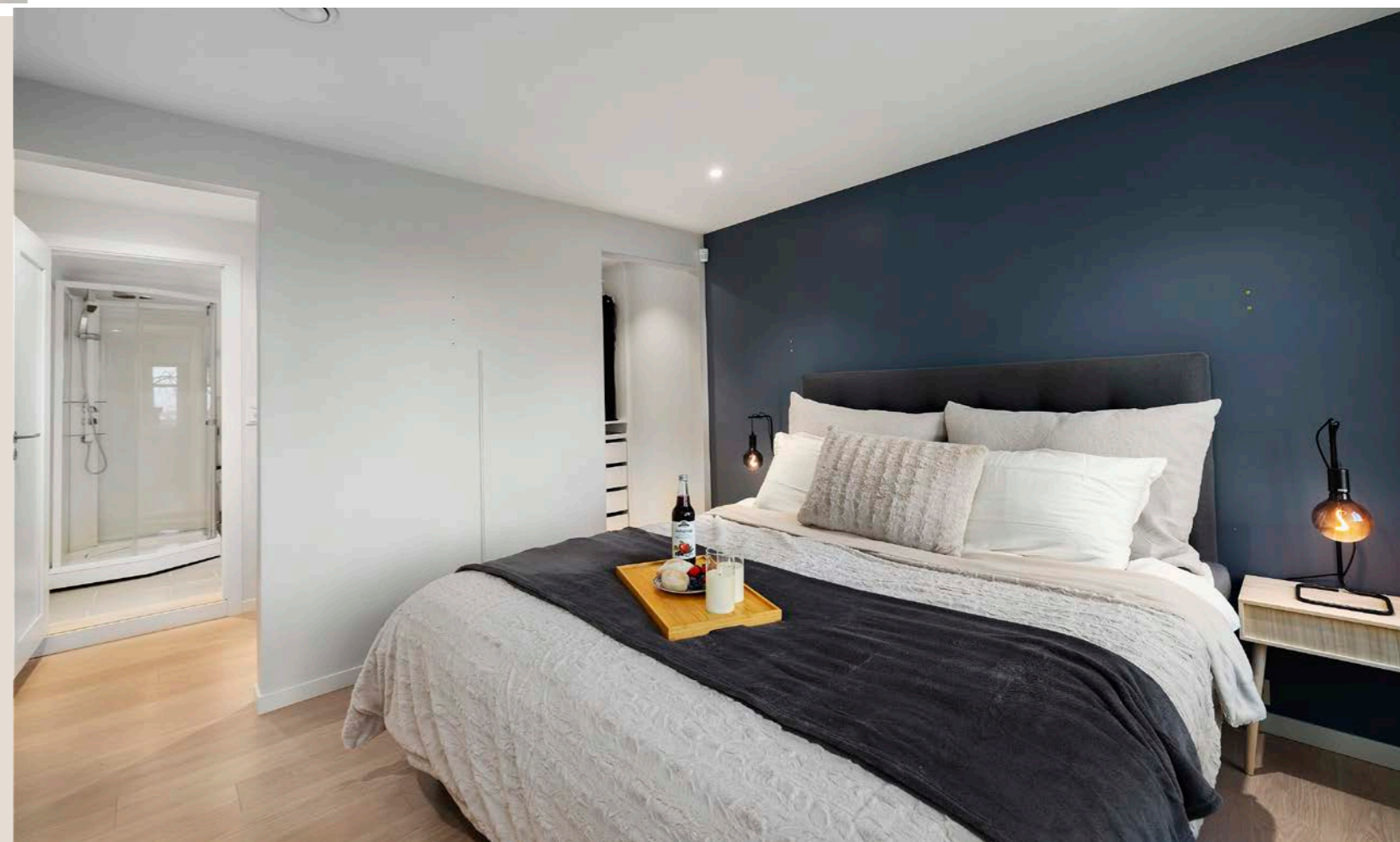




Hovedsoverommet har også adgang til walk-in-closet med store garderobeskap.



Romslig hovedsoverom med mye garderobeplass. Her er det også utgang til hagen.



Boligen har også to soverom som i dag blir brukt til kontor.

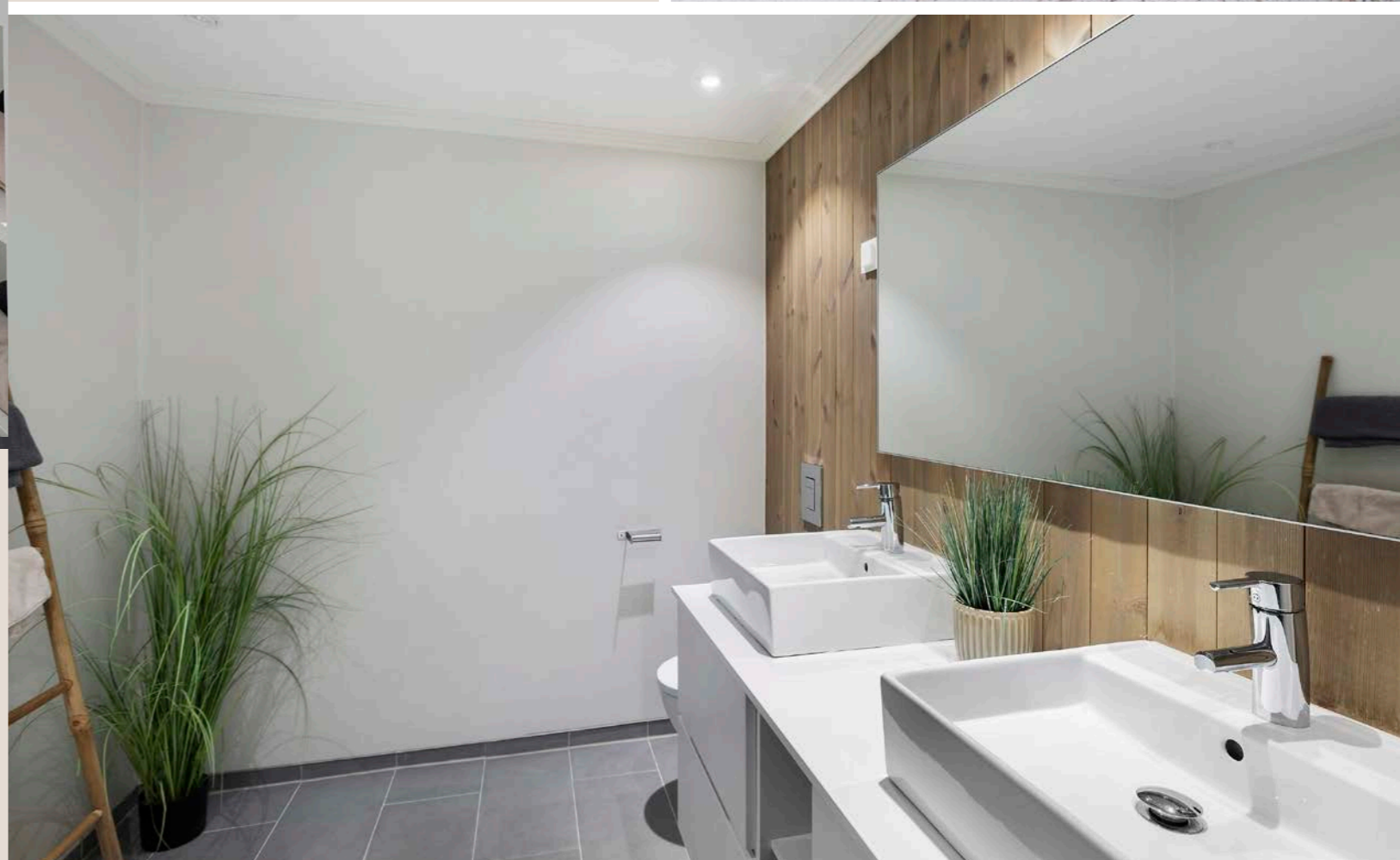
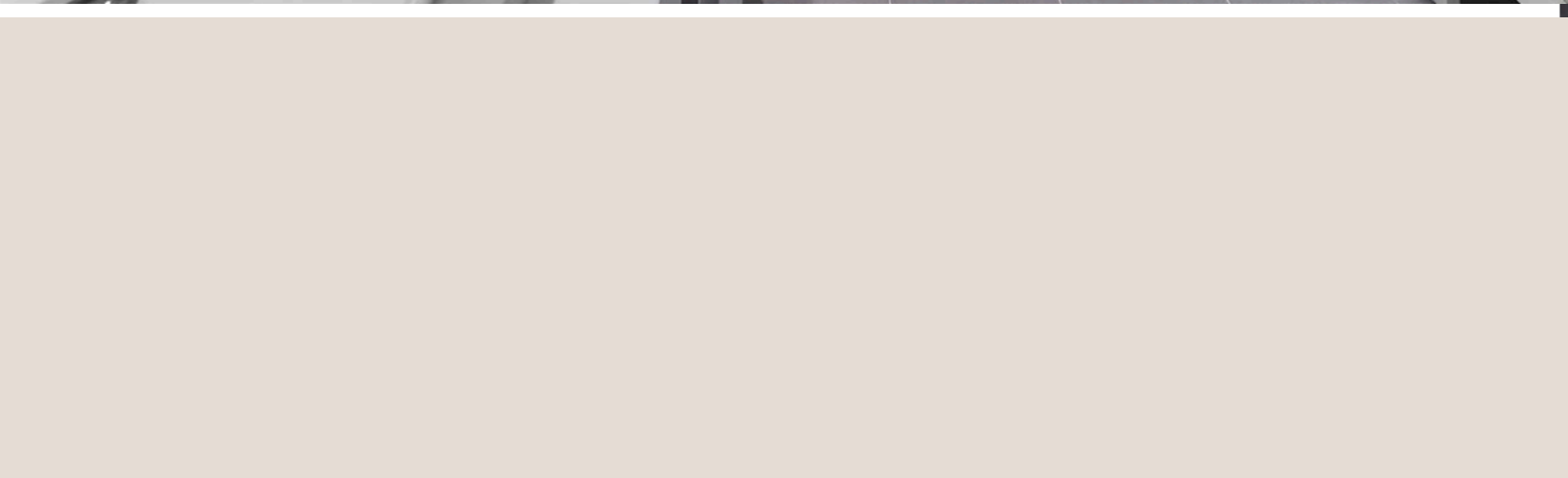
(bildet til høyre er illustrasjonsbilde)



Dette er roslige soverom som også passer fint til barnerom eller gjesterom.

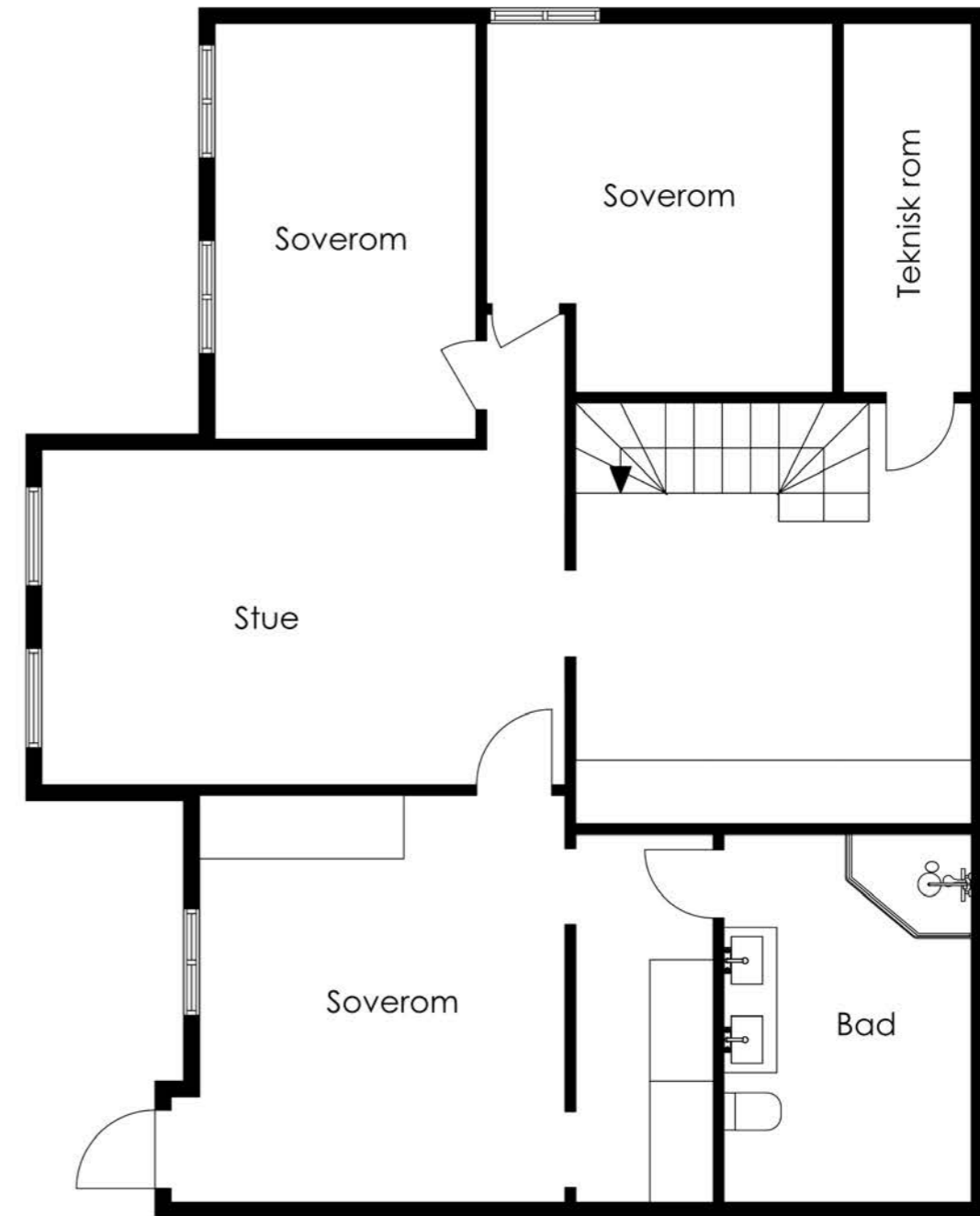


Bad på innsiden av hoved-soverommet er helfliset, varmekabler i gulv, vegghengt toalett, dusj og dobbel servant med innredning. En perfekt voksenavdeling!





1 etasje



1 etasje

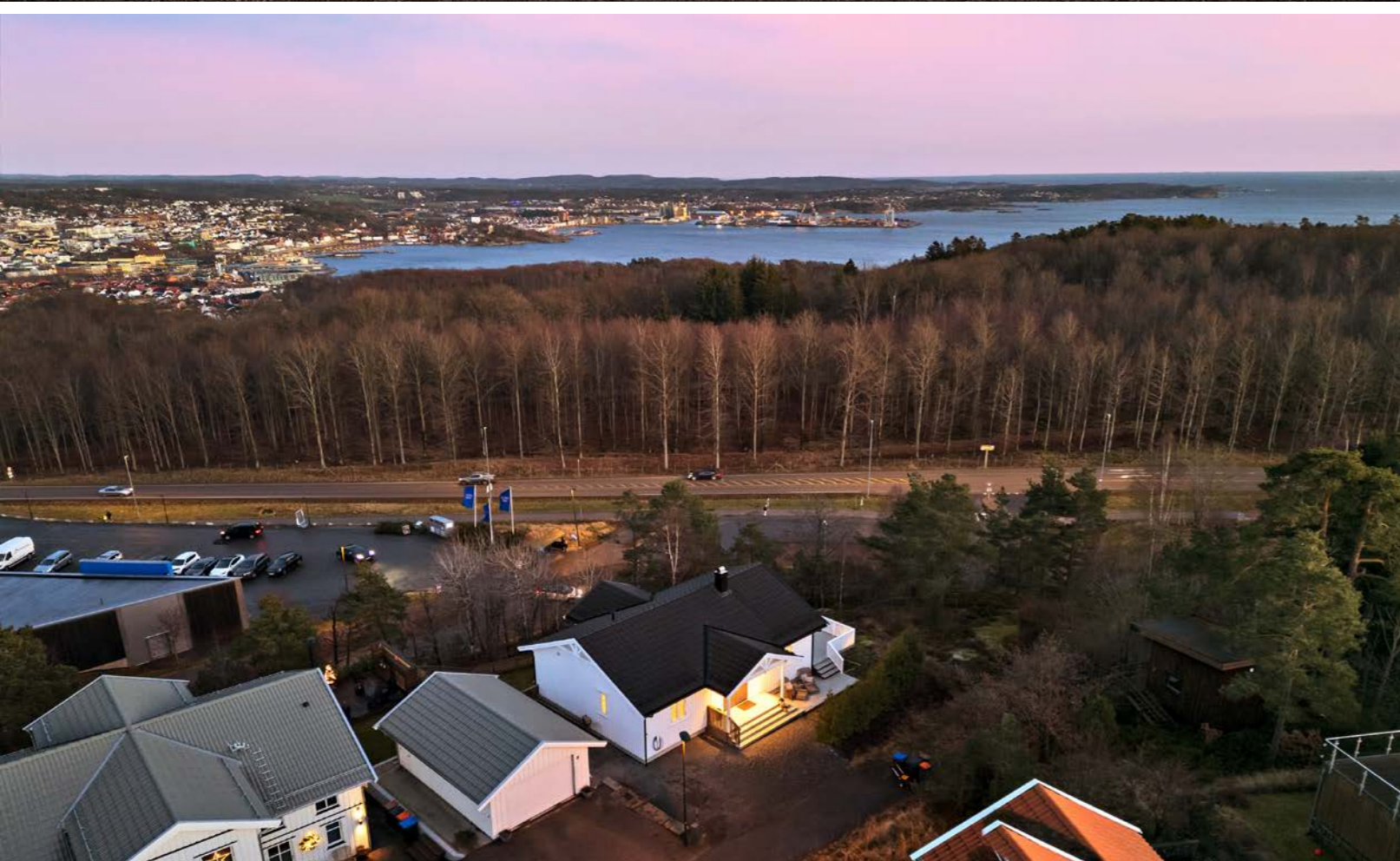




Veldreløkka 90 tilbyr en ideell beliggenhet som kombinerer fredelige og trygge omgivelser med nærheten til sentrum og flotte naturområder. Dette er det perfekte stedet for deg som ønsker å bo i et trivelig og praktisk område i Larvik kommune.









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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 185 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 185 m<sup>2</sup>

TBA: 76 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Gang , Bod/teknisk rom, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad.

1. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Hall , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

76 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

1/5 i realsameie for felles vei.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Hall: 14,3 m<sup>2</sup>

Bad: 8,2 m<sup>2</sup>

Vaskerom: 5,4 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 64,2 m<sup>2</sup>

Areal underetasje.

Gang: 14,4 m<sup>2</sup>

Bod/teknisk rom: 4,6 m<sup>2</sup>

Stue: 18,3 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 9,3 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 10,3 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 18,7 m<sup>2</sup>

Bad: 7 m<sup>2</sup>

Byggetegninger:

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

623.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Det er plass til parkering på egen eiendom. En liten koselig hage med utgang fra underetasjen, ellers hovedsakelig naturtomt. Tomtegrenser opplyses å kunne være middels nøyaktige og kan derfor avvike noe fra oppgitt areal.

### Beliggenhet

Veldreløkka 90 ligger i et rolig og veletablert boligområde i Larvik kommune, perfekt for deg som ønsker en trygg og komfortabel hverdag i naturskjønne omgivelser. Området er svært familievennlig med kort avstand til barnehager, skoler og flere lekeplasser. I tillegg er det gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med flotte turområder, grøntområder og stier som innbyr til både turgåing, sykling og lek i naturen.

Larvik sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, og her finner du et godt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturelle tilbud. For den aktive er nærhet til idrettsanlegg, treningssentre og sjøen et stort pluss, med muligheter for bading, båtliv og andre aktiviteter langs Larviks vakre kystlinje.

Transportmulighetene er gode, med enkel tilgang til hovedveiene E18 og Riksvei 40, som gjør pendling til

nabobyer som Sandefjord, Tønsberg og Oslo enkelt og effektivt. Offentlig transport er godt utbygd med bussholdeplasser i nærheten, og Larvik togstasjon gir gode forbindelser både lokalt og regionalt.

Veldreløkka 90 tilbyr en ideell beliggenhet som kombinerer fredelige og trygge omgivelser med nærheten til sentrum og flotte naturområder. Dette er det perfekte stedet for deg som ønsker å bo i et trivelig og praktisk område i Larvik kommune.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) ca 1.3 km

Veldre kulturbarnehage (0-5 år) ca 1.3 km

Leikvang barnehage (0-5 år) ca 1.6 km

Skoler:

Sky skole (1-7 kl.) ca 1.1 km

Langestrand skole (1-7 kl.) ca 1.6 km

Ra ungdomsskole (8-10 kl.) ca 0.6 km

Thor Heyerdahl videregående skole ca 5.4 km

Sandefjord videregående skole ca 20.6 km

### Skolekrets

Tilhører Sky skolekrets.

### Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Busstopp rett nedenfor huset 2 min gange med stien ned fra huset.

Ra ungdomsskole ca 5 min gange.

Larvik stasjon ca 7 min med bil.

Sandefjord lufthavn Torp ca 21 min med bil.

### Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 2015

Frittliggende enebolig over to plan oppført i 2015. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

### UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Snøfangere er montert på tak. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. 2-fløyet isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt 2-fløyet terrassedør i tre med

2-lags isolerglass. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Terrasse på 56 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert støpte søyler til grunn. Stående malt spilerekkverk på 1 meter. Beiset terrassebord i trykkimpregnert materiale. Platting m/trapp til inngangsparti på totalt 20 m<sup>2</sup> som er delvis overbygget i trykkimpregnert tre.

#### INNVENDIG

Gulver har laminat og flis. Vegger og tak har malte/ behandlede gipsplater. Flis i hall og malte/ behandlede gipsplater i stue.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning. Boligen har isolert stålpipeline. Det er i stuen montert en peisovn. Glassplate på gulv, front av ovn. Gulv i underetasje med laminat. Veggene har malte gipsplater. Hulltaking ble gjennomført i bod/teknisk rom. Siden veggene er av thermomur, var det ikke mulig å foreta målinger i treverk. Det ble ikke avdekket noen unormale forhold ved undersøkelsen. Det er innvendig malt/ behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte 1-speils profilerte dører. 2-fløyet med glassfelt mellom hall og stue.

#### VÅTROM

Flislagt bad fra byggeår med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er flatt gulv på hovedgulv og bra fall rundt slukene. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning

med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjnise med glassvegg og badekar. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold. Flislagt bad fra byggeår med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er baderomsplater, trepanel og sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak.

Vaskerom fra byggeår med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er malte plater og sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med vaskekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Noe ufagmessig montering av baderomsplater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Noe ufagmessig legging av gulvfliser. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med to servanter, vegghengt speil, vegghengt toalett og duskabinett. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise

unormale forhold.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt-laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, samt benkeplate i heltre på kjøkkenøy. Det er integrert to kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, kombi steke-microovn og platetopp. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Montert watergubard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilatoren er testet og har noe svakt avtrekk. Dette kompenseres imidlertid godt av balansert ventilasjon med avtrekk fra kjøkkentaket.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør), og det er besikket i rørfordelerskap, plassert i garderobeskap på hovedsoverom med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad. Stoppekran plassert i bod/teknisk rom. Innvendig avløp er av plast. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen. Balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod/teknisk rom. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Peisovn i stue. Luft-luft varmepumpe i stue fra 2024. Termostatstyrte varmekabler i samtlige gulv utenom stue/kjøkken og to soverom. Veggmontert panelovn. Varmtvannsbereder på 194 liter plassert i bod/teknisk rom. Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Flexit motor plassert på vaskerom. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og 63A

hovedsikring.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er trolig av fjell og fyllingsmasser. Det er drenert rundt boligen fra byggeår. Synlig vorteplast med topplis. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Grunnmur er oppført i thermo-mur som er utvendig pusset. Innvendig kledd med gipsplater. Veggsystemene har betongkjerne og isolasjon på inn- og utside. Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Lovlighet

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Planløsningen i underetasjen avviker noe fra de godkjente tegningene. Den opprinnelige inngangen til kjellerstuen fra siden av rommet er flyttet til midten av boligen. Videre er bod/teknisk rom og et soverom utvidet noe mot trappen. Det er også tegnet inn en bod med tilgang fra gangen på de opprinnelige tegningene, men denne boden eksisterer ikke i dag i nåværende bruk. Det er tegnet inn en dør fra soverommet til et eget garderobeskap. I dagens bruk er det imidlertid ingen dør, men åpninger i veggen på hver side som gir tilgang til garderoben. Utvendig er det tegnet en trapp som leder ned til hagen på boligens nordside. I dagens bruk er det

imidlertid oppført en støttemur, og terrenget er fylt opp, slik at det nå ikke finnes tilgang til hagen fra denne siden. Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel er meldepliktig.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser:

Elektriker var onkel av tidligere eier, og sannsynligvis årsak til hvorfor det mangler samsvarserklæring til kontroll av el-anlegg. El-anlegg har fungert ypperlig mens vi har bodd her.

#### Innhold

Underetasjen består av Gang, bod/teknisk rom, stue, 2 stk soverom og bad.

1. etasje består av Hall, bad, Vaskerom og åpen stue/kjøkken.

#### Standard

Velkommen til denne flotte eneboligen innerst i Veldreløkka. Boligen ligger på en høyde med utsikt over nærområdene og inn mot byen. Beliggende i ende av blindgate er dette en ypperlig bolig for en barnefamilie.

Utenfor boligen er det plass til å parkere. Her er det montert elbil-lader som medfølger handelen.

Inngangspartiet er overbygget slik at man står tørt når man skal låse opp døren.

Vel innenfor døren møtes du av en flott stor gang med utsyn rett gjennom boligen til utsikten. Doble glassdører til spisestue og doble terrassedører i glass gir en luftig atmosfære og et herskabelig preg. Gangen har rikelig med plass til garderobeløsning og til å hengeplass til jakker og sette skoene. Fliser på gulv med varmekabler er praktisk på dager med

snø og regn.

Videre inn gjennom glassdørene finner man da altså spisestuen, stuen og kjøkkenet. Kjøkkenet er delikat innredet med slette fonter og integrerte hvitevarer. Rikelig med skap- og benkeplass og fine løsninger som f.eks. eget kaffeskap. Godt med lys gjennom store vinduer og fin kontakt med gjester i spisestuen. Barløsning i enden av kjøkkenøya er praktisk til raske frokoster i en hektisk hverdag. Spisestuen har god plass til permanent å ha langbord. Her kan du invitere til hyggelige selskaper eller barnebursdager. Doble dører ut til den store verandaen. Her har man fine solforhold, usjenert og utsikt.

Stuen strekker seg videre inn i en L-form og har masse plass for møbleringsmuligheter. Den innerste delen er brukt som tv-stue, men her er det også mulig å etablere ett 4. soverom dersom man har behov for det. Varmepumpe er montert i stuen. Fra gangen er det adkomst til badet i denne etasjen. Helfliset med varmekabler i gulv. Her finner man både badekar og dusjnise, pen innredning med servant. Vegghengt toalett. Et flott og moderne bad! Vaskerommet har også adkomst fra gangen. Det er opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel. I tillegg er det praktisk innredet med benk og utslagsvask. Et lite vindu gir fint lys her. Varmekabel i gulv.

Ned trappen til underetasjen er det et stort garderobesrom med rikelig skaplass. Adkomst til teknisk rom herfra.

Kjellerstuen er stor med plass til sofa, tv-møbler og tv. Perfekt for ungdommen i hus eller som en lekestue.

Hovedsoverommet finner man inn til venstre fra stuen. Med utgang til hagen og ekstra vindu er det godt med lys. Rommet har både stor garderobe,

men også adkomst til walk-in-closet med store garderobeskap. Eget bad på innsiden som er helfliset, varmekabler i gulv, vegghengt toalett, dusj og dobbel servant med innredning. En perfekt voksenavdeling!

Den andre enden av denne etasjen finner man to gode soverom til. Begge har plass til både seng, skrivepult og evt garderobe. Kjellerstue, gang, hovedsov og bad i underetasjen har varmekabler i gulv.

Dette er en veldig flott bolig som passer godt for en barnefamilie. Velkommen inn!

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

Forhold som har fått TG2:

Overflater - 2

Flis i hall og malte/behandlede gipsplater i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I hall er det flere flis med bom (hulrom under).

Sprekker i takflater i tv-stue.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt. Ifølge eier har sprekken i taket vært uendret siden de tok over boligen. Det har ikke vært noen synlig utvidelse av sprekken i deres eiertid.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Noe ufagmessig legging av gulvfliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er varierende fall mot sluk. Noe motfall mot ytterhjørne. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det vurderes som lite økonomisk å utføre tiltak, da badet fungerer med dagens avvik, forutsatt at det benyttes dusjkabinett med avløpsvann direkte tilsluttet sluket. Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt. Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra

underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

#### Elektrisk anlegg

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i teknisk rom.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og 63A hovedsikring.

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 bygnings sakkyndig 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.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2015 Nyanlegg.

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med

antall sikringer?

11.

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er svakt fall mot bolig mot garasje.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer. Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven.

Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

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

#### TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Det er uttak til nettverkskabel i de fleste rom.

#### Parkering

På egen gårdsplass.

El-bil lader er montert på vegg ute.

#### Forsikringsselskap

Eika

#### Polisenummer

6816387

## Diverse

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

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Peisovn i stue.

Luft-luft varmepumpe i stue fra 2024.

Termostatstyrte varmekabler i samtlige gulv utenom stue/kjøkken og to soverom.

Veggmontert panelovn.

Det er utført tilsyn den 11/03-2020.

Det er utført kontroll ved tilsyn av røykløp 10/03-2020. Ingen avvik registrert.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 700 000

### Kommunale avgifter

Kr 17 545

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard) 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 4 225

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på eiendommen.

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. eiendomsskatteleva § 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 i Larvik kommune.

I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) månedlig.

### Formuesverdi primær

Kr 1 421 896

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 687 585

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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.

### 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 4063, bruksnummer 360 i Larvik kommune. Gårdsnummer 4063, bruksnummer 364 i

Larvik kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/4063/360:

06.07.2007 - Dokumentnr: 5434 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4063 Bnr:293

01.01.2018 - Dokumentnr: 192507 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:4063 Bnr:360

01.01.2020 - Dokumentnr: 634940 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:4063 Bnr:360

01.01.2024 - Dokumentnr: 296928 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:4063 Bnr:360

02.12.2024 - Dokumentnr: 2310135 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu

Eiendomsmeglin

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

06.07.2007 - Dokumentnr: 5434 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4063 Bnr:293

01.01.2018 - Dokumentnr: 192507 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4063 Bnr:360

01.01.2020 - Dokumentnr: 634940 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4063 Bnr:360

01.01.2024 - Dokumentnr: 296928 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4063 Bnr:360

3909/4063/364:  
06.07.2007 - Dokumentnr: 5434 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3909 Gnr:4063 Bnr:293

01.01.2018 - Dokumentnr: 192507 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4063 Bnr:360

01.01.2020 - Dokumentnr: 634940 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4063 Bnr:360

01.01.2024 - Dokumentnr: 296928 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4063 Bnr:360

02.12.2024 - Dokumentnr: 2310135 -  
Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu  
Eiendomsmeglin  
Org.nr: 996 525 341  
Elektronisk innsendt

06.07.2007 - Dokumentnr: 5434 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3909 Gnr:4063 Bnr:293

01.01.2018 - Dokumentnr: 192507 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4063 Bnr:360

01.01.2020 - Dokumentnr: 634940 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4063 Bnr:360

01.01.2024 - Dokumentnr: 296928 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4063 Bnr:360

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse vedr.  
Enebolig datert 23/03-2015.  
Det foreligger ferdigattest datert 26/05-2021 vedr.  
oppføring av enebolig.  
Plantegninger avviker noe fra dagens bruk. Det er  
tegnet inn bod i deler av gangen i underetasjen,  
trappen vridd andre vei og en gang som går der  
deler av det ene soverommet er i dag. Ny eier  
oppfordres til å byggemelde endringen.  
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.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.05.2015.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og  
avløpsnett.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.  
Eiendommen er en del av realsameie for veien og  
eier 1/5 av denne. Kostnader for brøyting, strøing og  
vedlikehold fordeles etter eierbrøk.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner:  
Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2033  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 06.10.2021  
Delarealer: Delareal2 m  
Arealbruk: Naturområde - grønnstruktur,Nåværende  
Delareal: 622 m  
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner  
Navn: Veldrebakken  
Plantype: Mindre reguleringsendring  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 28.02.2006  
Delarealer: Delareal3 m  
Formål: Felles avkjørsel  
Feltnavn: FA4  
Delareal: 618 m  
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse  
Feltnavn: BF7  
Delareal: 2 m  
Formål: Offentlig friområde  
Feltnavn: F8

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100  
meter fra eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser  
kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

#### **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,  
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.  
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som  
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe  
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av  
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i  
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,  
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med  
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges  
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til  
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan  
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik  
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet  
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme  
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige



opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
167 500 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

168 740 (Omkostninger totalt)  
183 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
186 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 868 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 883 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 886 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i

offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 168 740

#### **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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

**Oppdragsansvarlig**

Kaia Hostvedt Dahle  
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner  
kaia.dahle@aktiv.no  
Tlf: 909 82 998

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,  
Rådhusgata 17  
3211 Sandefjord  
Tlf: 334 38 360

**Salgsoppgavedato**

07.01.2025

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Larvik

Larvik er hovedsakelig kjent for Bøkeskogen, Farrisvannet, Farris bad og å være fødebyen til Thor Heyerdal og Arne Nordheim.

I Bøkeskogen kan du få flere fine turer i Norges største og nordligste offentlige bøkeskog. Bøkeskogen var også landets første offentlige friområde. Her har du 300 mål med flott natur og merkede løyper på 2, 6 og 10 km. I Bøkekroa som er rett ved hovedporten får du god mat og musikk i sommerhalvåret, og like ved siden av er det en friluftsscene som ofte blir brukt ifm forskjellige musikkarrangement. På Utsikten i Bøkeskogen får du en fin utsikt over Farrisvannet.

Farrisvannet er Vestfolds største innsjø og leverer drikkevann til ca 200 000 vestfoldinger.

Vannet er 21km og strekker seg fra Kilen i Larvik til Siljan. På sommerstid er det stor aktivitet i Farris da det er flere fine fotturer langs vannet i tillegg til at flere øyer og vik er fine utflikssteder med både båt og kano.

Fra Larvik er det kun 10 minutters kjøretur til sommerbyen Stavern. Her kan du finne Fredriksvern Verft, Minnehallen, og Kyststien for å nevne noe, og ikke minst er det stedet hvor Stavernfestivalen går av stabelen hver sommer.

Kilder:  
<https://www.visitvestfold.com/no/larvik/produkt/?tlp=2582583&name=Bokeskogen>

<https://www.visitvestfold.com/no/larvik/attraksjoner/?tlp=2582623&name=Farrisvannet>

## MØLEN

Mølen er for mange et populært turmål, både i finvær og i storm. Mølen er en del av UNESCO Europeiske Geopark. Det er flere bergarter å utforske for de interesserte, som Larvikitten som mange kjenner til. Blant rullesteinene kan du finne over 100 ulike bergarter. Med sine 230 gravrøyser fra eldre jernalder til bronsealder, er ræet av de mest storslagne i Norge. Her kan du se trekkfugler vår og høst og nyte den fantastiske utsikten ut mot horisonten.

Kilde: [www.visitvestfold.com](http://www.visitvestfold.com)



# STAVERN SENTRUM



Stavern sentrum byr på flere fine butikker, restauranter og cafeer. Midt i byen finner du Det Gule Galleriet, Olivia og Jensens Conditori. Det Gule Galleriet kan også friste med flere gode middagsretter hele uken, med italiensk meny. Ellers finner du flere fine klesforretninger og interiørbutikker i Stavern, med blant annet Rått og Sanselig og Nordiske Hjem. Det er også fine klesforretninger til både dame og mann. Du trenger med andre ord ikke reise ut fra Stavern Sentrum for å finne det du skulle trenge i hverdagen.

Velkommen til Stavern!

## Nabolagsprofil

Veldreløkka 90 - Nabolaget Tveteneåsen - vurdert av 56 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

🚗 Ra ungdomsskole Linje 207	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 🚶 3.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	21 min 🚶

### Skoler

Sky skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 84 elever, 6 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 26 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	10 min 🚶 5.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 🚶 20.6 km

«Barnevennlig og fint. Godt samhold. Nære byen og fine turområder i nærheten»



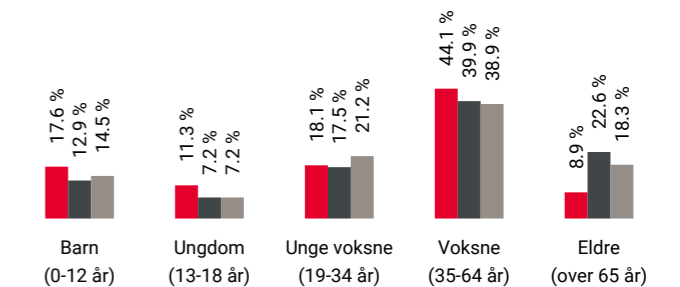
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

📐 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 85/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 78/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveteneåsen	1 292	505
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586



### Barnehager

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 91 barn	17 min 🚶 1.3 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 39 barn	18 min 🚶 1.3 km
Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	21 min 🚶 1.6 km


### Dagligvare

Rema 1000 Veldrebakken	7 min 🚶
Kiwi Farriseidet Post i butikk, PostNord	21 min 🚶 1.6 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100

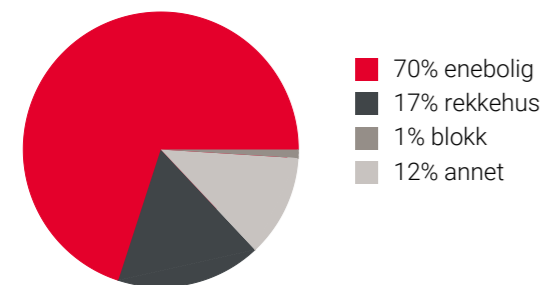
 Støynivået  
Lite støynivå 90/100

 Trafikk  
Lite trafikk 90/100

## Sport

-  Ra U-skole Ballgård  
Ballspill 8 min  0.6 km
-  Sky barneskole  
Aktivitetshall, ballspill 15 min  1.1 km
-  Family Sports Club Langestrand 25 min 
-  Mudo Larvik 7 min 

## Boligmasse




«Stille og rolig nabolag med greie naboer. Kort vei til barnehager, skoler, bussforbindelse, og kun ca. 5 min. til byen»

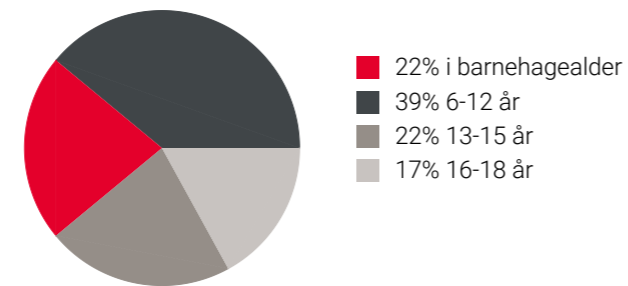
Sitat fra en lokalkjent



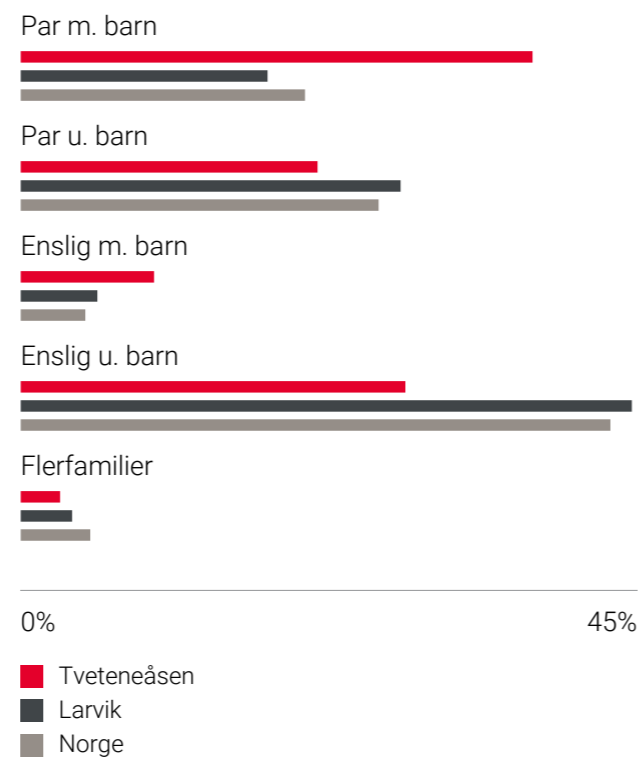
## Varer/Tjenester

-  Fritzøe Brygge 6 min 
-  Vitusapotek Fritzøe Brygge 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

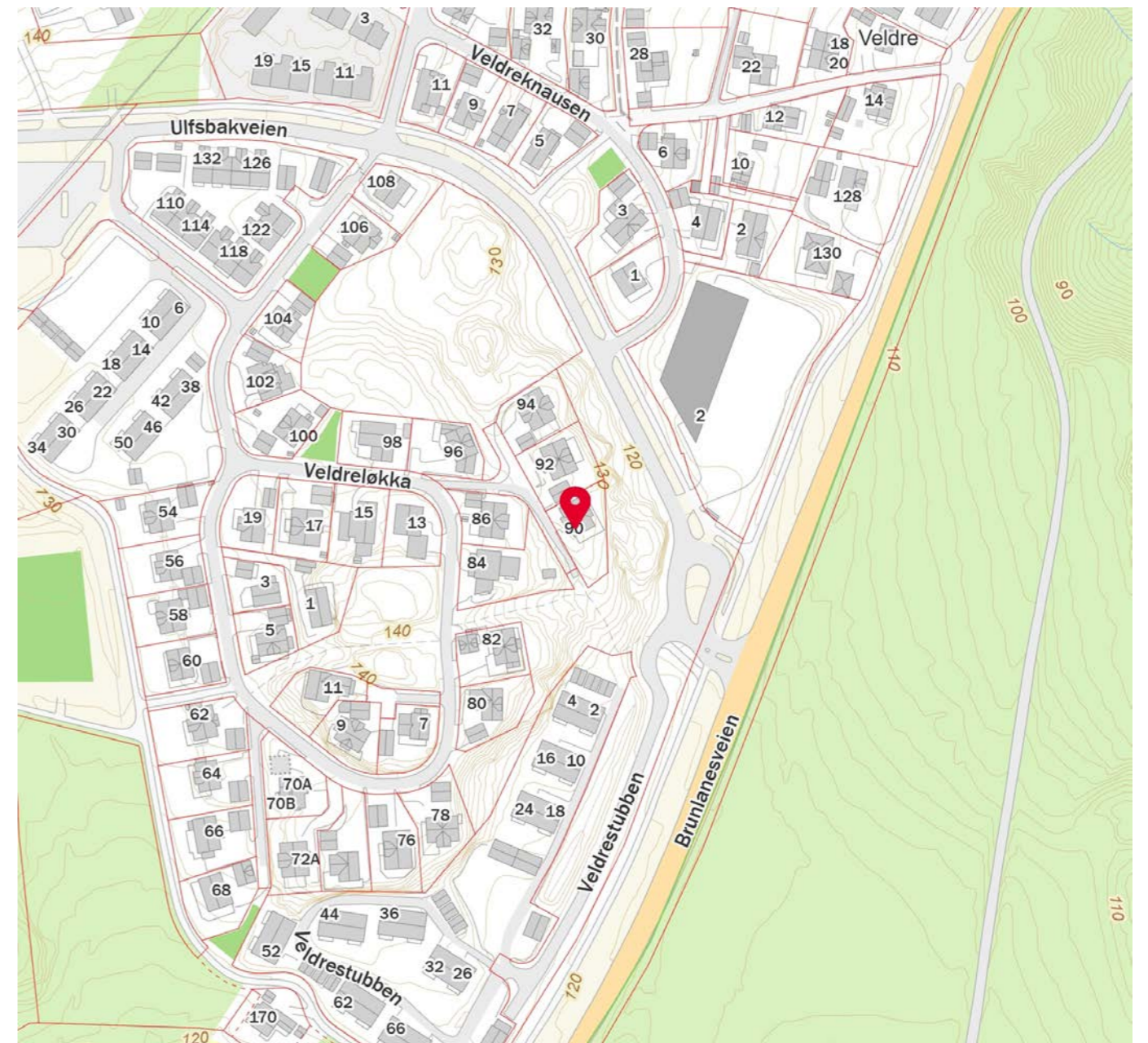
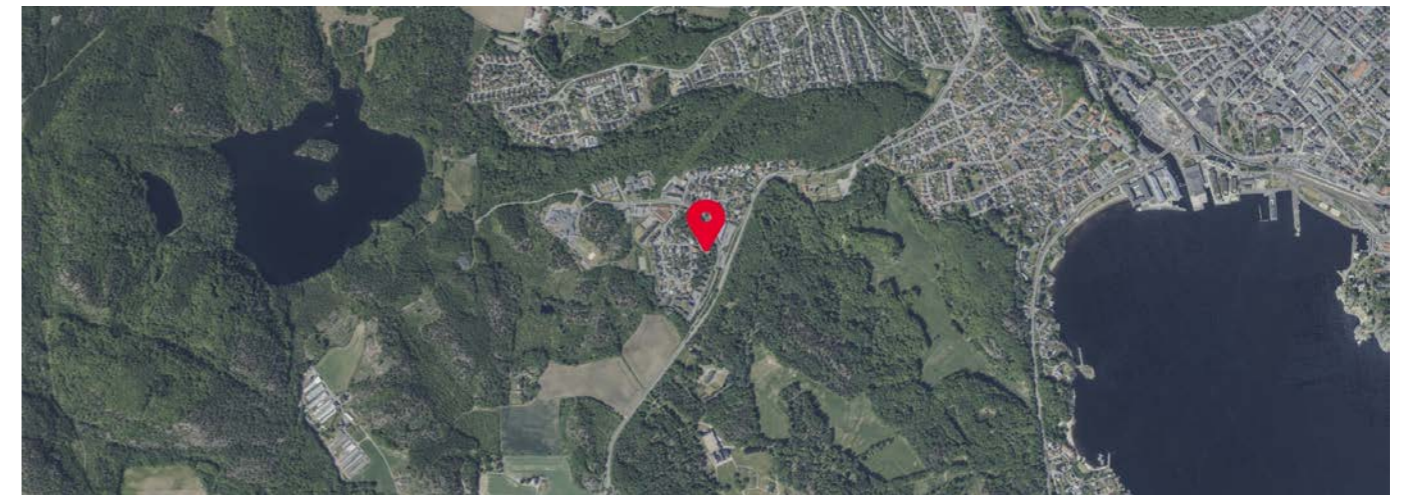


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



# Tilstandsrapport

Enebolig

Veldreløkka 90, 3267 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 4063, bnr. 360



## 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.

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstcenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredde i kraft 1.1.2022.

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m<sup>2</sup> BRA-i: 185 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.12.2024 Rapportdato: 19.12.2024 Oppdragsnr.: 21248-1455 Referansenummer: LD1138

Autorisert foretak: Drammen Takstcenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



Drammen [Takstcenter]  
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

Olav Rudland Kvilhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
olav@vestfold-takst.no  
977 29 852




Drammen [Takstcenter]  
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

Oppdragsnr.: 21248-1455

Befaringsdato: 11.12.2024

Side: 2 av 26

 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.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Frittliggende enebolig over to plan oppført i 2015.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningselementer.

### Enebolig - Byggeår: 2015

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Snøfangere er montert på tak.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. 2-fløyet isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse på 56 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert støpte søyler til grunn.

Stående malt spilerekkverk på 1 meter.

Beiset terrassebord i trykkimpregnert materiale.

Platting m/trapp til inngangsparti på totalt 20 m<sup>2</sup> som er delvis overbygget i trykkimpregnert tre.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat og flis.

Vegger og tak har malte/behandlede gipsplater.

Flis i hall og malte/behandlede gipsplater i stue.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

Boligen har isolert stålpipeline.

Det er i stuen montert en peisovn.

Glassplate på gulv, front av ovn.

Gulv i underetasje med laminat. Veggene har malte gipsplater.

Hulltaking ble gjennomført i bod/teknisk rom.

Siden veggene er av thermomur, var det ikke mulig å foreta målinger i treverk. Det ble ikke

avdekket noen unormale forhold ved undersøkelsen.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Det er innvendige malte 1-speils profilerte dører.

2-fløyet med glassfelt mellom hall og stue.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra byggeår med uavhengig kontroll i prosjektet.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er flatt gulv på hovedgulv og bra fall rundt slukene.

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjnise med glassvegg og badekar.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom fra byggeår med uavhengig kontroll i prosjektet.

Det er malte plater og sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk.

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med vaskekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## Beskrivelse av eiendommen

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.

Flislagt bad fra byggeår med uavhengig kontroll i prosjektet.

Det er baderomsplater, trepanel og sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak.

Noe ufagmessig montering av baderomsplater.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Noe ufagmessig legging av gulvfliser.

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder innredning med to servanter, vegghengt speil, vegghengt toalett og duskabinett.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt-laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, samt benkeplate i heltre på kjøkkenøy.

Det er integrert to kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, kompi steke-microovn og platetopp.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilatoren er testet og har noe svakt avtrekk.

Det kompenseres imidlertid godt av balansert ventilasjon med avtrekk fra kjøkkentaket.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør), og det er besikket i rørfordelingskap, plassert i garderobeskap på hovedsoverom med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Stoppekran plassert i bod/teknisk rom.

Innvendig avløp er av plast.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i boligen.

Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod/teknisk rom.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.

Luft-luft varmepumpe i stue fra 2024.

Termostatstyrte varmekabler i samtlige gulv utenom stue/kjøkken og to soverom.

Veggmontert panelovn.

Varmtvannsbereder på 194 liter plassert i bod/teknisk rom.

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Flexit motor plassert på vaskerom.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og 63A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og

brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er trolig av fjell og fyllingsmasser.

Det er drenert rundt boligen fra byggeår. Synlig vorteplast med toppist. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Grunnmur er oppført i thermo-mur som er utvendig pusset. Innvendig kledd med gipsplater. Veggsystemene har betongkjerne og isolasjon på inn- og utside.

Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Planløsningen i underetasjen avviker noe fra de godkjente tegningene. Den opprinnelige inngangen til kjellerstuen fra siden av rommet er flyttet til midten av boligen. Videre er bod/teknisk rom og et soverom utvidet noe mot trappen. Det er også tegnet inn en bod med tilgang fra gangen på de opprinnelige tegningene, men denne boden eksisterer ikke i dag i nåværende bruk.

Det er tegnet inn en dør fra soverommet til et eget garderoberom. I dagens bruk er det imidlertid ingen dør, men åpninger i veggen på hver side som gir tilgang til garderoben.

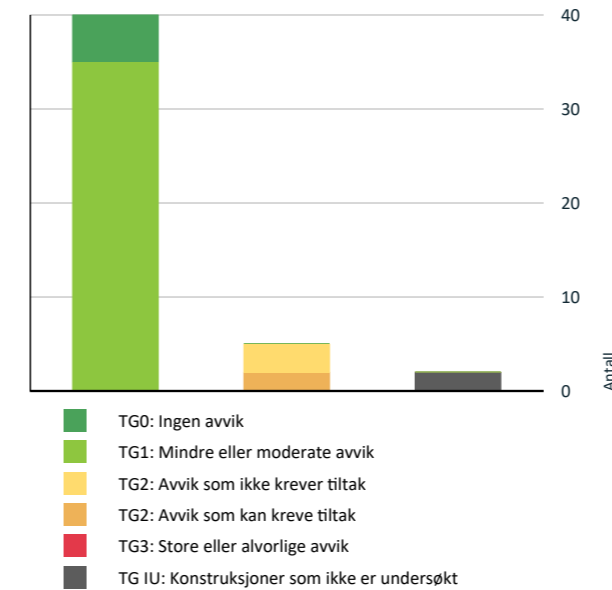
Utvendig er det tegnet en trapp som leder ned til hagen på boligens nordside. I dagens bruk er det imidlertid oppført en støttemur, og terrenget er fylt opp, slik at det nå ikke finnes tilgang til hagen fra denne siden.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel er meldepliktig.

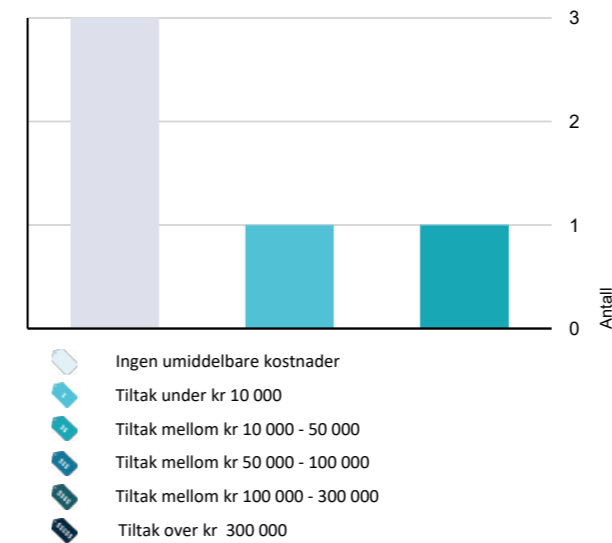
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen i 3 år og 3 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.  
Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.  
Snøfangere er montert på tak.  
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord.  
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.  
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.  
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.  
Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.  
Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.  
Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

### Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dører

2-fløyet isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.  
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.  
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 56 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert støpte søyler til grunn.  
Stående malt spilerekkverk på 1 meter.  
Beiset terrassebord i trykkimpregnert materiale.

Platting m/trapp til inngangsparti på totalt 20 m<sup>2</sup> som er delvis overbygget i trykkimpregnert tre.

## INNENDIG

### Overflater

Gulver har laminat og flis.  
Vegger og tak har malte/behandlede gipsplater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

### Overflater - 2

Flis i hall og malte/behandlede gipsplater i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I hall er det flere flis med bom (hulrom under).  
Sprekker i takflater i tv-stue.

#### Konsekvens/tiltak

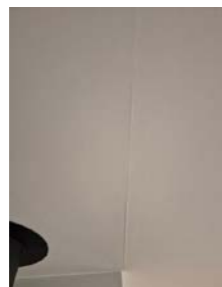
- Tiltak:

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Ifølge eier har sprekene i taket vært uendret siden de tok over boligen. Det har ikke vært noen synlig utvidelse av sprekene i deres eiertid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Sprekke i stuetak.



Bom i flis. Spesielt i front av trapp.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 10 mm - normalt iht. alder.

Målt høydeforskjeller på 10 mm over hele stue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

### 1 TG 0 Radon

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

### 1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen.

Det er i stuen montert en peisovn.

Glassplate på gulv, front av ovn.

Det ble utført tilsyn av feier 11.03.2020, ingen avvik i besiktiget bolig.

### 1 TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv i underetasje med laminat. Veggene har malte gipsplater.

Hulltaking ble gjennomført i bod/teknisk rom. Siden veggene er av thermomur, var det ikke mulig å foreta målinger i treverk. Det ble ikke avdekket noen unormale forhold ved undersøkelsen.

### 1 TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

### 1 TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte 1-speils profilerte dører.

2-fløyet med glassfelt mellom hall og stue.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

## Tilstandsrapport

### VÅTROM

#### UNDERETASJE > BAD

##### Generell

Flislagt bad fra byggeår med uavhengig kontroll i prosjektet.

Flislegging på gulv og baderomsplater på vegg er trolig utført på egeninnsats av tidligere eier. Noe ufagmessig utførelse på overflater.

Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

#### UNDERETASJE > BAD

##### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater, trepanel og sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak.

Noe ufagmessig montering av baderomsplater.

#### UNDERETASJE > BAD

##### 1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Noe ufagmessig legging av gulvfliser.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er varierende fall mot sluk. Noe motfall mot ytterhjørne.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det vurderes som lite økonomisk å utføre tiltak, da badet fungerer med dagens avvik, forutsatt at det benyttes dusjkabinett med avløpsvann direkte tilsluttet sluket.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### UNDERETASJE > BAD

##### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med to servanter, vegghengt speil, vegghengt toalett og duskabinett.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.  
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad fra byggeår med uavhengig kontroll i prosjektet.  
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.  
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

## Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er flatt gulv på hovedgulv og bra fall rundt slukene.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjnisje med glassvegg og badekar.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.  
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.

## Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom fra byggeår med uavhengig kontroll i prosjektet.  
Flislegging er trolig utført på egeninnsats av tidligere eier.  
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.  
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte plater og sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er bra fall mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykklaminat med vaskekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.  
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

### KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt-laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, samt benkeplate i heltre på kjøkkenøy.  
Det er integrert to kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, kompi steke-microovn og platetopp.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.  
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

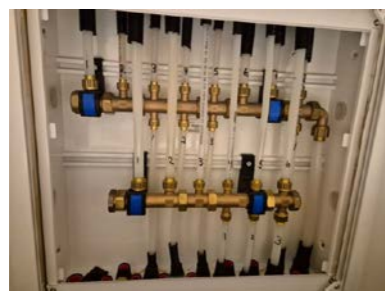
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.  
Ventilatoren er testet og har noe svakt avtrekk. Dette kompenseres imidlertid godt av balansert ventilasjon med avtrekk fra kjøkkentaket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør), og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i garderobeskap på hovedsoverom med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.  
Stoppekran plassert i bod/teknisk rom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.  
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



### TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.  
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen.  
Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod/teknisk rom.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringsdagstidspunkt.  
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

### TG II Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.  
Luft-luft varmepumpe i stue fra 2024.  
Termostatstyrte varmekabler i samtlige gulv utenom stue/kjøkken og to soverom.  
Veggmontert panelovn.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.  
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 194 liter plassert i bod/teknisk rom.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Flexit motor plassert på vaskerom.  
Anlegg fungerer bra ifølge eier.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i gang.  
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og 63A hovedsikring.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2015 Nyanlegg.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ifølge egenerklæring til eier var det onkel til tidligere eier som utførte det elektriske anlegget. Ukjent om onkelen jobbet i en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

## Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

### Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 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 forenklede 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er trolig av fjell og fyllingsmasser.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

## Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenert rundt boligen fra byggeår. Synlig vorteplast med topplis. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.  
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i thermo-mur som er utvendig pusset. Innvendig kledd med gipsplater. Veggssystemene har betongkjerne og isolasjon på inn- og utside.

Normal til før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

### TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er svakt fall mot bolig mot garasje.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

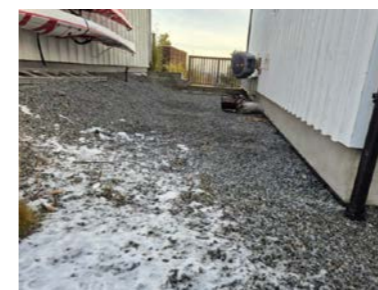
#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

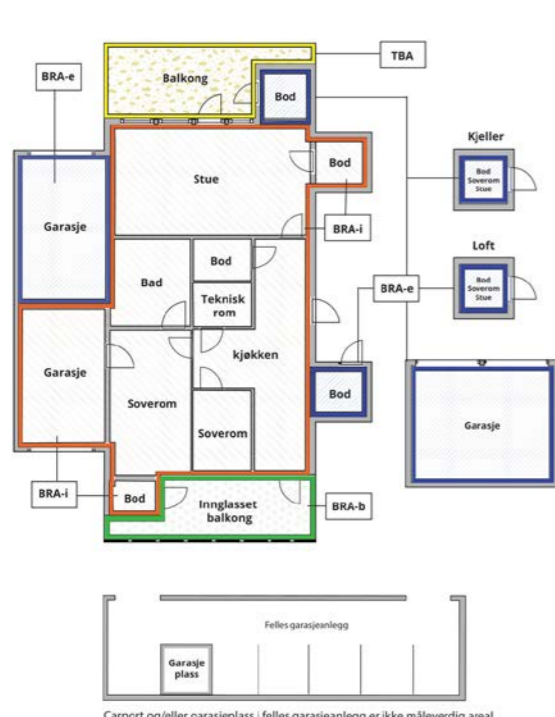
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



- 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.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	96			96	76
Underetasje	89			89	
<b>SUM</b>	<b>185</b>				<b>76</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>185</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken		
Underetasje	Gang, Bod/teknisk rom, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

## Kommentar

Areal 1. etg.  
Hall: 14,3 m<sup>2</sup>  
Bad: 8,2 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 5,4 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 64,2 m<sup>2</sup>

Areal underetasje.  
Gang: 14,4 m<sup>2</sup>  
Bod/teknisk rom: 4,6 m<sup>2</sup>  
Stue: 18,3 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 9,3 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 10,3 m<sup>2</sup>  
Soverom 3: 18,7 m<sup>2</sup>  
Bad: 7 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*





Planløsningen i underetasjen avviker noe fra de godkjente tegningene. Den opprinnelige inngangen til kjellerstuen fra siden av rommet er flyttet til midten av boligen. Videre er bod/teknisk rom og et soverom utvidet noe mot trappen. Det er også tegnet inn en bod med tilgang fra gangen på de opprinnelige tegningene, men denne boden eksisterer ikke i dag i nåværende bruk. Det er tegnet inn en dør fra soverommet til et eget garderoberom. I dagens bruk er det imidlertid ingen dør, men åpninger i veggene på hver side som gir tilgang til garderoben.

Utvendig er det tegnet en trapp som leder ned til hagen på boligens nordside. I dagens bruk er det imidlertid oppført en støttemur, og terrenget er fylt opp, slik at det nå ikke finnes tilgang til hagen fra denne siden.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel er meldepliktig.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Montert elbillader, mindre elarbeider og varmepumpe.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	180	5



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Thomas Kristiansen og Linn Charlotte Kristiansen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4063	360		0	623.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Veldreløkka 90

#### Hjemmelshaver

Bye Linn Charlotte Kristiansen, Kristiansen  
Thomas

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 450 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.12.2024		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	12.12.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.12.2024	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 26.05.2021.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	11.12.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.12.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.12.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag 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 dampsperrer 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 måleverdige, 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/måleverdige 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LD1138>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppføringen ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1311240098	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Linn Charlotte Kristiansen Bye	Thomas Kristiansen
<b>Gateadresse</b>	
Veldreløkkka 90	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LARVIK	3267
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2021	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
3	
Antall måneder	
3	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	6816387

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LCKB, TK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: LCKB, TK

2

Document reference: 1311240098

Document reference: 1311240098

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Privat veg eid sammen med 4 andre naboer

Document reference: 1311240098

#### Tilleggskommentar

Elektriker var onkel av tidligere eier, og sannsynligvis årsak til hvorfor det mangler samsvarserklæring til kontroll av el-anlegg. El-anlegg har fungert ypperlig mens vi har bodd her.

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 forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

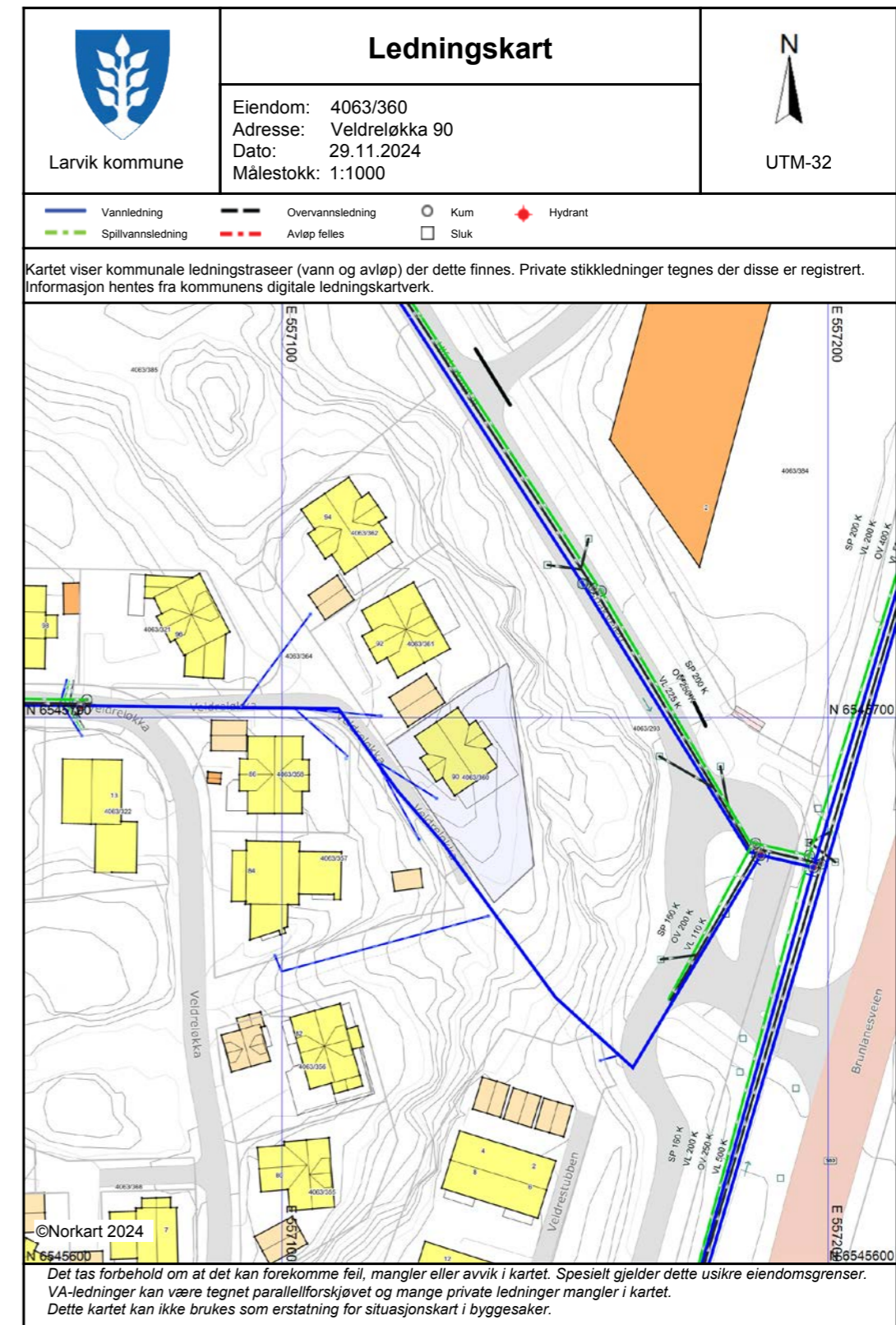
Document reference: 1311240098

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Charlotte Kristiansen Bye	cfd940dcc20990326ed793 35e8f38ddd316b497b	19.12.2024 14:27:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Kristiansen	f03f242c5e9fb2d24ad99d4 0966e80dca7f559ec	19.12.2024 14:26:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

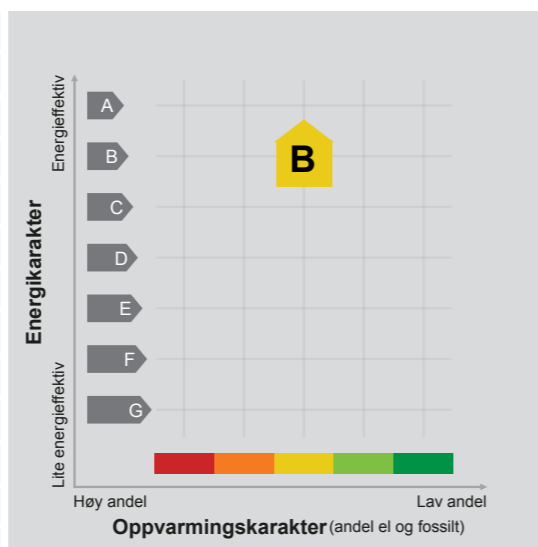
Document reference: 1311240098

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



## ENERGIATTEST

Adresse	Veldreløkka 90
Postnummer	3267
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4063
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300494959
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	cd837cf4-d7bc-47d1-b2c8-5b9aeade238e
Dato	08.07.2023



**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](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

# Eiendomskart for eiendom 3909 - 4063/360//

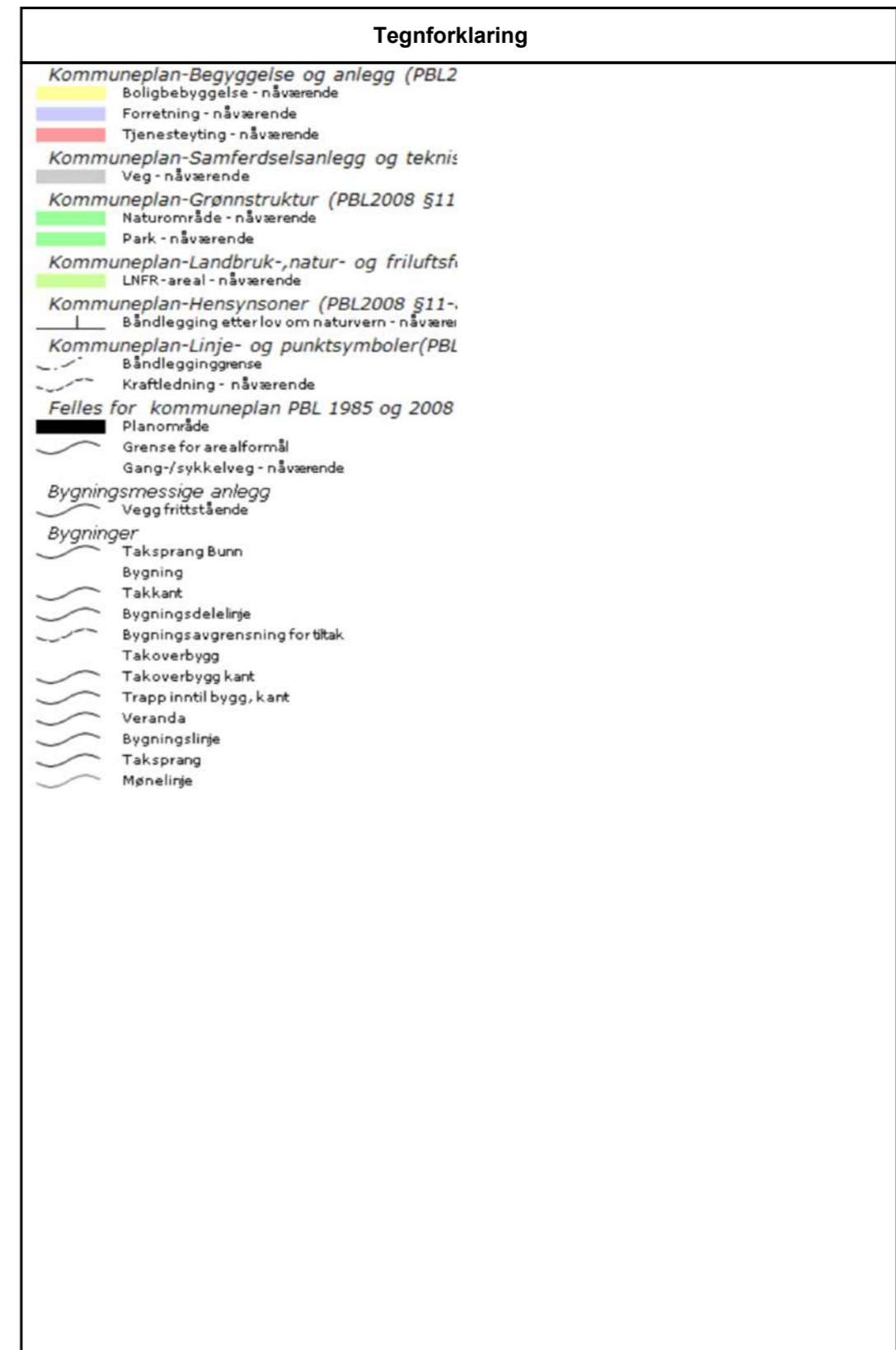
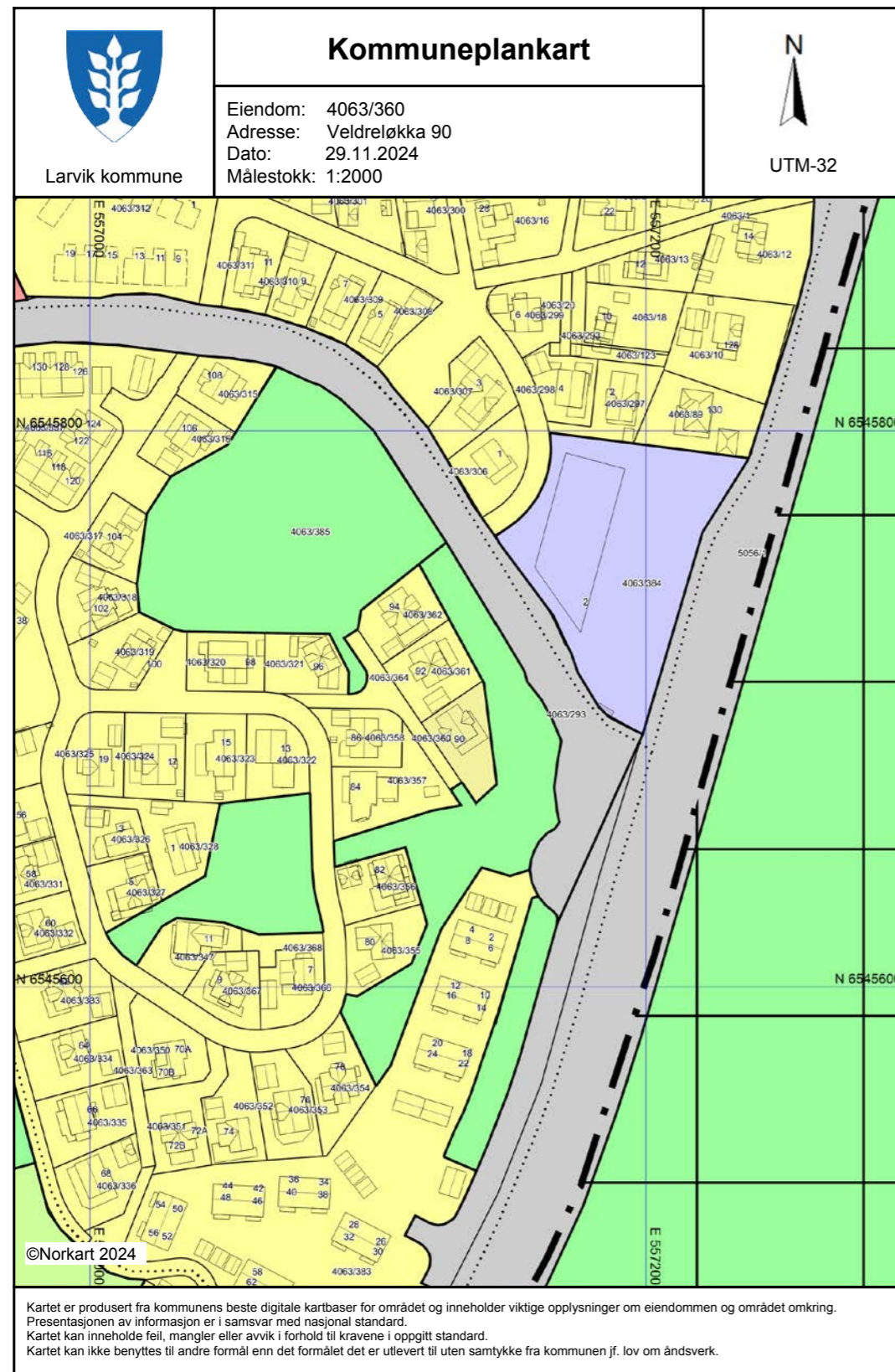


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

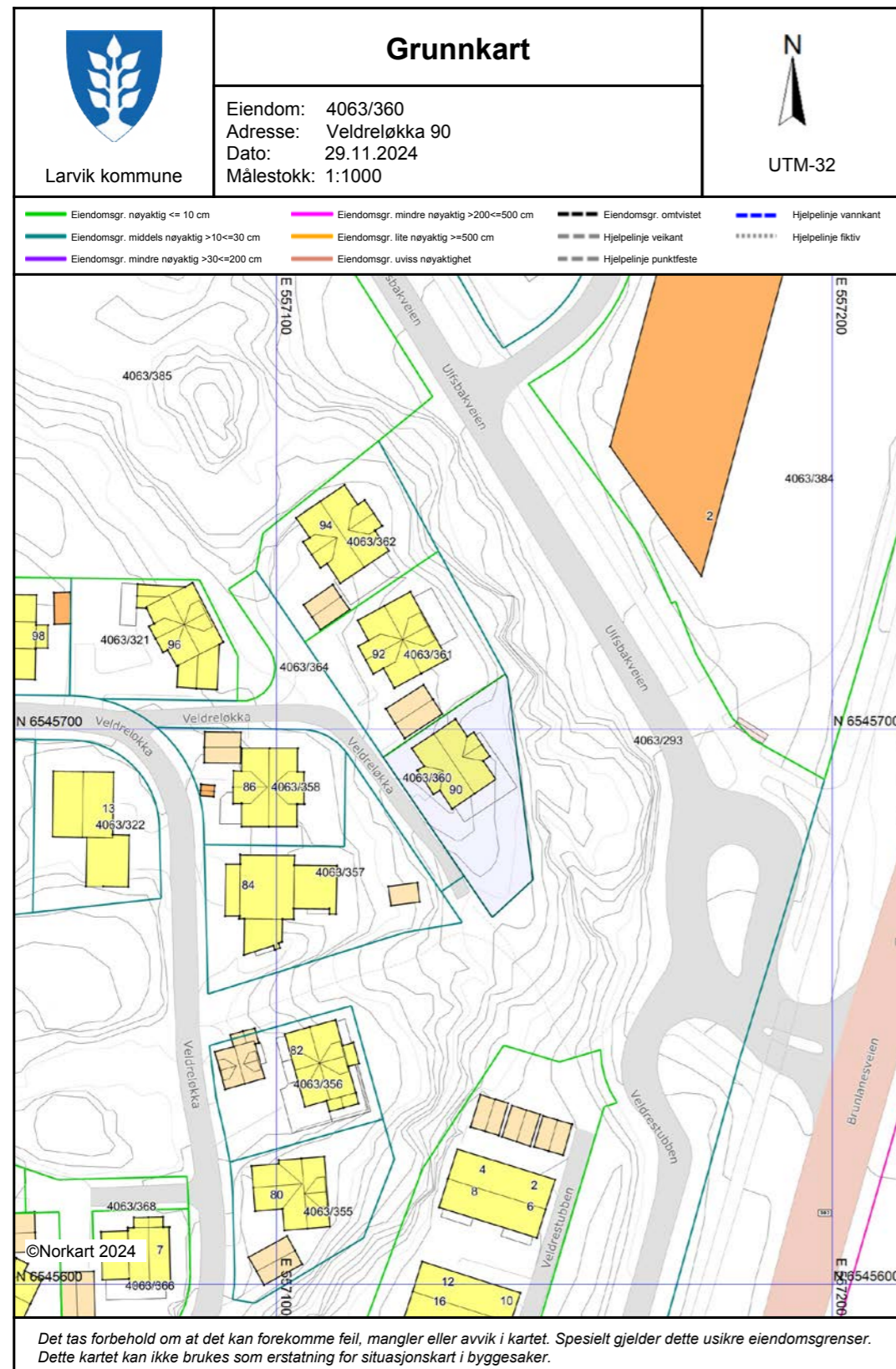
- |                                |  |                                   |                                     |
|--------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● 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 punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig            | ⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         | ● Grensepunkt uten klassifisering |                                     |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	623,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6545680	<b>Øst</b>	557133,2	
<b>Grensepunkter</b>							
						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6545694,99	557119,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,91	
2	6545709,96	557141,16	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,61	
3	6545709,14	557141,6	15 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,93	
4	6545672,9	557146,16	15 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,53	
5	6545666,12	557138,81	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,00	
6	6545673,57	557133,74	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,01	

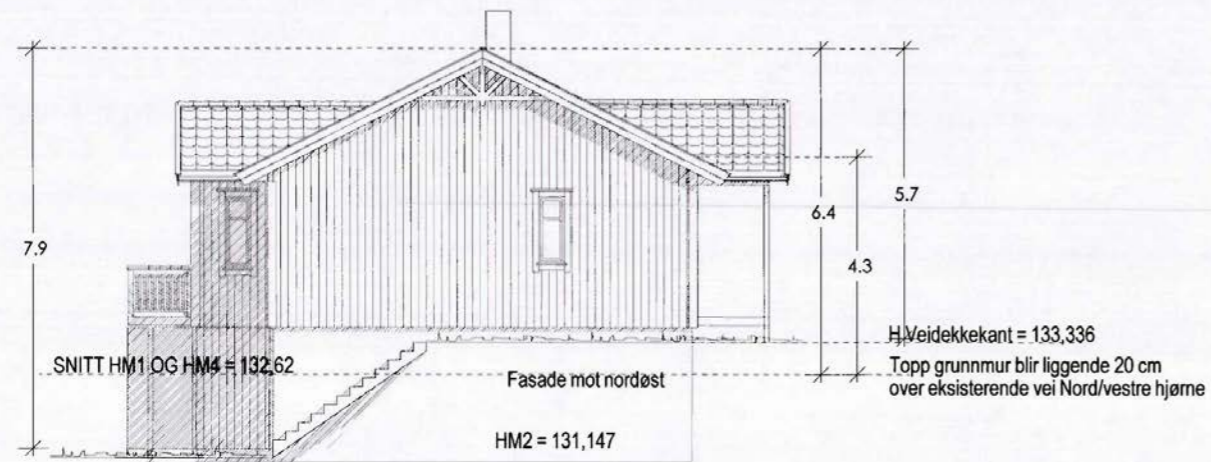






 <b>Larvik kommune</b>	<h3 style="margin: 0;">Ferdigattest (delegert vedtak)</h3> <p style="margin: 0;">Vedtaksdato: 26.05.2021          Planutvalget saksnr: 752/21          Vår ref.: 21/65311</p>																
<b>Ansvarlig søker:</b> Byggmesterfirma Jørgensen & Kemkers AS Skallebergveien 366 3280 TJODALYNG	<b>Tiltakshaver:</b> Stian Gundersen Lindboe Veldreløkka 90 3267 LARVIK																
<b>Ferdigattest er gitt for:</b>																	
<b>Adresse:</b> Veldreløkka 90	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"><b>Gårdsnr.:</b></td> <td style="width: 15%;">4063</td> <td style="width: 15%;"><b>Bruksnr.:</b></td> <td style="width: 15%;">:</td> <td style="width: 15%;"><b>Festenr.:</b></td> <td style="width: 15%;">:</td> <td style="width: 15%;"><b>Seksjonsnr.:</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	<b>Gårdsnr.:</b>	4063	<b>Bruksnr.:</b>	:	<b>Festenr.:</b>	:	<b>Seksjonsnr.:</b>									
<b>Gårdsnr.:</b>	4063	<b>Bruksnr.:</b>	:	<b>Festenr.:</b>	:	<b>Seksjonsnr.:</b>											
<b>Bygningsopplysninger</b>																	
<b>Bygningsnummer:</b> 300494959	<b>Tiltakets/ byggets art.</b> Oppføring av enebolig																
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b> 12.05.21																	
<b>Vedtaket om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»</b>																	
<b>Vedtaksdato:</b> 02.04.14 (tillatelse til oppføring av bolig) 23.03.15 ( midlertidig brukstillatelse)	<b>Delegert saksnummer. / Dok. Nr.</b> 379/14 / 14/26306 333/15 / 15/23279																
<b>Merknader:</b> Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.																	
<b>Informasjon om klageadgang</b> Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.																	
<b>Sted</b> Larvik	<b>Dato</b> 26.05.2021	<b>Underskrift</b> Endre Tanggaard															
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur																	

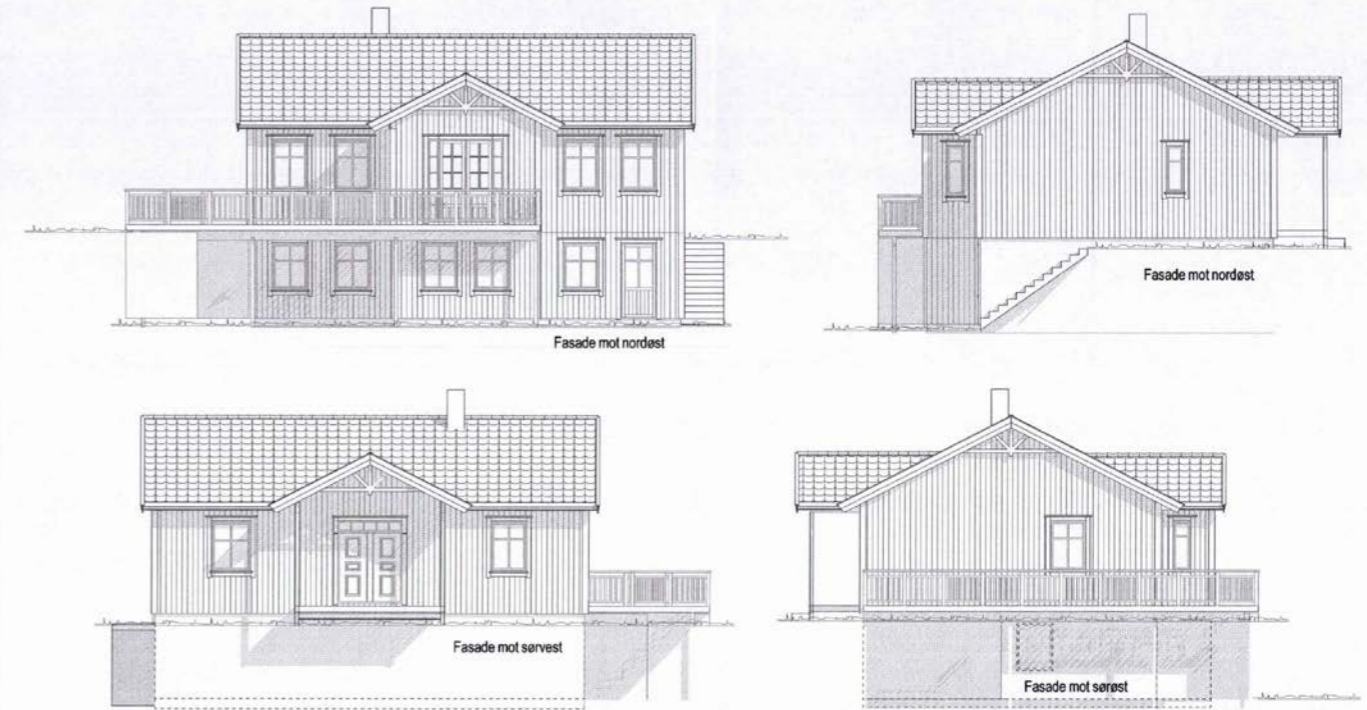
Kopi til



Enebolig, revidert 12/03 2014

<b>Jørgensen &amp; Korkers</b> BYGGMESTERFIRMA		Tiltakshaver: Charlotte G og Stian Lindboe		DATA DESIGN SYSTEM	
Byggeplass: Veldreløkka 90		Dato: 11.03.2014			
Kommune: Larvik		Tegn: John			
Gnr: 4063 Bnr: 360 Mål: 1:100		Prosjekt: Veldreløkka 90			
Terrengprofil		Tegn.nr: 503			
<small>© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.</small>					

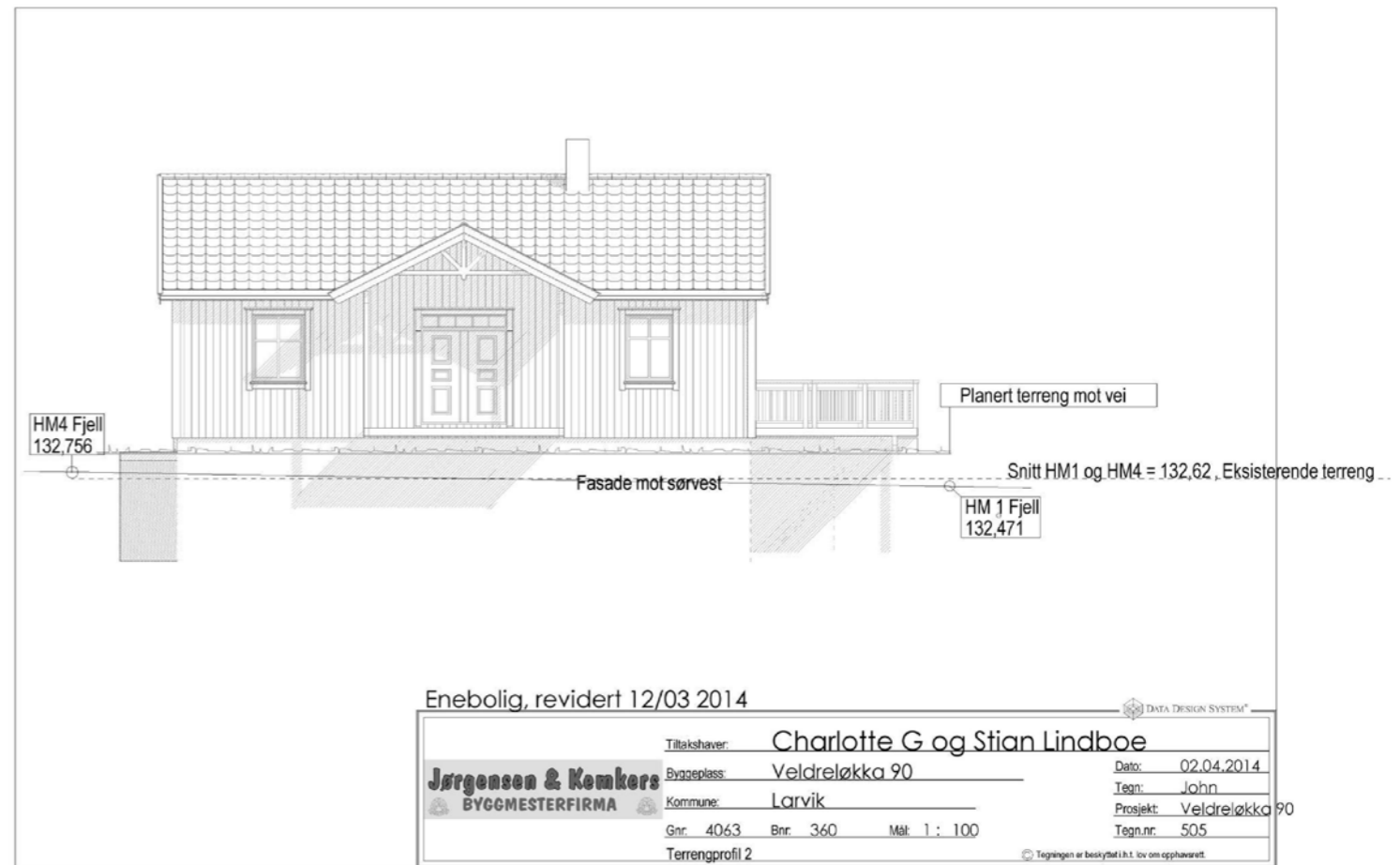
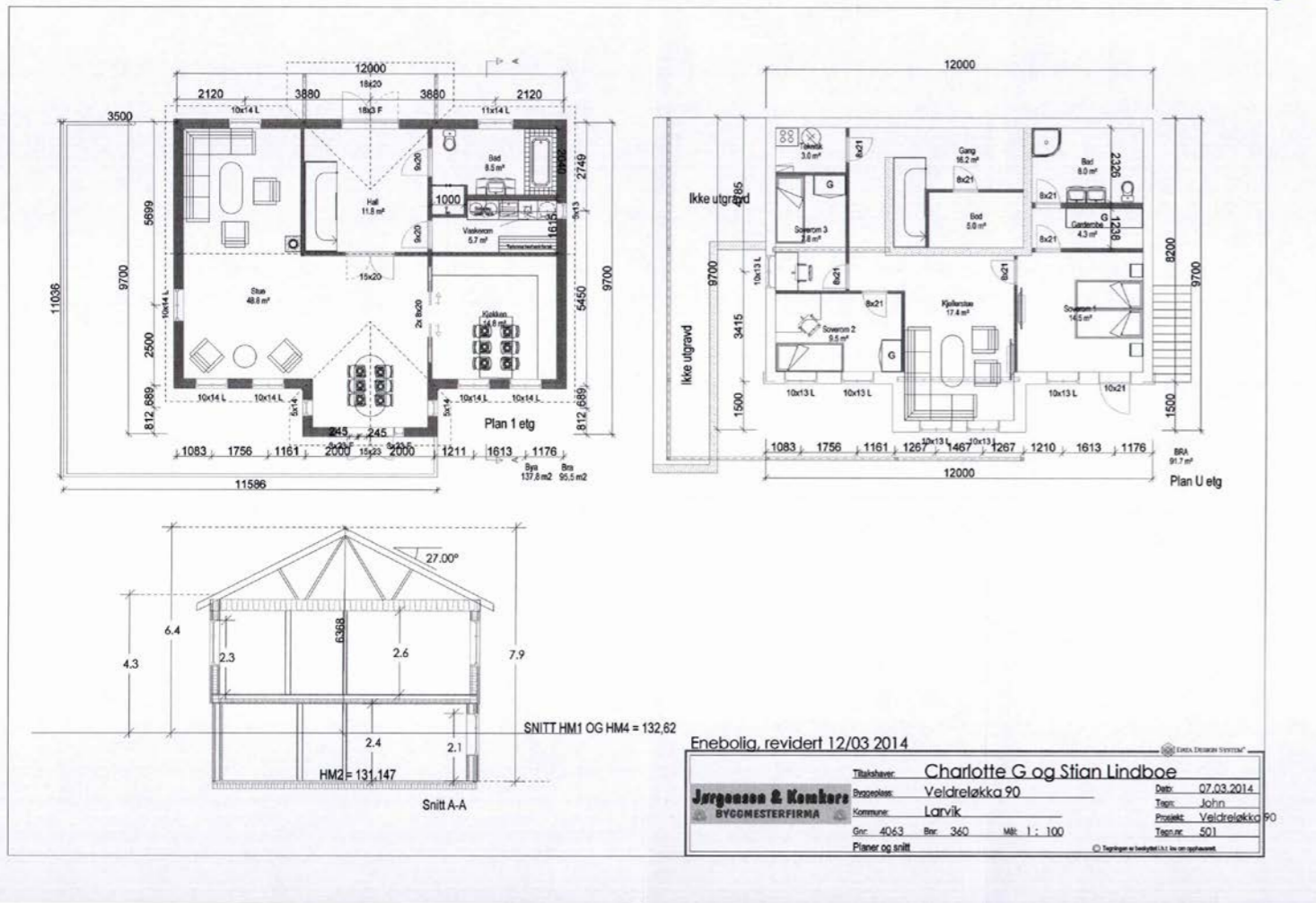
E1



Enebolig, revidert 12/03 2014

<b>Jørgensen &amp; Korkers</b> BYGGMESTERFIRMA		Tiltakshaver: Charlotte G og Stian Lindboe		DATA DESIGN SYSTEM	
Byggeplass: Veldreløkka 90		Dato: 07.03.2014			
Kommune: Larvik		Tegn: John			
Gnr: 4063 Bnr: 360 Mål: 1:100		Prosjekt: Veldreløkka 90			
Fasader		Tegn.nr: 502			
<small>© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.</small>					

e2



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### REGULERINGSPLAN FOR VELDREBAKKEN LARVIK KOMMUNE

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.01.08, 30.01.08 i hht planutvalgets vedtak 22.01.08.

Godkjent i planutvalget: 22.01.08

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000. Delfelt BF10, BF16 og BF17 er vist som egne plankart i målestokk 1:500.

#### 1. PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for utbygging av et boligområde der bygg og anlegg utformes på en mest mulig naturtilpasset måte slik at boligfeltet får et attraktivt særpreget. Det er særlig viktig å ta vare på koller og vegetasjon i silhuett, og grønnstrukturen skal gi tilgjengelighet til eksisterende leke- og friluftsarealer.

Planen er en detaljert reguleringsplan der byggetiltak som er i samsvar med planen kan byggemeldes direkte uten bebyggelsesplan. Dersom det ønskes utbygging av deler av området som er vesentlig annerledes enn illustrasjonene på plankartet, skal det utarbeides bebyggelsesplan.



#### 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

##### BYGGEOMRÅDER

- Boliger (B1-B8)
- Boliger – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF17)
- Boliger – Konsentrert småhusbebyggelse (BK4 - 6, BK9 - 12)
- Offentlig – Trafo (O1)

##### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Gangveg (GS1- GS11)
  - Kjøreveg (K1-K9)

- Annen veggrunn (AV1- AV2)

##### FRILUFTSOMRÅDER

- LEKEPLASS (F3- F9)
- TURVEG (FT1-FT2)

##### FAREOMRÅDER

- HØYSPENNINGSANLEGG (FH1-FH3)

##### SPESIALOMRÅDER

- Bevaring av bygninger (BB1)
- Friluftsområde og bevaring av landskap og vegetasjon (BL1)
- Friluftsområde (FL1)
- Frisiktsone (FS1)

##### Fellesområder

- Felles avkjørsel (FA1-FA6)

### 3. GENERELLE BESTEMMELSER

#### Utomhusplan

For områder med konsentrert småhusbebyggelse (BK4 - 6 og BK9 - 12) skal det, før det gis igangsettingstillatelse, foreligge godkjent utomhusplan i mål 1:200 som viser ny bebyggelse, parkering, garasjer, utforming og møblering av leke- og oppholdsareal, terrengbehandling med gammelt og nytt terreng, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, søppelestativer, gangarealer, beplantning og belysning.

#### Anleggsmelding

Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

#### Forninner

Dersom en ved tiltak i marka skulle støte på automatisk freda kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles.

#### Radonfeller

Det skal installeres radonfeller i boligene som sikrer at konsentrasjonen av radon ikke overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup> i rom for varig opphold. Plan for nødvendige tiltak skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

#### Krav om samtidighet

Før nye boliger tas i bruk skal nødvendige adkomstveger, tekniske anlegg og lekearealer være opparbeidet for hver utbyggingsetappe / delfelt.

Før boliger på BK11 og BK12 tas i bruk skal det etableres støyskjerming på AV2 og BK12. Skjermingen skal fortrinnsvis utformes som jordvoll/natursteinmur og kombineres med beplantning. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det legges fram støyvurderinger som viser at tiltakene gir tilfredsstillende støyforhold ute og inne for boligene på BK11 og BK12.

### 4. BYGGEOMRÅDER

#### 4.1 Generelt for byggeområdene (B, BF, BK)

##### Byggegrenser, plassering av bygninger, utforming

Der det er vist byggegrenser på plankartet skal boligbygg plasseres innfor disse. Boligbygg kan ellers plasseres 1 m fra nabogrense dersom brannkrav ivaretas. Verandaer og utvendige trapper kan tillates plassert utafor byggegrensene. Bygninger som er vist på plankartet er illustrasjoner og ikke bindende for plassering eller utforming.

Der det er minst 1,5 m fall på tvers av huset kan det tillates underetasje.

Det kan bygges med inntil 2 etasjer med innredet loft, eller en etasje + underetasje med innredet loft. På BK12 kan det bygges med 2 etasjer + underetasje, uten innredet loft. BF10 kan bygges med 2 etasjer, uten boligrom på loft.

Garasje inntil 50m<sup>2</sup> kan plasseres 2 meter fra formålsgrense mot adkomstveg dersom innkjøringen er parallell med vegen, og 1 m fra nabogrense. Utforming av garasje skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge.

Takoppbygg, arker og lignende skal ikke være større enn 1/3 av takflatens lengde.

Bebyggelsen skal utformes i robuste materialer, i vår tids formspråk. Dominerende fasademateriale skal være treverk. Bebyggelsen skal ha saltak med 27-35 °, med lik takvinkel i samme felt.

#### Beregning av BYA

BYA beregnes etter NS3940 i forhold til netto tomteareal. Parkeringsareal skal ikke inngå i beregningen av BYA.

#### Parkering

Følgende parkeringskrav gjelder:

Frittliggende eneboliger: 3 plasser pr. bolig, inkl. garasje.

Konsentrert småhusbebyggelse: 2 plasser pr. bolig, inkl. garasje.

Leiligheter på BK12: 1,5 plasser pr. bolig.

BF16 og BF17: 2 plasser pr. bolig, inkl. garasje.

En del av parkeringsplassen som er opparbeidet like nordvest for planområdet tilhører utbyggingsområdet, og kan benyttes av boligene i feltene B9 og B10 for å dekke behovet for gjesteparkering.

#### 4.2 Boliger – eksisterende boligtomter (B1 - B8)

På eksisterende boligtomter kan det tillates tiltetting med boliger, enten som frittliggende eneboliger eller som konsentrert småhusbebyggelse der forholdene ligger til rette for det.

Max BYA = 30%.

Max gesims- og mønehøyder:

	B1, B3-B8	B2
Max gesimshøyde	6 m	4,5 m
Max mønehøyde	9 m	8 m

Gesims- og mønehøyder skal måles i forhold til planert nivå, tilpasset naturlig terreng.

Ved utbygging med konsentrert småhusbebyggelse (ikke frittliggende eneboliger eller tettstilte eneboliger) skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeklassene i området, opparbeides minst 20 m<sup>2</sup> leke- og oppholdsareal pr. bolig på tomte, evt. felles for flere eiendommer, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn.

#### 4.3 Boliger – Konsentrert småhusbebyggelse (BK4 – 6, BK9 - 12)

Området kan brukes til boliger med tilhørende garasjer og boder. Det kan bygges konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, to- eller 4-mannsboliger eller lignende.

Max BYA = 35%. Max gesimshøyde = 6 m, maks mønehøyde = 9 m, målt i forhold til planert nivå, tilpasset naturlig terreng.

Innafor hvert byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (ikke frittliggende eneboliger eller tettstilte eneboliger) skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeklassene i området, settes av min. 20 m<sup>2</sup> felles uteareal pr. bolig, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn. Arealet skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Det skal settes av plass for en garasje pr. boligenhet som skal vises på situasjonsplan og utomhusplan.

#### 4.4 Boliger – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF17)

Områdene kan brukes til eneboliger med tilhørende garasjer, boder og lignende.

For BF1 – BF9 og BF11- BF15 er maks BYA=25 %. For BF 10, BF16 – BF17 er maks BYA=30 %. Maks gesimshøyde = 6 m, maks mønehøyde = 9 m, målt i forhold til planert nivå, tilpasset naturlig terreng.

BF 10 kan bebygges med 2 etasjer, uten boligrom på loft.

Der det bygges en etasje + underetasje kan det tillates boligrom i loftsetasje, men ikke der det bygges i to fulle etasjer.

Garasje skal vises på situasjonsplan ved byggemelding, selv om den ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

Garasjer kan plasseres på utsiden av byggegrenser.

#### Felles uteareal BF16 og BF17

For BF16 og BF17 skal det, i tillegg til de innregulerte kvartals- og nærlekeklassene i området, settes av min. 20 m<sup>2</sup> felles uteareal pr. bolig, der det skal opparbeides nærlekeplasser for småbarn. Arealet skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

#### Bevaring av vegetasjon på BF13 og BF14

På BF13 og BF14 skal vegetasjon av varmekjær lauvskog i sonen mellombyggegrense og tomtegrense i vest, tas vare på, som en skjerm mellom boliger og gs-veg.

#### Spesielle bestemmelser for BF7, BF11 og BF12

Bebyggelsen på de tre feltene skal planlegges med en felles utforming innenfor hvert felt når det gjelder hovedformer, materialer og farger. Boligene skal ha møneretning som vist på plankartet. Evt. fløyer eller utbygg skal være på innsiden av bygget, mot adkomstvegen.

Max gesimshøyde = 3,5 m og max mønehøyde 7 m i forhold til eksisterende terreng på den siden som vender mot adkomstvegen.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en godkjent felles utomhusplan i målestokk 1:200 for alle tomtene i feltet som viser plassering av bebyggelse, uteplasser, gammelt og nytt terreng med høyder, eksisterende og ny vegetasjon, samt evt. murer, trapper og gjerder. Eksisterende trær i sonen mellom byggegrense og tomtgrense på den siden som vender bort fra adkomstvegen skal bevares.

## 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

### 5.1 Avkjørsler

- RV 302 og samleveggen K4 skal være avkjørsel frie. Fra de øvrige vegene kan det etableres avkjørsler forutsatt at de har en trafikksikker utforming.
- GS1 er gs-veg som også kan brukes som kjøreadkomst for B2, B4 og B6, med utkjøring til RV 302 for eksisterende bebyggelse og adkomst fra K1.

## 6. SPESIALOMRÅDER

### 6.1 Spesialområde – Bevaring av bygninger (BB1)

Ved behandling av byggesaker skal kommunen passe på at kulturhistoriske og antikvariske verdier ved den enkelte bygning og anlegg og tilstøtende område tas vare på. Dette gjelder også for detaljer som rekkverk, belysning, belegg m.m.

Alle meldepliktige arbeider i bevaringsområdet skal forelegges kommunens kulturetatt til uttalelse før søknaden behandles. Eventuell dispensasjon fra bestemmelsene skal forelegges fylkeskonservatoren til vurdering.

Bygninger som er regulert til bevaring  
Verneverdige bygninger (med tykk strek) kan ikke tillates revet.

Ved reparasjoner og ombygginger skal eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til sitt dominerende utseende. Fasadekledning, fasadedetaljer, taktekking, piper, vinduer, farger m.m. skal være kopier av de opprinnelige. Så langt det er mulig skal opprinnelige bygningsdeler brukes.

Evt. tilbygg skal utformes i samme stil og med samme detaljering som hovedhuset.

Andre bygninger i bevaringsområdet

Ved utbedring av andre eksisterende bygninger i bevaringsområdet (uten tykk strek) skal fasadeutforming, detaljer, materialbruk og farger tilpasses den verneverdige bebyggelsen. Dette gjelder også uthus og garasjer. Ved tilbakeføring skal den stiltype huset opprinnelig har tilhørt legges til grunn.

Evt. tilbygg skal utformes i samme stil og med samme detaljering som hovedhuset.

Nybygg i bevaringsområdet

Evt. nybygg skal utføres i robuste materialer i vår tids formspråk, men tilpasses bebyggelsen i strøket når det gjelder dimensjon, hovedform, materialvalg og farger. Dette gjelder også uthus og garasjer.

### 6.2 Spesialområde – Friluftsområde og bevaring av landskap og vegetasjon (BL1)

Bevaringsområdet skal fungere som en buffersone for verneområdet "Veldre naturminne".

Arealet mellom naturminne og byggeområde skal beholde særpreg i terreng og vegetasjon og fungere som skjerming og buffer for det tilliggende naturminnet. Det kan ryddes og beplantes etter en godkjent detaljplan.

## 7 FELLESOMRÅDER

### 7.1 Felles avkjørsler (FA1-FA6)

- FA1 skal være felles avkjørsel for B3, B4 og B5.
- FA2 skal være felles avkjørsel for BK5 og BK6.
- FA3 skal være felles avkjørsel for BF12 og BF14.
- FA4 skal være felles avkjørsel for BF6, BF7 og BF15.
- FA5 skal være felles avkjørsel for BF16 og BF17.
- FA6 skal være felles avkjørsel for BF10.

Felles avkjørsler kan nyttes til allmenn bruk for adkomst til fri- og lekeområder.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 30.01.08



Lars W. Solheim  
Seksjonsleder plan



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- 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 avgis.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Veldreløkka 90  
3267 LARVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu  
**Saksbehandler:** Kaia Hostvedt Dahle

**Telefon:** 909 82 998  
**E-post:** kaia.dahle@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre