



aktiv.

Søbakken 7, 3295 HELGEROA

Helgeroa- attraktiv eiendom med flott utsikt og optimale solforhold. Umiddelbar nærhet til brygga med sjø og turområder



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Gry Lilja

Mobil 906 21 975

E-post gry.lilja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 200 000,-
Omkostn.: Kr 181 350,-
Total ink omk.: Kr 7 381 350,-
Selger: Jan Christian Christiansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 178/260 kvm
Tomtstr.: 1032.5 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4085, bnr. 38
Oppdragsnr.: 1303250030

Helgeroa- attraktiv eiendom med flott utsikt og optimale solforhold.

Eiendommen må sies å være en meget attraktiv eiendom beliggende nær brygga i Helgeroa med flott utsikt mot sjøen og med optimale solforhold. Det er umiddelbar nærhet til sjøen med flotte bademuligheter og til brygga i Helgeroa med båthavn, restauranter og et yrende liv på sommerstid. Fantastiske tur- og rekreasjonsområder finnes i umiddelbar nærhet. Kort vei til barneskole, barnehager, idrettsanlegg, butikkssenter og legekantor. Busstopp rett i nærheten.

Eiendommen består av enebolig, stor garasjebygning og et eldre uthus. Tomten er romslig og solrik med sen kveldssol. Boligen antas oppført i 1927 ifølge selger og ble senere påbygget i 1960 og i 1966 og i 1982 ble det gjort en fasadeendring. Bygningsår på uthuset er ukjent. I tillegg finnes en fin romslig garasje oppført i 2004.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Energiattest	98
Nabolagsprofil	104
Andre vedlegg	107
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 178 m²

BRA - e: 82 m²

BRA totalt: 260 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m² Gang, 3 boder og ett innredet rom

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entre, bad/vaskerom, gang, trapperom, stue, stue 2, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 52 m² Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 22 m² Bod

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Bod, bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ENEBOLIG:

1 ETG:

Entre: 4,4

Bad/vaskerom: 5,3

Gang: 5,9

Stue 1: 17,6

Stue 2: 17,5

Kjøkken: 15,9

Trapperom: 0,8

2 ETG

Gang: 7,1

Soverom 1: 11,0

Soverom 2: 12,0

Soverom 3: 10,2

Kontor: 6,6

Bod: 3,9 (s-rom)

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

KJELLER:

Gang: 8,7

Soverom: 11,6

Bod 1: 12,2 (s-rom)

Bod 2: 11,5 (s-rom)

Bod 3: 7,0 (s-rom)

Høyde i kjeller er på ca. 190-203 cm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

UTHUS:

1 ETG:

Bod 1: 8,5 (s-rom og BRA-e)

Bod 2: 5,7 (s-rom og BRA-e)

GARASJE:

1 ETG:

Garasje: 45,0 (s-rom og BRA-e)

2 ETG:

Bod: 22,4 (s-rom og BRA-e)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1032.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, belegningsstein og gruset oppkjørsel.

Eiendommen er etablert med skylddelingsforretning den 03.10.1917, og senere oppmålt med analogt målebrev. Denne har også grensejustert med andre matrikkelenheter. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i hjertet av Helgeroa med flott utsikt mot sjøen og med optimale solforhold. Det er umiddelbar nærhet til sjøen med flotte bademuligheter og til brygga i Helgeroa med båthavn, restauranter og et yrende liv på sommerstid. Fantastiske tur- og rekreasjonsområder finnes i umiddelbar nærhet. Fra Helgeroa kan du bl.a. følge kyststien til Stavern, en unik turopplevelse for store og små. Det finnes busstopp rett i nærheten og bussen til Larvik går i hovedsak hver time. Berg barneskole, Helgeroa barnehage, idrettsanlegg og butikksenter med legekantor finnes på Søndersrød. Barnehage også på Torpefeltet. Busstopp finnes rett i nærheten og bussen til Larvik går i hovedsak hver time.

Adkomst

Det er tilkomst til eiendommen via Brunlanesveien, inn til Strandebakken, deretter inn til Lundesvingen og til Søbakken.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Contaxt AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er støpt dekke og delvis oppforet gulv i kjeller. Grunnmur av betongblokker. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk (det kan være stående plank eldre konstruksjoner), det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og oppløft, det er takstein som tekking.

Innhold

Enebolig:

1.etg.: Entre, bad/vaskerom, gang, trapperom, stue, stue 2, kjøkken

2.etg.: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, bod

Kjeller: Gang, 3 boder og ett innredet rom

Garasje:

1.etg.: Garasje

2.etg.: Bod

Uthus:

2 boder

Standard

Eiendommen må sies å være en meget attraktiv eiendom beliggende nær brygga i Helgeroa. Eiendommen består av enebolig, stor garasjebygning og et eldre uthus. Tomten er romslig og solrik med sen kveldssol. Boligen antas oppført i 1927 ifølge selger og ble senere påbygget i 1960 og i 1966 og i 1982 ble det gjort en fasadeendring. Bygningsår på uthuset er ukjent. På eiendommen er det i 2004 oppført en fin romslig garasje med bodrom over. Det er montert aluminium/stål leddport m/ elektrisk portåpner på denne og det er montert el-bil lader i garasjen. Det er i tillegg oppført et uthus på eiendommen med 2 stk. boder. Bygningen har enkel standard og har et oppussing/renoveringsbehov.

Boligen har varierende tilstand og standard. Det er blitt utført noe oppussing/

renovering de senere år. Det er bl.a:

- 2022 - Montert el-bil lader i garasje
- 2021 - Nytt pipebeslag
- 2021 - Montert ny ute/innekran
- 2020 - Ny vv-tank
- 2019 - Omlegging av strøm etter montering av taklux og byttet 2 stk. termostater
- 2019 - For det meste nye vinduer
- 2019 - Nytt blandebatteri på kjøkken
- 2018/2019 - For det meste nye ytterdører
- 2018 - Byttet tilførsel/rørøpplagg til toalett og stoppekran
- 2008/2009 - Malt fronter/innredning på kjøkken
- 2008 - Pusset opp bad/vaskerom
- 2007 - Nytt el-opplegg på bad, noen nye el-stikk i bolig og til garasje
- 2004 - Nytt el-skap
- 2003 - Ny taktekking
- 2002 - Nye utvendige vann- og avløpsrør
- 1999 - Pusset opp kjøkken

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

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

Nedløp og beslag:

-Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik: Stedvis slitasje

-Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

-Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon:

-Vurdering av avvik:

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

-Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

-Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

-Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger;

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

-Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Noe slitasje
- Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedlikehold
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

-Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon:

-Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper:

-Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Mangler håndløper på øvre del mot 2 etg.

-Konsekvens/tiltak

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

-Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våttrom 1 Etasje Bad/vaskerom Overflater vegger og himling:

-Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det ble observert at det ikke er montert bunnlist på våtromsplater.

-Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

-Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våttrom 1 Etasje Bad/vaskerom Overflater gulv:

-Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Merke i gulv og liten sprekk i skjøt

-Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

-Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våttrom 1 Etasje Bad/vaskerom Ventilasjon:

-Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våttrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

-Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våttrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

-Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken Overflater og innredning:

-Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Noe slitasje. Fuktskader på benkeplate v/vask

-Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedlikehold

-Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken Avtrekk:

-Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Slitasje

-Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedlikehold

-Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Pipe og ildsted:

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

Elde og slitasje. Noe fuktrenner på pipe på loft og kjeller

-Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rom Under Terreng:

-Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik: Det ble observert saltutslag og fuktskjolder på yttervegger og noen skillevegger (trevirke). Det var fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv.

-Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører:

-Vurdering av avvik:

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

-Konsekvens/tiltak

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

Vannledninger:

-Vurdering av avvik:

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

-Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør:

-Vurdering av avvik:

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

-Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon:

-Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS installasjoner:

-Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik: Det ble observert vann i kum
- Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner

Elektrisk anlegg: TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Fuktsikring og drenering:

-Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik: Mangler klemlist på synlig fuktsikring
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Montere klemlist

Grunnmur og fundamenter:

-Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Takkonstruksjon/Loft:

-Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik: Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Undertaket er misfarget.

Fuktutslag og høy luftfuktighet på loft og i undertak v/bruk av fuktmåler (mot vest)

-Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utbedre fuktproblematikk på loft/undertak

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper- kjeller:

1-kjeller etg: Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav.

-Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

-Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold: Det mangler røykvarsler i kjeller. Dette må monteres.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen gårdplass.

Energi

Oppvarming

-Elektriske varmekabler/matter

-Panelovn

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

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

Kommunale avgifter

Kr 18 358

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 784 953

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 139 811

Formuesverdi sekundær år

2023

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 4085, bruksnummer 38 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:

3909/4085/38:

31.05.1960 - Dokumentnr: 1499 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:4085 Bnr:3

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven:

det kan ikke oppføres noen bygning som ligger nærmere bygning på eiendommen

Helgeroens Grunde, gbnr. 4085/3 enn bygningsloven bestemmer.

03.10.1917 - Dokumentnr: 900111 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4085 Bnr:1

21.07.2000 - Dokumentnr: 4766 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2000 - Dokumentnr: 7693 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 137208 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:4085 Bnr:38

01.01.2020 - Dokumentnr: 791434 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:4085 Bnr:38

01.01.2024 - Dokumentnr: 301887 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:4085 Bnr:38

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. På denne eiendommen gjelder dette eneboligen med tilbygg og uthuset. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på noen av bygningene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ferigattest for garasjen datert 11.07.25.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på eneboligen, men de stemmer ikke med dagens bruk. Avvik mellom tegninger og dagens planløsning: Det er på tegninger vegg og dør mellom stue og kjøkken i 1.etg. hvor det idag er åpen løsning.

Det er tegnet inn lukket veranda i 1.etg. mens den i dag er en åpen veranda. Det foreligger ikke tegninger for 2 etg. og kjeller. Det er derfor usikkert om det kan være søknadspliktige endringer her og om dette må omsøkes i etterkant.

Det foreligger ikke tegninger på uthuset. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på uthuset og om dette må omsøkes i etterkant.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger inn under kommuneplanens arealdel 2021-2033. Status: endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 06.10.2021

Delareal 1 032 m: ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 1 032 m: BestemmelseOmrådenavnBEV_8. KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg

Kommuneplanens arealdel 2025-2037 er under arbeid: Status: planforslag.

Eiendommen ligger inn under den eldre reguleringsplanen med bestemmelser for Helgeroa: Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 19.06.1996

Delareal 38 m: Formål: Kjørevei

Delareal 8 m: Formål: Gangvei

Delareal 986 m: Formål: Bevaringsområde. Feltnavn S29:

Delareal 986 m: Formål: Boliger. Feltnavn S29

Eiendommen ligger inn under bebyggelsesplanen for Helgeroa - Søbakken - Ffelt S27, 29, 30 og 31. Plantype: bebyggelsesplan ihht. reguleringsplan.

Status: endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 09.12.1997

Delareal 1 032 m: Formål: boliger. Feltnavn S29

Delareal 1 032 m: Formål: bevaring av bygninger

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

180 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

181 350 (Omkostninger totalt)

197 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

200 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 381 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 397 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 400 050 (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 181 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

29.04.2025







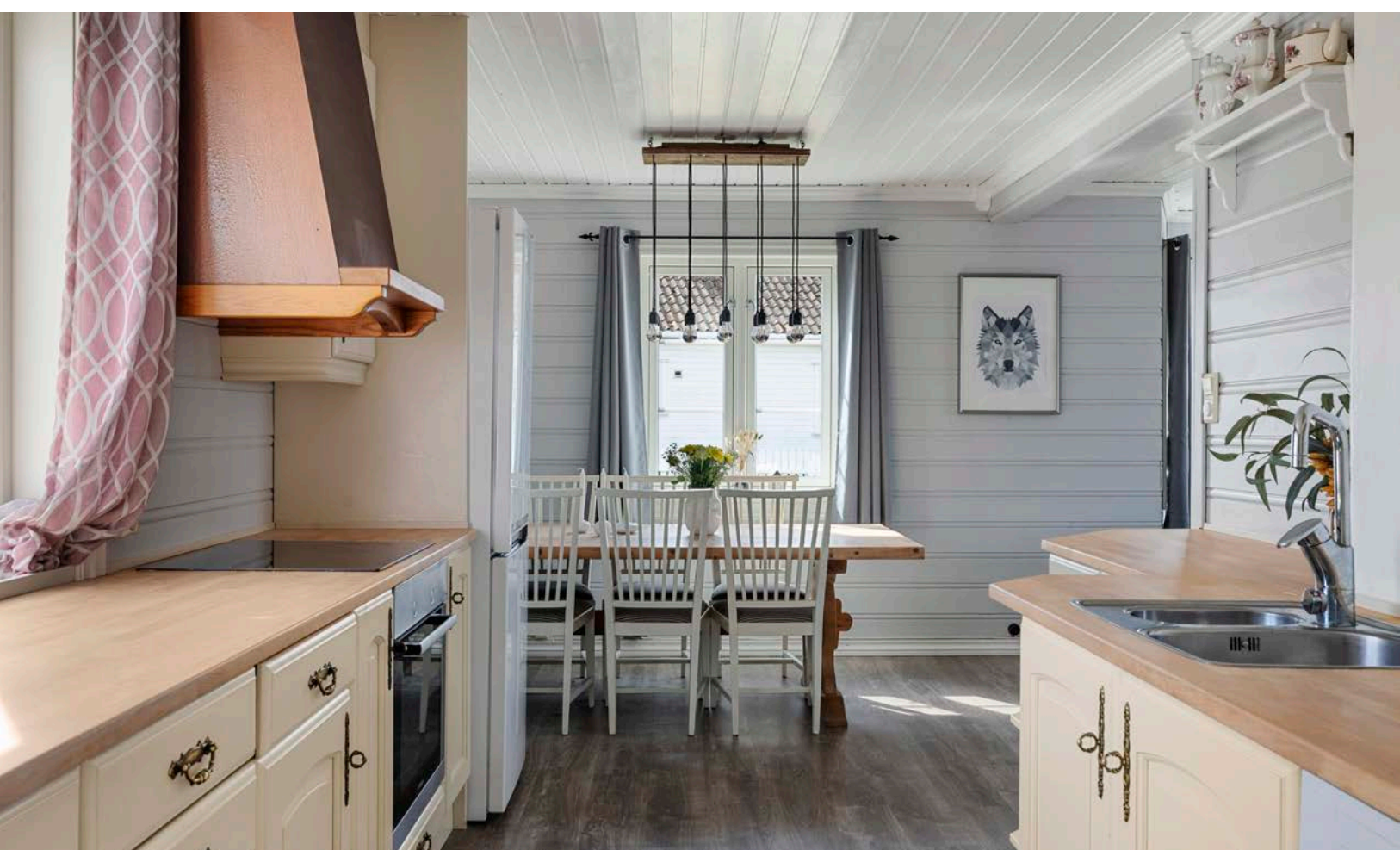




























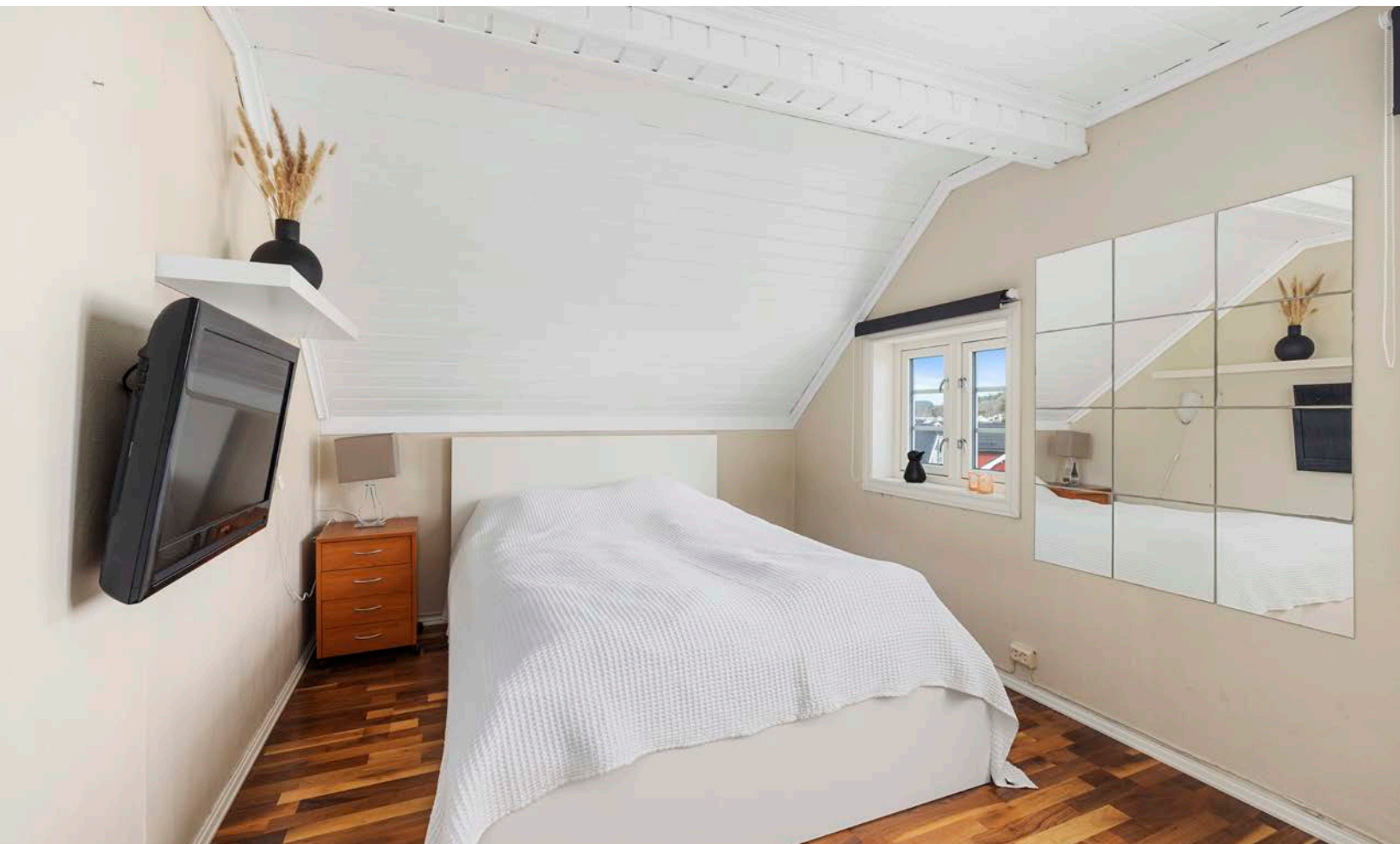






















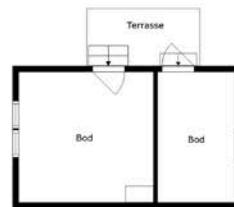








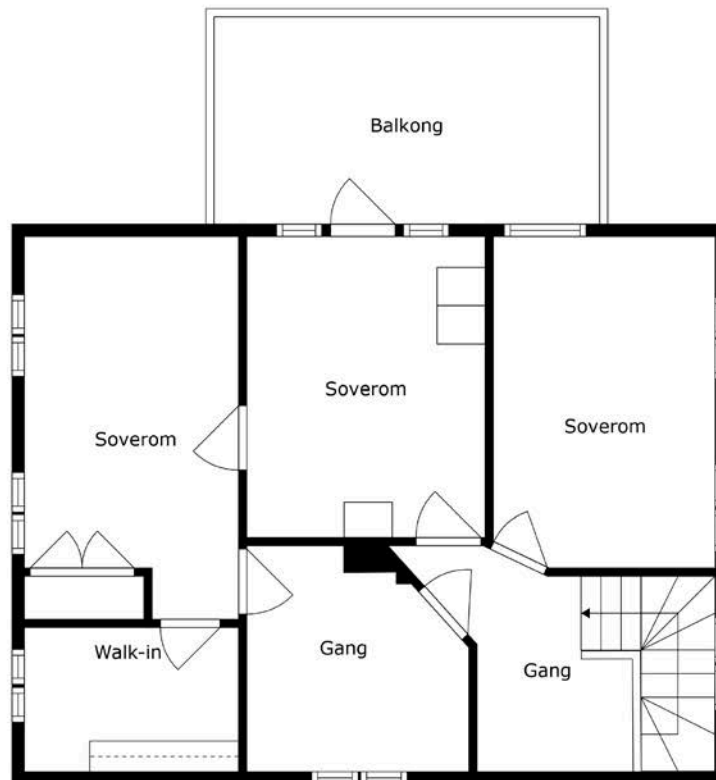




2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.



3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.



Stemningsbilde

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Søbakken 7, 3295 HELGEROA



LARVIK kommune



gnr. 4085, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 27.02.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 19959-2155

Referansenummer: MP1601

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



CONXT
KONSULENT & TAKSTINGENIØRSTJENESTER



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

CONTACT AS

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

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

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

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

- 2022 - Montert el-bil lader i garasje
- 2021 - Nytt pipebeslag
- 2021 - Montert ny ute/innekran
- 2020 - Ny vv-tank
- 2019 - Omlegging av strøm etter montering av taklux og byttet 2 stk. termostater
- 2019 - For det meste nye vinduer
- 2019 - Nytt blandebatteri på kjøkken
- 2018/2019 - For det meste nye ytterdører
- 2018 - Byttet tilførsel/rørøpplagg til toalett og stoppekran
- 2008/2009 - Malt fronter/innredning på kjøkken
- 2008 - Pusset opp bad/vaskerom
- 2007 - Nytt el-opplegg på bad, noen nye el-stikk i bolig og til garasje
- 2004 - Nytt el-skap
- 2003 - Ny takteking
- 2002 - Nye utvendige vann- og avløpsrør
- 1999 - Pusset opp kjøkken

BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke og delvis oppforet gulv i kjeller. Grunnmur av betongblokker. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk (det kan være stående plank eldre konstruksjoner), det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og oppløft, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler/matter
- * Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

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

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse 2 etg. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Normal slitasje.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes ned bakken. Nytt pipebeslag i 2021.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner (stående plank i eldre konstruksjoner) med stående og liggende kledning av ukjent alder. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Normal slitasje.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg. Det er etterisolert loft.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. For det meste nye vinduer i 2019. For det meste normal slitasje.

Det ble observert dører fra 2018/2019. Ytterdør til kjeller er av eldre dato. For det meste normal slitasje.

Terrasse på ca. 13 m² med tilkomst fra soverom 2 etg. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 87cm. Det er montert dryppstopp plater under terrasse. Normal slitasje.

Terrasse på ca. 15 m² med tilkomst fra stue 1 etg. Den er oppført i trekonstruksjoner og den står oppført på betong/lettklinker søyler. Høyde på rekkverk er ca. 85cm. Normal slitasje.

Terrasse/platting på ca. 9 m² med adkomst fra hage. Den er oppført i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje.

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 og 2 etg. Det er støpt betong og oppforet gulv i kjeller.

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

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feiluke ble observert i kjeller og på loft. Det er ikke montert ildsted i boligen. Selger opplyser at tidligere parafinovn/tank er fjernet.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Siste dato for feiing: 11.07.2021

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er vegger av betongblokker i kjeller. Noe panel på skillevegger. Det ble observert saltutslag og fuktskjolder på yttervegger og noen skillevegger (trevirke). Det var fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv. Det må sies at det ikke er fuktsikring i grunnen og at fuktoppsug vil forekomme pga. konstruksjonstype.

1-2 etg.

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

1-kjeller etg.

Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav.

Innerdører av typen heltre dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Det er pusset opp i 2008 i følge selger.

Vegger: Våtromsplater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja

Beskrivelse av eiendommen

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk. Av installasjoner finnes toalett, badekar m/dusj, opplegg for vaskemaskin, skap, varmeovn og innredning/vask. Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det er ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende røropplegg og røropplegg ligger vendt mot yttervegg. Ikke observert tegn til fukt i rommet v/bruk av fuktmåler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue og gang i 1 etg. Kjøkken er pusset opp i 1999 i følge selger. Fronter/innredning er malt i 2008/2009.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater og panel

Himling: Panel

Downlights: Nei

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

Benkeplate: Heltre

Merke: Nordkvelde

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som stekeovn og platetopp. Nytt blandebatteri i 2019 i følge selger. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber. Hovedkran er plassert i bod i kjeller. Selger opplyser at det er montert ute/innekran i 2021, og at det er byttet tilførsel/røropplegg til toalett og stoppekran i 2018.

Avløpsrør av ukjent type og alder.

Det er ikke montert ventiler i oppholdsrom. Dette bør utbedres.

Gråvannskum i kjeller.

VV-tank fra 2020 i følge selger. Den står plassert i kjeller.

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

El-skap:

Plassering: Gang i kjeller

Alder: Nytt el-skap i 2004 i følge selger

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

I diverse rom. Elfleks matter i i stuer og gang. Usikkert om varmekabler i entre virker.

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder.

Montert el-bil lader i 2022.

Omlegging av strøm etter montering av taklux i 2019.

Byttet 2 stk. termostater i 2019.

Nytt el-opplegg på bad, noen nye el-stikk og til garasje i 2007.

El-kontroll:

Ukjent

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det ble delvis observert fuktsikring på grunnmur. Det må sies at det ble observert fuktutslag og saltutslag på yttervegger og gulv i kjeller.

Grunnmur av betongblokker.

Skråning fra øst. Begrenset fall inn mot bygning. Overflatevann føres bort fra bygning på utsatte områder.

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. Det er nytt i 2002 i følge selger.

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
- Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

2 etg:

* Det er ikke sett tegninger på 2 etg. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

1 etg:

* Det er på tegninger vegg og dør mellom stue og kjøkken. Det er i dag åpen løsning.

Kjeller:

* Det er ikke sett tegninger på kjeller etg. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke sett av undertegnede. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

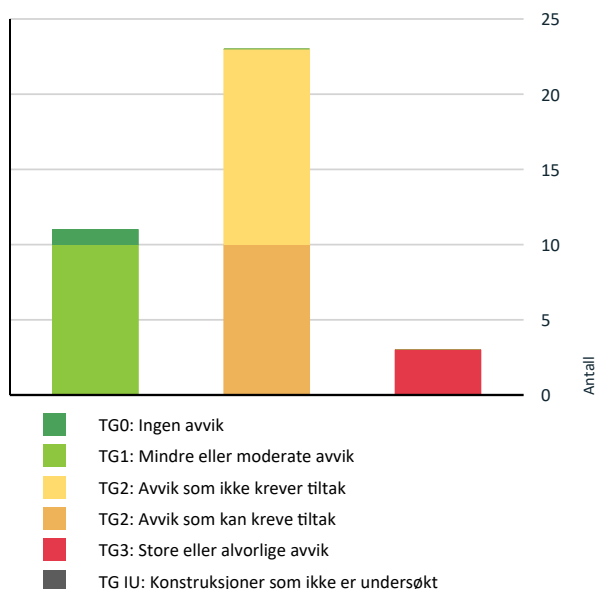
Garasje

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

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

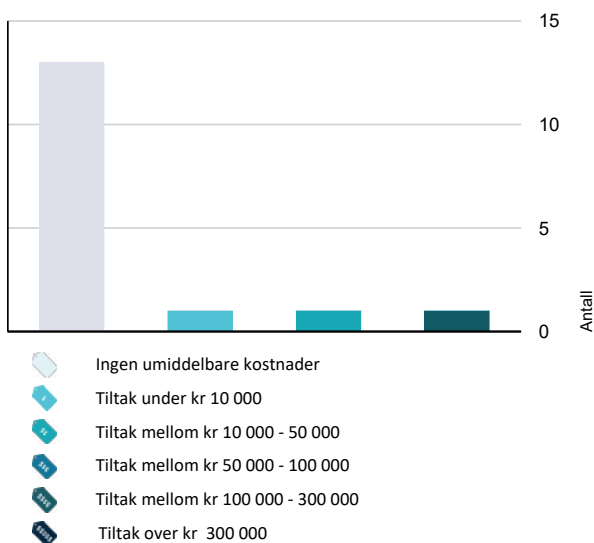
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Anvendelse

Enebolig på 2 etasjer + kjeller

Standard

Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1982	Reparasjon/fasad eendring	
1966	Tilbygg	Tilbygg bolig godkjent 1960 og 1966
1960	Tilbygg	Tilbygg bolig godkjent 1960 og 1966

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse 2 etg. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Normal slitasje.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes ned i bakken. Nytt pipebeslag i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner (stående plank i eldre konstruksjoner) med stående og liggende kledning av ukjent alder. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Normal slitasje.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg. Det er etterisolert loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Undertaket er misfarget.

Fuktutslag og høy luftfuktighet på loft og i undertak v/bruk av fuktmåler (mot vest)

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utbedre fuktproblematikk på loft/undertak

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



fukt



skadedyr



fukt



TG 1 Vinduer

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. For det meste nye vinduer i 2019. For det meste normal slitasje.

TG 1 Dører

Det ble observert dører fra 2018/2019. Ytterdør til kjeller er av eldre dato. For det meste normal slitasje.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 13 m² med tilkomst fra soverom 2 etg. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 87cm. Det er montert dryppstopp plater under terrasse. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger -

Terrasse på ca. 15 m² med tilkomst fra stue 1 etg. Den er oppført i trekonstruksjoner og den står oppført på betong/lettklinker søyler. Høyde på rekkverk er ca. 85cm. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Terrasse/platting på ca. 9 m² med adkomst fra hage. Den er oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 1 Overflater

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

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

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 og 2 etg. Det er støpt betong og oppforet gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feiluke ble observert i kjeller og på loft. Det er ikke montert ildsted i boligen. Selger opplyser at tidligere parafinovn/tank er fjernet.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Siste dato for feiing: 11.07.2021

Vurdering av avvik:

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

Elde og slitasje.

Noe fuktrenner på pipe på loft og kjeller

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er vegger av betongblokker i kjeller. Noe panel på skillevegger. Det ble observert saltutslag og fuktskjolder på yttervegger og noen skillevegger (trevirke). Det var fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv. Det må sies at det ikke er fuktsikring i grunnen og at fuktoppsug vil forekomme pga. konstruksjonstype.

Vurdering av avvik:

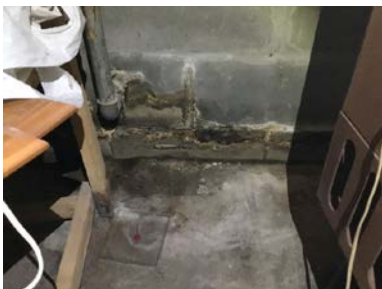
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert saltutslag og fuktskjolder på yttervegger og noen skillevegger (trevirke). Det var fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



saltutslag



fuktutslag



fukt i trevirke



fuktutslag

TG 2 Innvendige trapper

1-2 etg.

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

Vurdering av avvik:

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

Mangler håndløper på øvre del mot 2 etg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper - kjeller

1-kjeller etg:

Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige dører

Innerdører av typen heltre dører.

Vurdering av avvik:

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

Noen dører går mot gulv

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre. Det er pusset opp i 2008 i følge selger.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromsplater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Normal slitasje

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det ble observert at det ikke er montert bunnlist på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Merke i gulv og liten sprekk i skjøt

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, badekar m/dusj, opplegg for vaskemaskin, skap, varmeovn og innredning/vask. Normal slitasje.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende røropplegg og røropplegg ligger vendt mot yttervegg. Ikke observert tegn til fukt i rommet v/bruk av fuktmåler.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue og gang i 1 etg. Kjøkken er pusset opp i 1999 i følge selger. Fronter/innredning er malt i 2008/2009.

Gulv: Laminat
Varmer i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og panel
Himling: Panel
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter
Benkeplate: Heltre
Merke: Nordkvelde

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som stekeovn og platetopp. Nytt blandebatteri i 2019 i følge selger.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje
Fuktskader på benkeplate v/vask

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

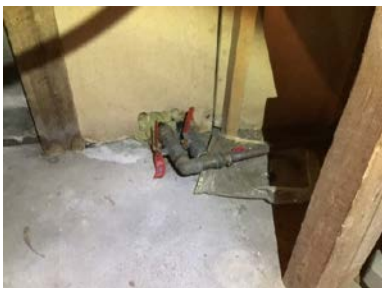
Innvendige vannrør av kobber. Hovedkran er plassert i bod i kjeller. Selger opplyser at det er montert ute/innekran i 2021, og at det er byttet tilførsel/rørpøplegg til toalett og stoppekran i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



hovedkran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Det er ikke montert ventiler i oppholdsrom. Dette bør utbedres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Gråvannskum i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble observert vann i kum

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 1 Varmtvannstank

VV-tank fra 2020 i følge selger. Den står plassert i kjeller.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

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



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

El-skap:

Plassering: Gang i kjeller

Alder: Nytt el-skap i 2004 i følge selger

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

I diverse rom. Elfleks matter i i stuer og gang. Usikkert om varmekabler i entre virker.

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder.

Montert el-bil lader i 2022.

Omlegging av strøm etter montering av taklux i 2019.

Byttet 2 stk. termostater i 2019.

Nytt el-opplegg på bad, noen nye el-stikk og til garasje i 2007.

El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

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.

2004 Flyttet fra kjeller til 2 etg.

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?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

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?

Ja Det mangler røykvarslere i kjeller. Dette må monteres.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble delvis observert fuktsikring på grunnmur. Det må sies at det ble observert fuktutslag og saltutslag på yttervegger og gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler klemlist på synlig fuktsikring

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere klemlist



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



sprekker



sprekker



sprekker

TG 0 Terrenghold

Skråning fra øst. Begrenset fall inn mot bygning. Overflatevann føres bort fra bygning på utsatte områder.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. Det er nytt i 2002 i følge selger.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygning med enkel standard og med oppussing/renoveringsbehov.

Vedlikehold

Bygning med preg av etterslep ihht. vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Det er oppført et uthus med 2 stk. boder. Det er grunnmur av stein, oppført i trekonstruksjoner og det er takstein som takteking. Bygget bærer preg av elde og slitasje. Stedvis råte på kledning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje

**Anvendelse**

Garasje m/2 etg.

Byggeår

2004

Kommentar

Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger Larvik
kommune

Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Det er oppført en stor garasje m/innredet 2 etg. på tomten. Det er støpt plate på grunn. Oppført i trekonstruksjoner og med kledning på fasader. Det er takstein som takteking. Det mangler takstein v/hjørne til inngang 2 etg. Fuktsikring på baksida med noe mangler (bl.a. ikke montert klemlist). Det er montert aluminium/stål leddport m/elektrisk portåpner. Det er montert el-bil lader i garasje. For det meste normal slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

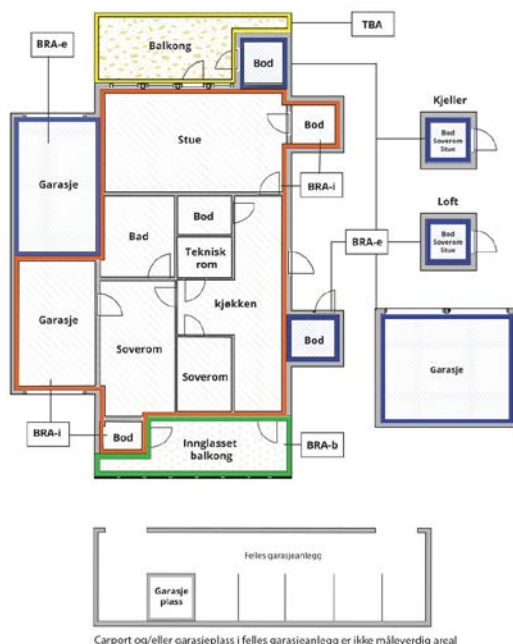
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	52			52	13
1 Etasje	71			71	24
Kjeller	55			55	
SUM	178				37
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor, Bod		
1 Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Gang, Trapperom, Stue, Stue 2, Kjøkken		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Soverom		

Kommentar

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

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

2 ETG:

Gang: 7,1

Soverom 1: 11,0

Soverom 2: 12,0

Soverom 3: 10,2

Kontor: 6,6

Bod: 3,9 (s-rom)

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

1 ETG:

Entre: 4,4

Bad/vaskerom: 5,3

Gang: 5,9

Stue 1: 17,6

Stue 2: 17,5

Kjøkken: 15,9

Trapperom: 0,8

KJELLER:

Gang: 8,7

Soverom: 11,6

Bod 1: 12,2 (s-rom)

Bod 2: 11,5 (s-rom)

Bod 3: 7,0 (s-rom)

Høyde i kjeller er på ca. 190-203 cm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

2 etg:

* Det er ikke sett tegninger på 2 etg. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

1 etg:

* Det er på tegninger vegg og dør mellom stue og kjøkken. Det er i dag åpen løsning.

Kjeller:

* Det er ikke sett tegninger på kjeller etg. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: * Høyde i kjeller er på ca. 190-203 cm. Det er for lav høyde ihht. krav på 220 cm. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 200 cm godkjennes.

* Det er lite lysinnslipp på soverom i kjeller. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstillende når vinduet tilfredsstiller krav til rømning.

* Boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt da boligen ble oppført, blant annet regler om rømningsvinduer. Dagens krav til rømningsvinduer, som er skjerpet i dagens gjeldende forskrift (TEK-17), er ikke oppfylt. Selv om nye regler ikke har tilbakevirkende kraft, må kjøper være oppmerksom på dette og vurdere brannsikkerheten. Dette er ikke en del av tilstandsrapporten, og det anbefales at kjøper søker videre faglige råd.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

1 ETG:

Bod 1: 8,5 (s-rom og BRA-e)

Bod 2: 5,7 (s-rom og BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett av undertegnede. Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje		22		22	
1 Etasje		45		45	
SUM		67			
SUM BRA	67				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

2 ETG:

Bod: 22,4 (s-rom og BRA-e)

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

1 ETG:

Garasje: 45,0 (s-rom og BRA-e)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	38
Uthus	0	15
Garasje	0	67

Kommentar

Enebolig

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

2 ETG:

Bod: 3,9 (s-rom)

KJELLER:

Bod 1: 12,2 (s-rom)

Bod 2: 11,5 (s-rom)

Bod 3: 7,0 (s-rom)

Uthus

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Jan Christian Christiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4085	38		0	1032.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søbakken 7

Hjemmelshaver

Christiansen Jan Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig av eldre dato. Den ligger i Helgeroa, i et veletablert boligområde med nærhet til bl.a. offentlig transport, barnehage, skole, lekeplasser, dagligvare, småbåthavn, campingområder, strender og fine naturområder. Det er kort avstand til Nevlnghavn ca. 4 km og det er ca. 14 km til Larvik. Det er gode solforhold på uteområder og terrasser. Det er utsikt mot vest.

Adkomstvei

Det er tilkomst til eiendommen via Brunlanesveien, inn til Strandebakken, deretter inn til Lundesvingen og til Søbakken. Det er gode parkeringsmuligheter på tomten og i stor garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsopplysninger	06.03.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	06.03.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.03.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	06.03.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Brannforebygging	06.03.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode 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 boligomsetningen. 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/MP1601>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jan Christian Christiansen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1992
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Søbakken 7

3295 Helgeroa

3909-4085/38/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Bach Johannsen

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av gulvplater,sluk,
gulvbellegg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Byttet til nytt.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Terjes snekkerservice

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer og
ytterdører

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

Beskrivelse av arbeidet: Ny papp og
takstein

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Sprekk i grunnmur. Var der også i 1992

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Noen fuktmerker i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Marthinsen Duvholt

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vann og kloakk fra hus til hovedledning

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Elektro TT / Faugstad

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og ledningsnett

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Takstrapport fra februar 2025

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

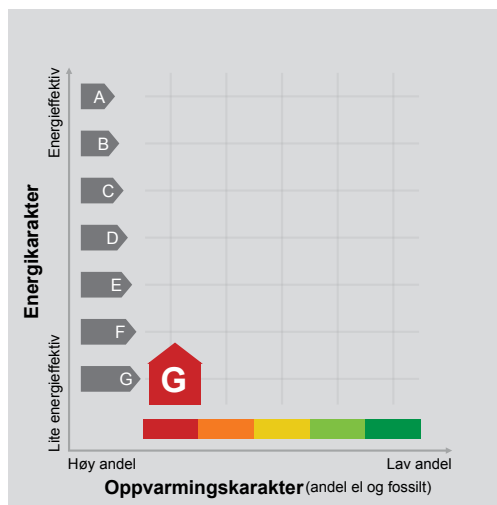
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST



Adresse	Søbakken 7
Postnummer	3295
Sted	HELGEROA
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4085
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162840983
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91719
Dato	13.03.2025



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

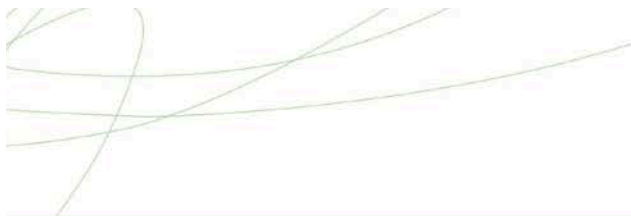
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1920
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 178
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Nabolagsprofil

Søbakken 7 - Nabolaget Helgeroa - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Helgeroa Linje 206, 208	4 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	16 min 13.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 204 elever, 10 klasser	19 min 1.4 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	13 min 11.4 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	16 min 13.2 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	21 min 16.2 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	20 min 15.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	28 min 30.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Meny Helgeroa	17 min
------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

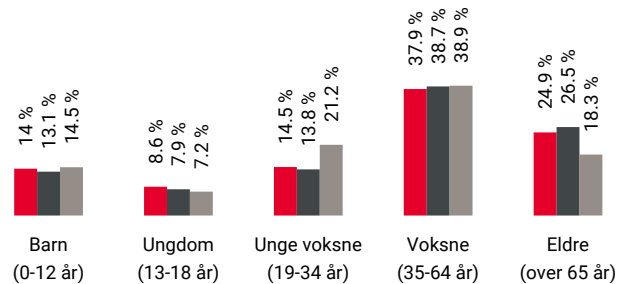
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helgeroa	1 367	626
Helgeroa/Nevlunghamn	2 047	959
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torpeløkka barnehage (1-5 år) 42 barn	11 min 0.9 km
Helgeroa barnehage (0-5 år) 67 barn	20 min 1.5 km
Vårtun barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 3.4 km

Dagligvare

Meny Helgeroa PostNord, søndagsåpent	18 min 1.4 km
Rema 1000 Veldrebakken	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 82/100

Sport

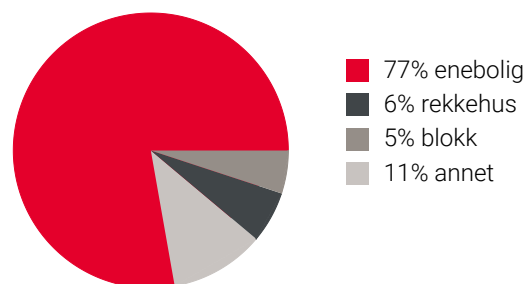
 Berg barneskole 19 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.4 km

 Nesjarbanen Karlsro 20 min 
Ballspill, fotball 1.5 km

 Family Sports Club Langestrand 14 min 

 Mudo Stavern 15 min 

Boligmasse

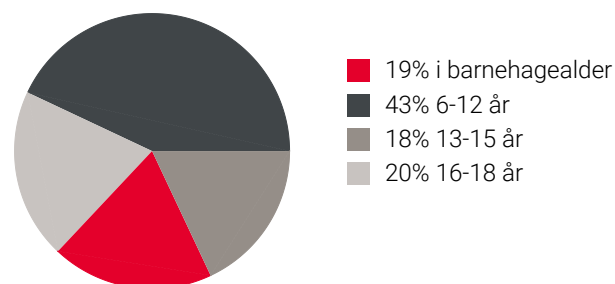


Varer/Tjenester

 Fritzøe Brygge 15 min 

 Vitusapotek Helgeroa 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

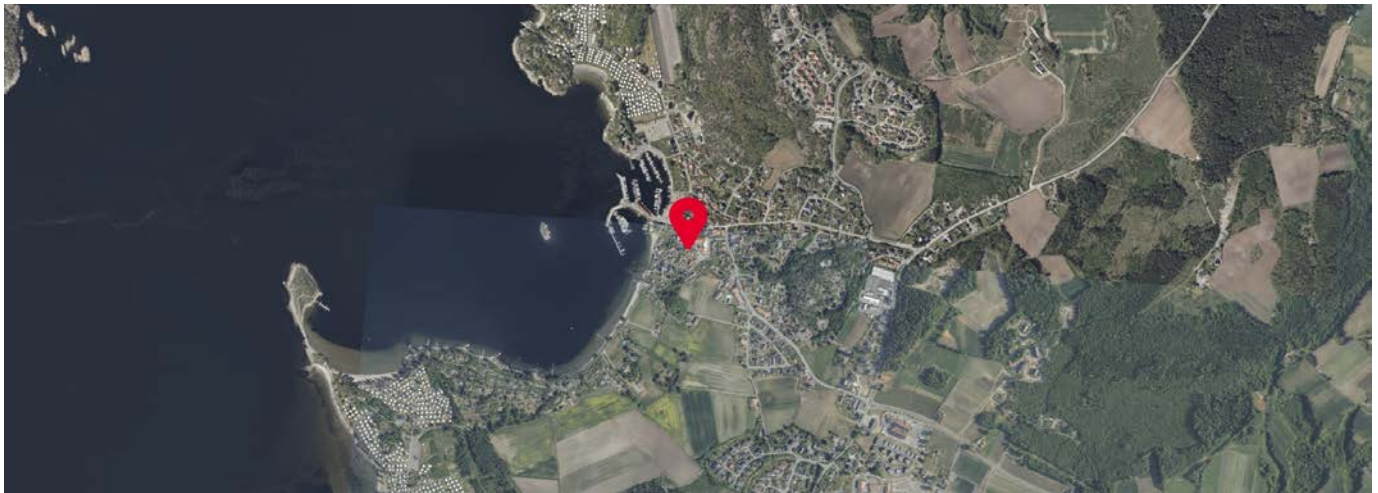


0% 43%

 Helgeroa
 Helgeroa/Nevlunghamn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Avskrift av dagbok nr. 1499/19 60
~~Vedlegg til~~
Larvik Sørenskriverembete 3/5

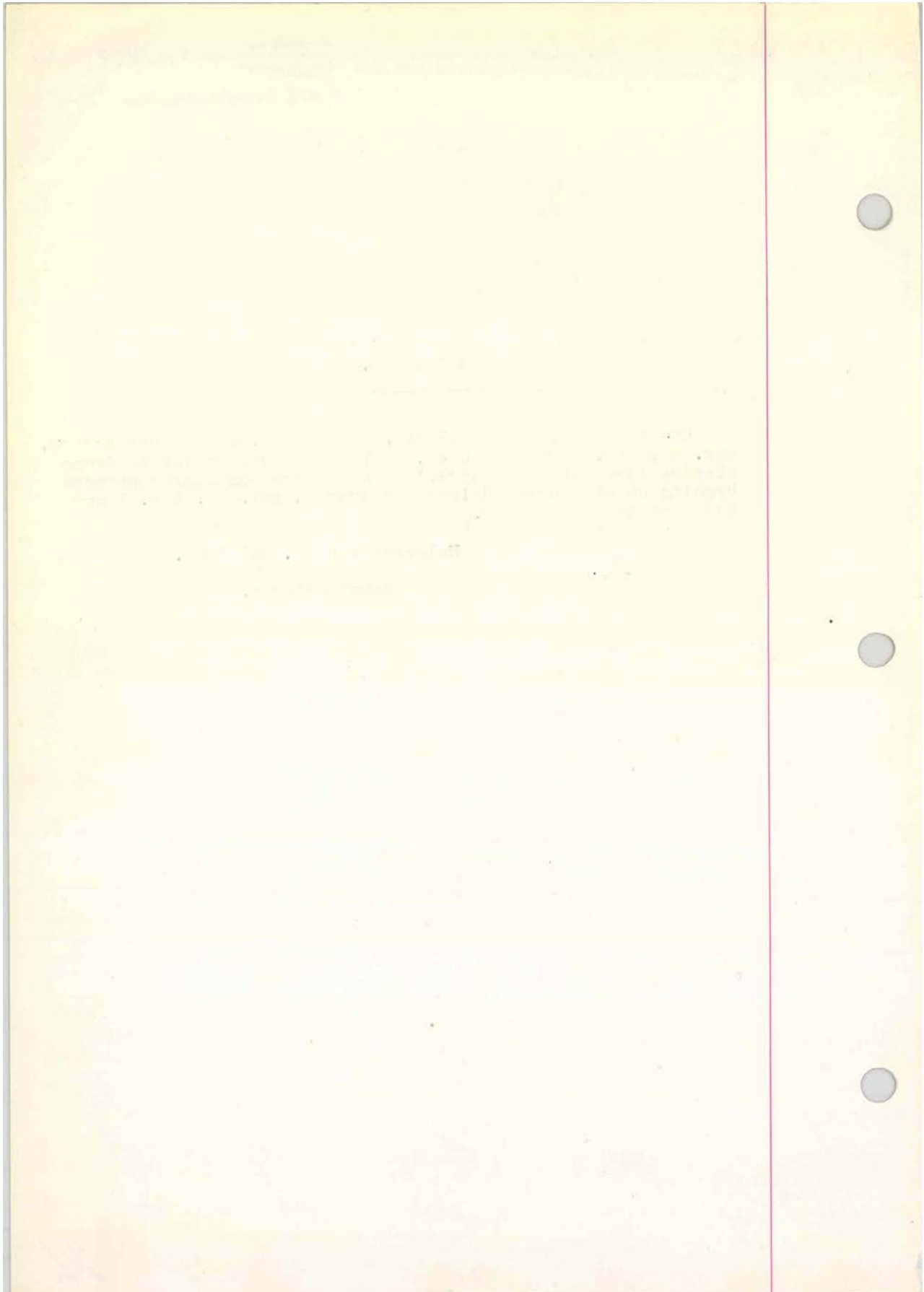
ERKLÆRING.

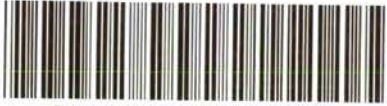
Underskrevne, Botolf Flekke, som eier av eiendommen Nygård, gnr. 85, bnr. 38 i Brunlanes, erklærer herved at der på denne eiendom ikke skal bli oppført noen bygning som ligger nærmere bygning på eiendommen Helgeroens Grunde, gnr. 85, bnr. 3 enn bygningsloven bestemmer.

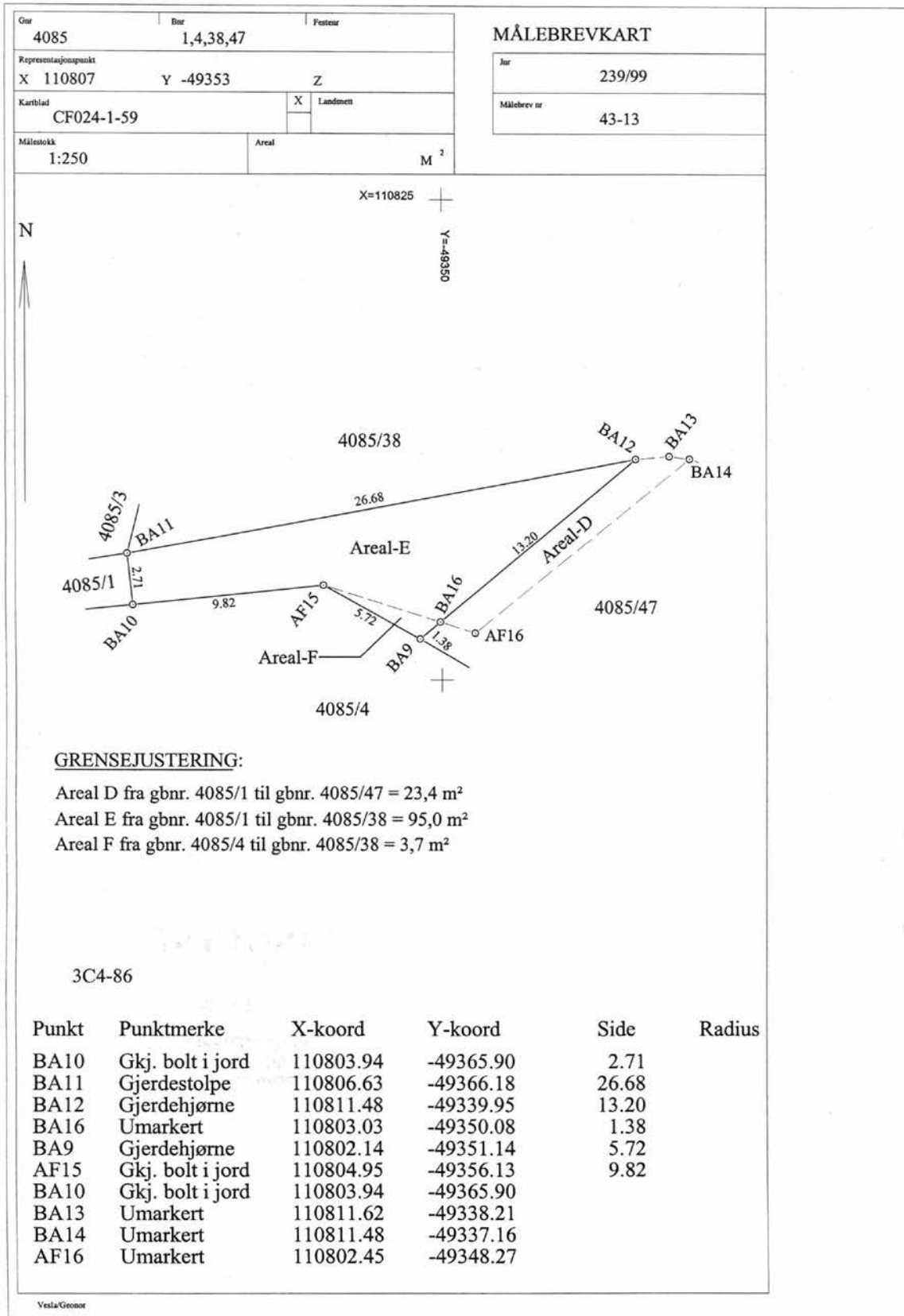
Helgeroa den 25. mai 1960.

Botolf Flekke.

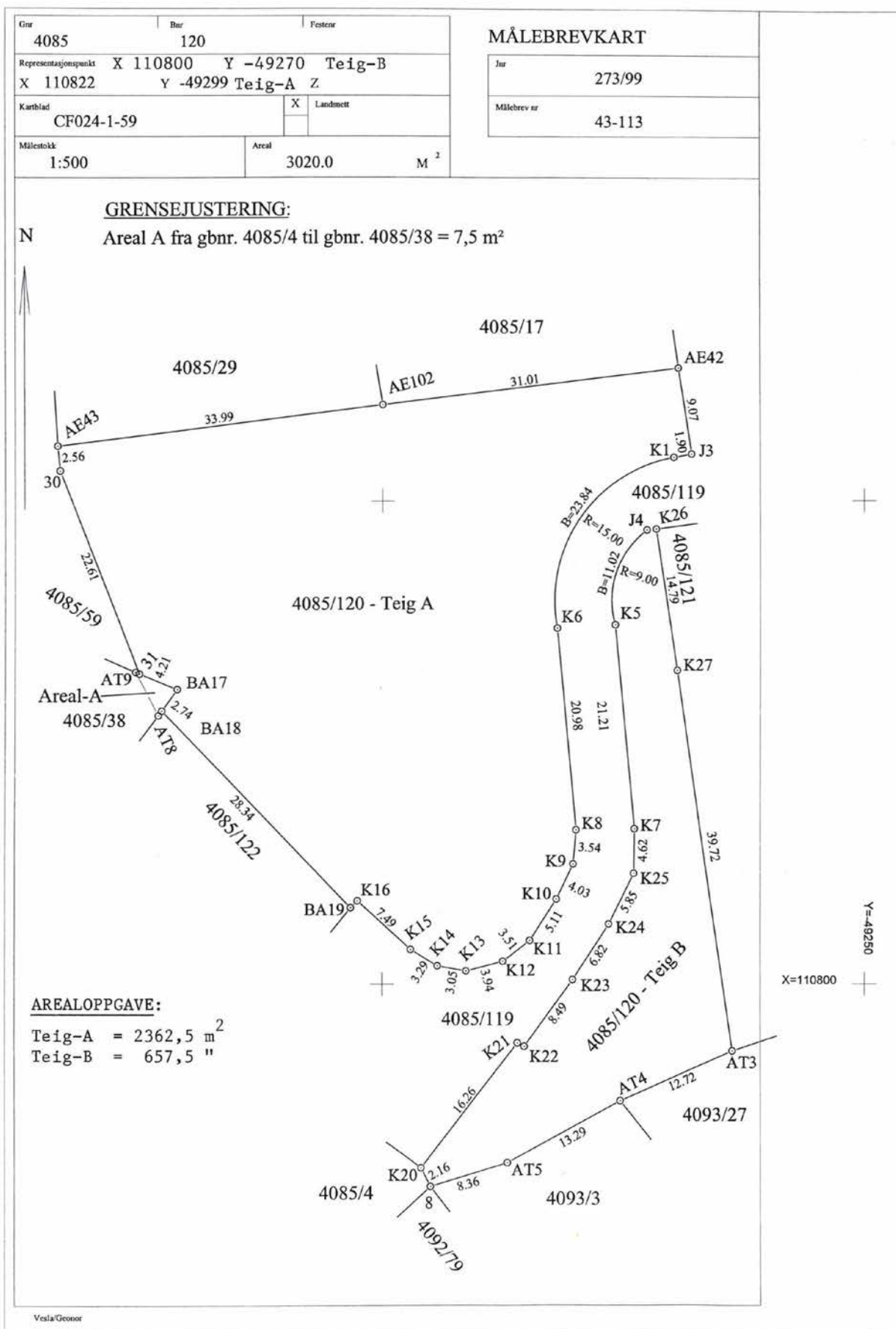
Ylf.



Kommune LARVIK		MÅLEBREV		☐ uten grensejustering
		☒ med grensejustering		
		J.nr. 239/99		
		Målebrev nr. 43-13		
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.		
Målebrev over				
Eiendom	Gnr. 4085	Bnr. 1	Festenr.	
	4085	4		
	4085	38		
	4085	47		
Bruksnavn/adresse				
Areal				
Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.				
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning				
Dato for forretningen	23.05 og 07.06.2000			
Rekvirent	Larvik kommune v/Eiendomsavd. v/Berit Broks			
Bestyrer	Frode Bendal			
Forretning	Kartforretning over ensidig grensejustering mellom gbnr. 4085/1 v/Larvik kommune v/Berit Broks e.f. og gbnr. 4085/38 v/Marianne A. Christiansen e.f. fra Jan Christiansen. Samtidig ble det foretatt ensidig grensejustering mellom gbnr. 4085/1 og gbnr. 4085/47 v/Paul E. Garvik e.f. fra Hilde F. Garvik. Og mellom gbnr. 4085/4 v/Søbakken Borettslag v/Ole H. Jørgensen e.f. og gbnr. 4085/38 v/Marianne A. Christiansen e.f. Ved disse grensejusteringer er følgende arealer overført: Areal D fra gbnr. 4085/1 til gbnr. 4085/47 = 23,4 m ² Areal E fra gbnr. 4085/1 til gbnr. 4085/38 = 95,0 " Areal F fra gbnr. 4085/4 til gbnr. 4085/38 = 3,7 " De opprinnelige eiendomsgrensene er stippet inn på målebrevskartet.			
Underskrift				
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	
LARVIK KOMMUNE PLAN OG BYGGESAK Larvik	30.06.00	Thor Svensen	Frode Bendal Frode Bendal	
GAB		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)		
Registreringsstempel		Dagboksstempel		
		TINGLYST		
Doknr: 4766 Tinglyst: 21.07.2000 Emb. 030 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		21 JUL 2000 SORENSKRIVEREN I LARVIK DAGBOKNR.. 4766		
Påtegninger (rettelser o.l.)				
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96				



Kommune LARVIK		MÅLEBREV ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering J.nr. 273/99 Målebreve nr. 43-113 Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	
Målebreve over			
Eiendom	Gnr. 4085	Bnr. 120	Festenr.
Bruksnavn/adresse		Areal (m²) 3020.0	
Delingsloven § 4-2 første ledd. Kommunen skal tinglyse målebreve, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebreve som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.			
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen 09.06.2000		Rekvirent Søbakken Borettslag v/Helge Johannessen og Astrid Levsaker	
Bestyrer Frode Bendal		Forretning Kart- og delingsforretning over en parsell av gbnr. 4085/4. Parsellen består av to teiger, teig A og B. Samtidig ble det foretatt en ensidig grensejustering mellom gbnr. 4085/4 v/Søbakken Borettslag v/Ole H. Jørgensen e.f. og gbnr. 4085/38 v/Marianne og Jan Christiansen. Ved denne grensejustering er følgende areal overført: Areal A fra gbnr. 4085/4 til gbnr.4085/38 = 7,5 m². Den opprinnelige eiendomsgrensen er stiplet inn på målebrevekartet.	
Underskrift			
Sted LARVIK	Dato 30.08.2000	Underskrift  Thor Svensen	Underskrift  Frode Bendal
GAB Registreringsstempel		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel TINGLYST 3 NOV 2000 SORENSKRIVEREN I LARVIK DAGBOKNR.. 7693	
Påtegninger (rettelser o.l.) 			
 Doknr: 7693 Tinglyst: 03.11.2000 Emb. 030 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			



3C4-86

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
K27	Gkj. bolt i jord	110832.41	-49269.32	39.72	
AT3	Gkj. bolt i jord	110793.11	-49263.61	12.72	
AT4	Gkj. bolt i jord	110788.01	-49275.26	13.29	
AT5	Umarkert	110781.69	-49286.95	8.36	
8	Gkj. bolt i jord	110779.25	-49294.95	2.16	
K20	Umarkert	110781.16	-49295.95	16.26	
K21	Umarkert	110793.95	-49285.90	0.79	
K22	Umarkert	110793.59	-49285.19	8.49	
K23	Umarkert	110800.44	-49280.16	6.82	
K24	Umarkert	110806.16	-49276.44	5.85	
K25	Umarkert	110811.41	-49273.86	4.62	
K7	Umarkert	110816.03	-49273.79	21.21	
K5	Umarkert	110837.15	-49275.79	11.02	9.00
J4	Umarkert	110846.95	-49272.49	0.97	
K26	Gjerdestolpe	110847.04	-49271.53	8.62	
J3	Umarkert	110854.81	-49267.80	1.90	
K1	Umarkert	110854.47	-49269.68	23.84	-15.00
K6	Umarkert	110836.81	-49281.79	20.98	
K8	Umarkert	110815.92	-49279.82	3.54	
K9	Umarkert	110812.40	-49280.11	4.03	
K10	Umarkert	110808.76	-49281.85	5.11	
K11	Umarkert	110804.47	-49284.61	3.51	
K12	Umarkert	110802.33	-49287.40	3.94	
K13	Umarkert	110801.34	-49291.21	3.05	
K14	Umarkert	110801.86	-49294.21	3.29	
K15	Umarkert	110803.56	-49297.03	7.49	
K16	Umarkert	110808.61	-49302.57	1.01	
BA19	Umarkert	110807.90	-49303.28	28.34	
BA18	Umarkert	110828.35	-49322.89	2.74	
BA17	Gkj. bolt i jord	110830.59	-49321.30	4.21	
31	Gkj. bolt i jord	110832.22	-49325.19	22.61	
30	Gkj. bolt i jord	110853.27	-49333.43	2.56	
AE43	Gkj. bolt i jord	110855.82	-49333.68	33.99	
AE102	Gkj. bolt i jord	110859.97	-49299.95	31.01	
AE42	Gkj. bolt i jord	110863.77	-49269.17	9.07	
J3	Umarkert	110854.81	-49267.80	8.62	
K26	Gjerdestolpe	110847.04	-49271.53	14.79	
K27	Gkj. bolt i jord	110832.41	-49269.32		
AT8	Gkj. bolt i jord	110827.87	-49323.23		
AT9	Gkj. bolt i jord	110832.39	-49325.58		



Eiendomsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4085	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Søbakken 7, 3295 HELGEROA								

Andre opplysninger

Skylddelingsforretning og senere analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med skylddelingsforretning den 03.10.1917, og senere oppmålt med analogt målebrev. Denne har også grensejustert med andre matrikkelenheter. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret.

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

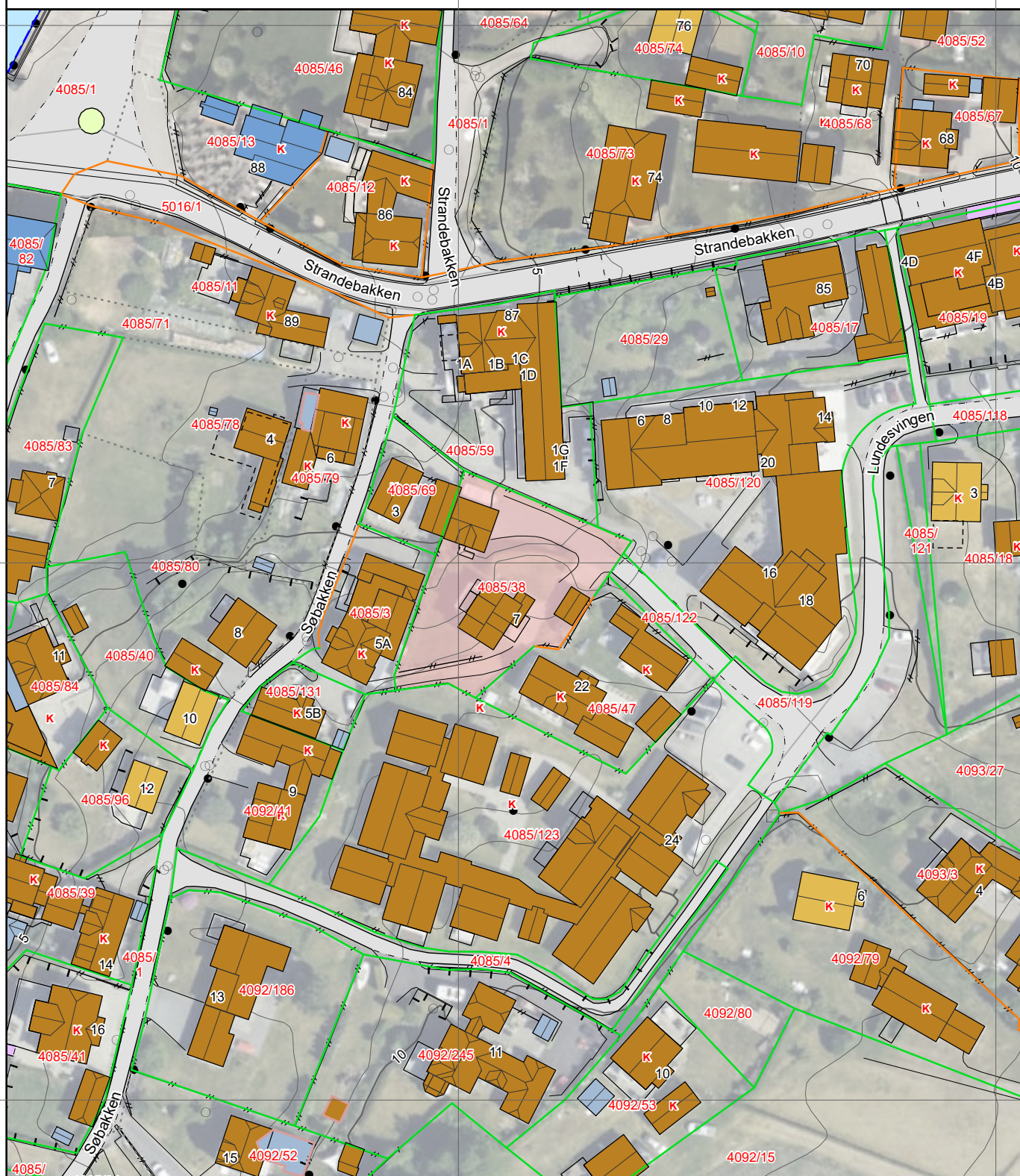
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

— Middels - høy nøyaktighet	- - - Vannkant
— Mindre nøyaktig	- - - Vegkant
— Lite nøyaktig	- - - Fiktiv grense
— Skissenøyaktighet eller uvisst	- - - Teigdelinje
— Omtvistet grense	- - - Punktfeste

..... Punktfeste

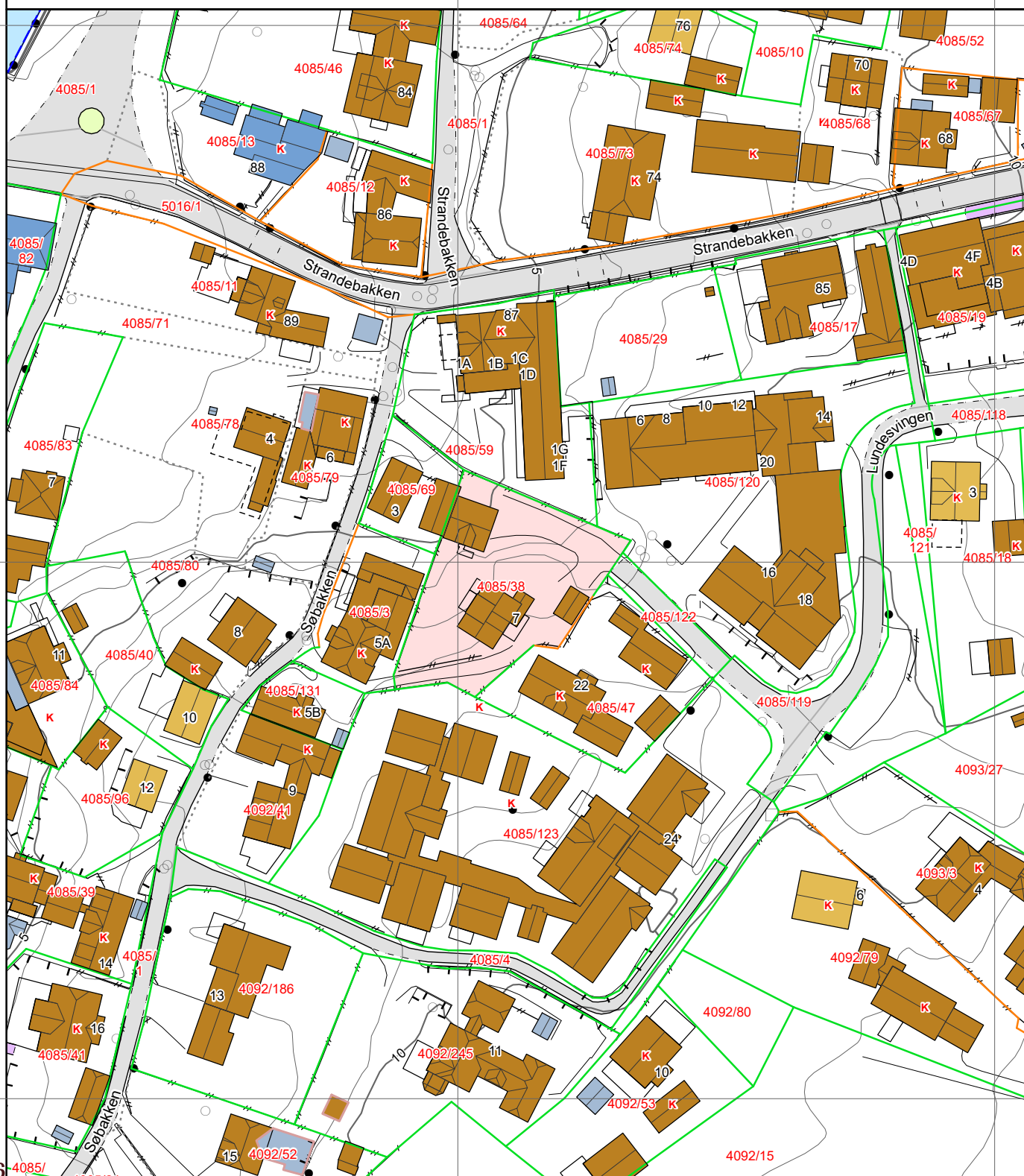


Dato: 3.3.2025



— Middels - høy nøyaktighet	- - - Vannkant
— Mindre nøyaktig	- - - Vegkant
— Lite nøyaktig	- - - Fiktiv grense
— Skissenøyaktighet eller uvisst	- - - Teigdelinje
— Omtvistet grense	- - - Punktfeste

--- Vannkant
 --- Vegkant
 Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
 Teigdelelinje Dato: 3.3.2025
 Punktfeste



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

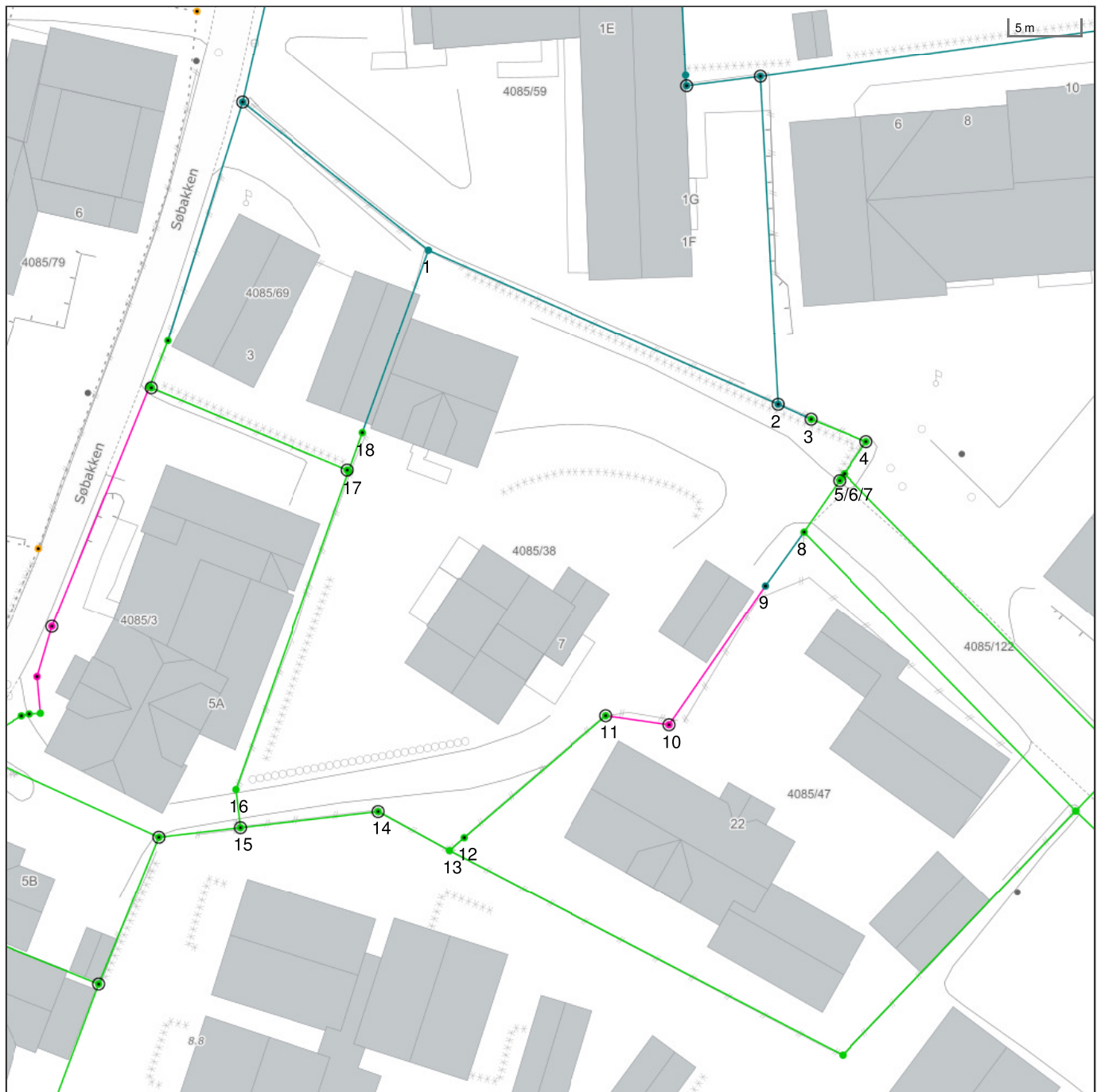
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Eiendomskart for eiendom 3909 - 4085/38//



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 - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 032,50 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6539598,31	Øst	549406,03

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6539617,17	549401,14	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	13,70	
2	6539606,6	549425,98	15 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,00	
3	6539605,58	549428,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,55	
4	6539604,05	549432,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,22	
5	6539601,77	549430,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
6	6539601,38	549430,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,47	
7	6539601,28	549430,39	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,12	
8	6539597,63	549427,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,41	
9	6539593,8	549425,25	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,67	
10	6539583,9	549418,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,94	
11	6539584,48	549414,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,51	
12	6539575,77	549404,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,19	
13	6539574,85	549403,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,38	
14	6539577,53	549398,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,73	
15	6539576,27	549388,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,82	
16	6539578,95	549388,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,70	
17	6539601,49	549395,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,82	
18	6539604,23	549396,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4085	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Søbakken 7, 3295 HELGEROA								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig (ufullstendig areal oga manglende tegninger tegninger over kjeller og loft)	ikke oppgitt	71 m ²	1	☐
Garasje/uthus/anneks	Godkjent 2004	46 m ²		☒
Garasje/uthus/anneks Tegninger datert 8.3.04 gjelder	ikke oppgitt	ikke oppgitt m ²		☐
Reparasjon/fasadeendring	godkjent 1982	m ²		☐
Tilbygg bolig godkjent 1960 og 1966		ikke oppgitt m ²		V
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4085	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Søbakken 7, 3295 HELGEROA								

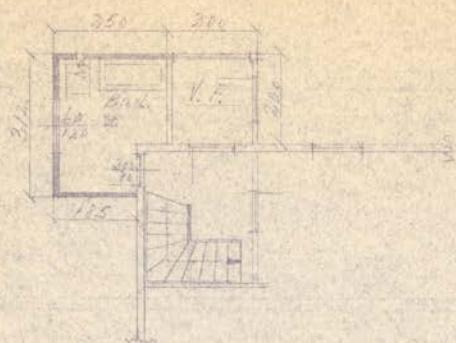
	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
Kommentarer:		

Andre opplysninger

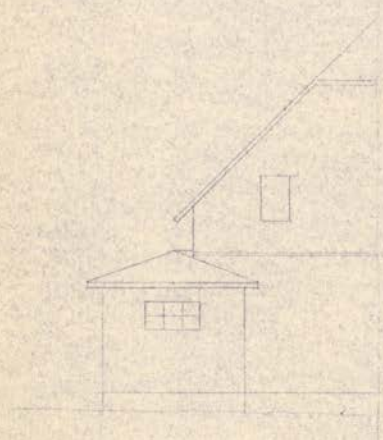
--

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

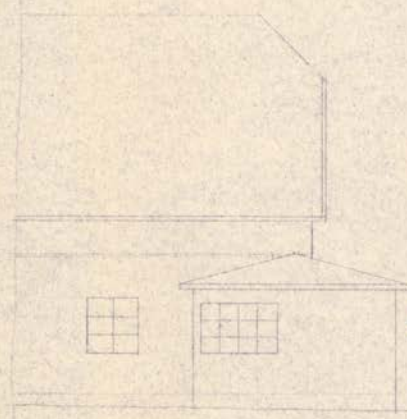
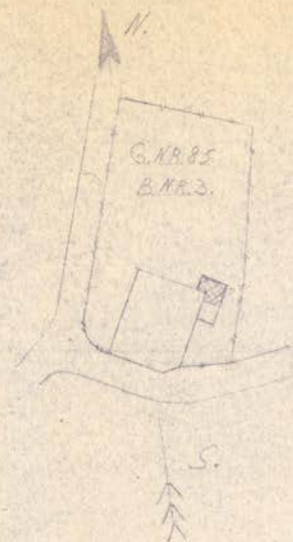
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Plan



Fasade Nord.



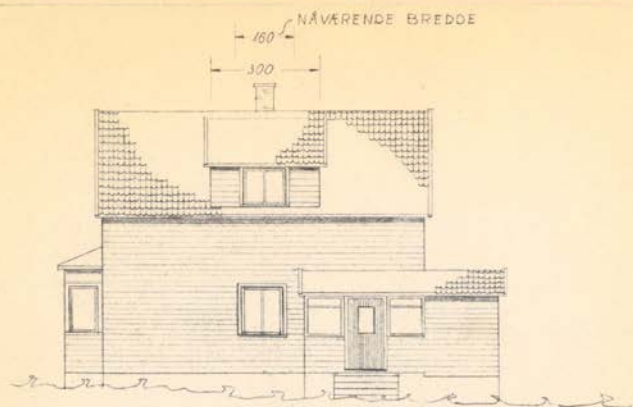
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Godkjent.

Fasade Øst.

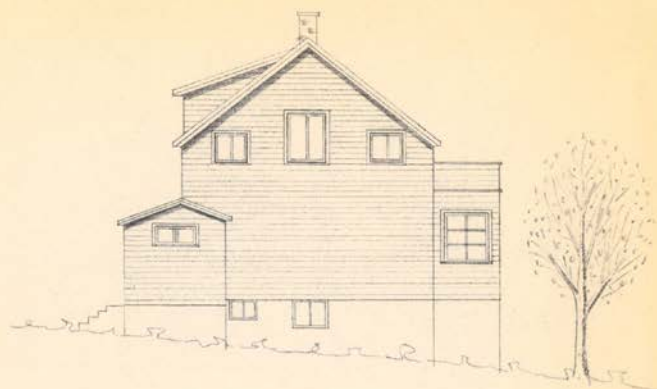
Anmeldt til tegning for
Hans Thorsvald Nielsen
Helsingør.

Helsingør 1915-16.

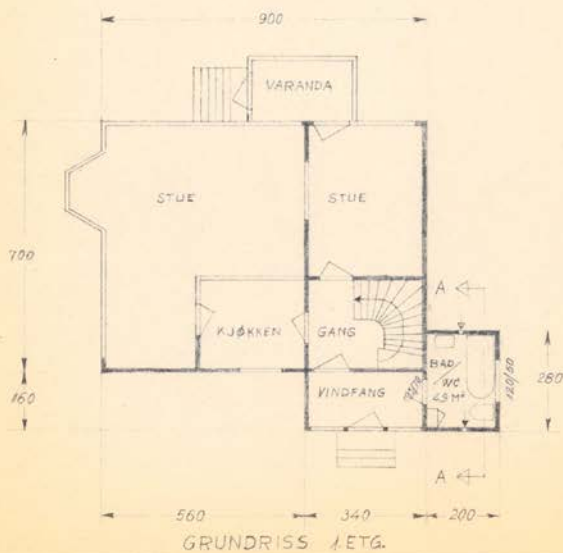
M. 1. 102. H. 1. 102.



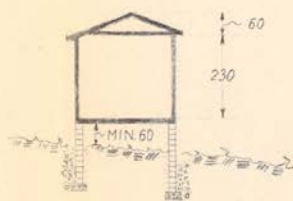
FASADE ØST



FASADE NORD



GRUNDRISS 1. ETG.



SNITT A-A

Gottlieb
BRUNLANES BYGNINGSRÅD 16/9-66
Bodem

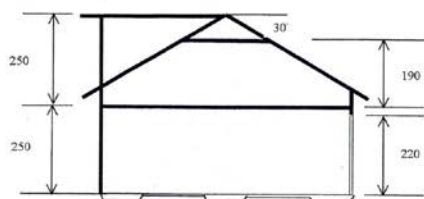
NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.

TILBYGG AV BAD/WC OG UTVIDELSE
AV NÅVÆRENDE ARK PÅ HUSET TIL
BOTOLV FLEKKE OG FRUE I HELGERØA
ALLE MÅL I CM. MÅLESTOKK 1:100
TEGNET: AUGUST 1966, AV ING. *Lars J. Wæle*

MOTTATT

08 MARS 2004

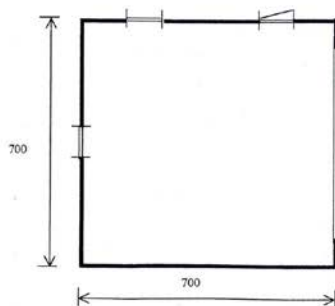
PLANUTVALGET I LARVIK
(#2004/0465)



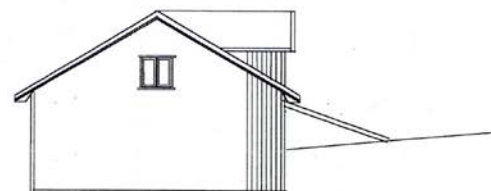
NORD



ØST



SØR



VEST

Byggherre: Marianne Almås Christiansen og Jan Christiansen		
Adresse: Sebakken / Til Krabbegata		Sted: Helgeroa, LARVIK
Tegning: Garasje	Endring: -	
Målestokk: 1:100	Dato: 14.02.2004	Sign: Jan Christiansen

PLANUTVALGET I LARVIK
(#2004/0465)



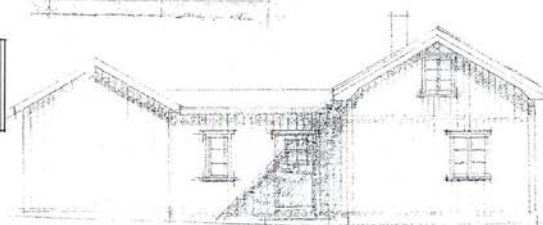
FASADE NORD



4085/3

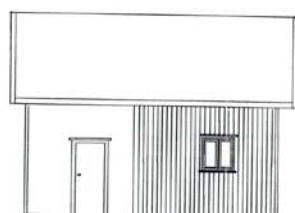
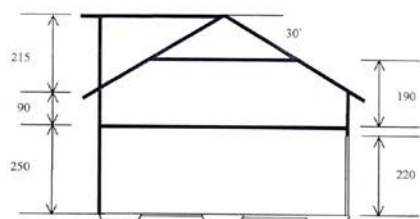


NORD



4085/69

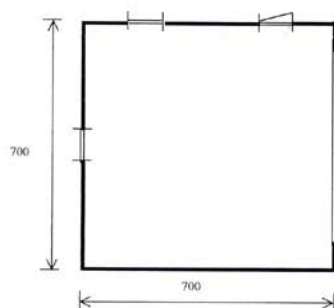
4085/69 - VEST



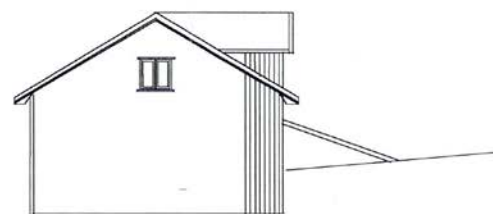
NORD



ØST

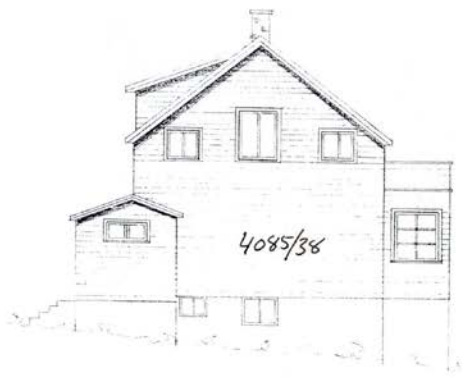


SØR

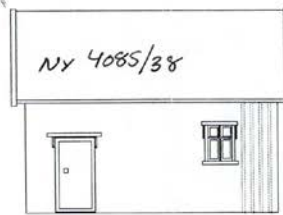


VEST

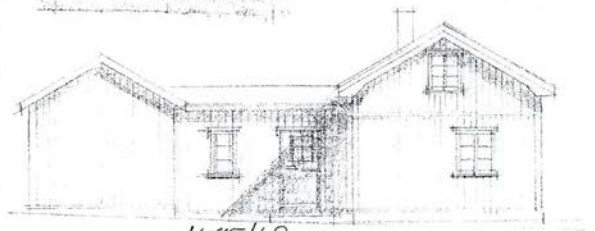
Byggherre: Marianne Alnås Christiansen og Jan Christiansen		
Adresse: Søbakken / Til Krabbegata		Sted: Helgeroa, LARVIK
Tegning: Garasje	Eiendom: C	
Målestokk: 1:100	Dato: 12.01.2004	Sign: Jan Christiansen



FASADE NORD

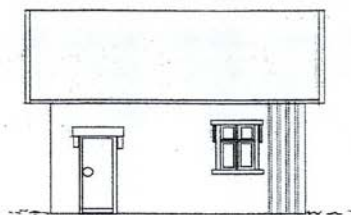
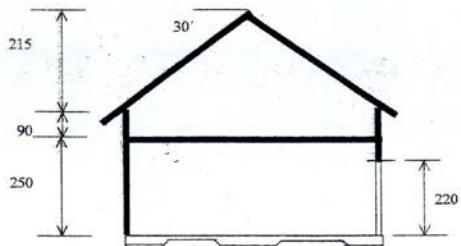


Nord



NOT NEEDED - VECT

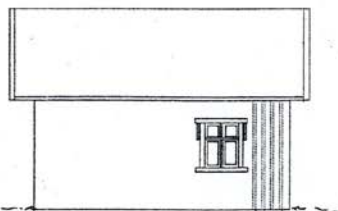
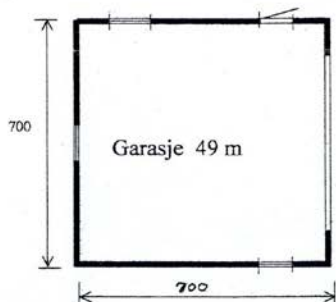




Nord



Øst



Sør



Vest

MOTTATT
30 SEP. 2003

BYGGH. MARIAHJE ALMÅS CHRISTIANSEN OG JAN CHRISTIANSEN	
ADRESSE SØBAKKEN / TIL KRABBEGATA	STED HEIGEROA, LARVIK
GARASJE	
1:100	24.09.2003 Jan Christensen



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 03.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4085	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Søbakken 7, 3295 HELGEROA								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Kommuneplaner under arbeid
- ✔ Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf
Delarealer	Delareal 1 032 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 032 m ² BestemmelseOmrådenavn BEV_8 KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996.05.01
Navn	Helgeroa
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1606/1996.05.01_Bestemmelser_757.pdf
Delarealer	Delareal 38 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 8 m ²
	Formål Gangvei
	Delareal 986 m ²
	Formål Bevaringsområde
	Felt navn S29
	Delareal 986 m ²
	Formål Boliger
	Felt navn S29

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996.05.02
Navn	Helgeroa - Søbakken - Ffelt S27, 29, 30 og 31
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1611/1996.05.02_Bestemmelser_762.pdf
Delarealer	Delareal 1 032 m ²
	Formål Boliger
	Felt navn S29
	Delareal 1 032 m ²
	Formål Bevaring av bygninger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HELGEROA

Dato: 28.02.94.
Dato for siste revisjon: 14.05.96.
Kommunestyrets godkjenning: 19.06.96.

Målsettingen med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er:

- 1 *Å bevare, gjenopprette og videreutvikle de antikvariske, kystkulturhistoriske, miljømessige og landskapsmessige samt arkitektoniske verdier innen området.*
- 2 *Å gi rammer for både vern og utvikling av ovenstående verdier.*
- 3 *Å hindre inngrep i det bestående som er i strid med kulturminnevernet.*
- 4 *Å legge til rette for videreutvikling av bolig og næringsliv og sikre gode rekreasjonsområder innenfor området.*
- 5 *Å bedre trafikkforholdene i planområdet.*

AVGRENSING OG REGULERINGSFORMÅL

§ 1

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

De ulike reguleringsformål og utnyttelsesgrader fremgår av plankartet.

Arealet innenfor området er regulert til:

- | | |
|-----|---------------------------|
| I | BYGGEOMRÅDER |
| II | LANDBRUKSOMRÅDER |
| III | OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER |
| IV | FRIOMRÅDER |
| V | SPEIALOMRÅDER |
| VI | FELLESOMRÅDER |

I BYGGEOMRÅDER.

§ 2 Nye boliger BN1 - BN 9

- 2.1 Før områdene BN 1 - BN 9 bygges ut skal det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan for hvert område og som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, eventuell felles parkering, interne gangveier, nærlekeplasser, beplantning m.v. og som blir å behandle etter Pbl. § 28-2.
- 2.2 Tillatt bebygd areal BYA = 35%.
Minste uteoppholdsareal UA = 150m² pr. leilighet.
- 2.3 I området kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer.
Maks. gesimshøyde 4.0 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Takvinkel tilpasses omkringliggende bebyggelse, dog ikke mindre enn 30 grader.

§ 3 Eksisterende boliger.

Eksisterende boliger er vist i planen med grovt omriss. Tilbygg, påbygg og nybygg som fortetting tillates der forholdene ligger til rette for det. Materialvalg, form og farger skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen. Ved eventuell fortetting av boligområdene mot RV 302 kreves det støydempende tiltak.

§ 4 Eksisterende hytter.

Innenfor områder avsatt til hytteformål tillates ikke oppført nye enheter. Eksisterende hytter, inklusiv uthus/boder, kan utvides inntil 80 m² (BRA). (Samlet for all bebyggelse)

§ 5 Hotell og apartementsanlegg.

Området er regulert til forretningsformål definert som hotell og apartementsanlegg. Varehus/kjøpesenter o.l. tillates ikke. Tillatt tomteutnyttelse må ikke overstige 75 %. Mønehøyden skal ikke overstige cote 24,5 m. Innenfor området skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal i bebyggelsen.

§ 6 Almennyttig område. (A 1)

Bygningen skal benyttes til almennyttig formål. (Bedehus) Tilbygg kan tillates dersom dette tilpasser seg eksisterende bebyggelse m.h.t. størrelse, form, materialvalg og farger. Det skal på egen eiendom anlegges parkeringsplass beregnet etter krav om 0,3 plasser pr. sitteplass i forsamlingslokalet.

II LANDBRUKSOMRÅDER.

§ 7 Landbruk.

- 7.1 Området skal nyttes til landbruk.
- 7.2 Det tillates ikke oppført bygninger innenfor området uten spesiell godkjenning av bygningsmyndighetene.

III TRAFIKKOMRÅDER

§ 8 Trafikk på land.

- 8.1 Terrengingrep i forbindelse med veianlegg og parkeringsplasser skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- 8.2 Gateløp og gangstier skal søkes bevart uendret.

§ 9 Detaljplan havneområde.

(gjelder også i spesialområde)

Kaianlegg og molo tillates utbygd som vist i planen. Utførelsen skal godkjennes av havne- og bygningsmyndighetene. Moloens overflate tillates ikke utført som steinfylling.

Før småbåthavnene utvides/utbygges skal det foreligge godkjent detaljplan for det regulerte trafikk- og småbåthavnområdet.

IV FRIOMRÅDER

§ 10 Friområder.

Friområdene skal nyttes til rekreasjon som turveger, bading og lek. Nødvendige bygg og anlegg for dette, som ikke er til hinder for denne bruk, kan oppføres etter godkjenning av bygningsmyndighetene.

Badeområdene skal markeres med bøyer. Båttrafikk og båtopplag i bøyer innenfor badeområdene er ikke tillatt, heller ikke båtopplag i friområder på land.

For hytte, gbnr. 4093/39 som inngår i friområdet for Buadalen tillates kun vanlig vedlikehold. Påbygg/tilbygg tillates ikke. (Hytta tillates flyttet til eiendommen gbnr. 4093/34.)

V SPESIALOMRÅDER.

§ 11 Bevaringsverdige bygninger.

11.1 Fellesbestemmelser.

Bebyggelsen skal beholde eller gis en eksteriørutforming som harmonerer med den opprinnelige bebyggelsen. Endringer og nye tiltak skal tilpasses strøkets karakter, volum, form, materialbruk, overflate, farge, detaljering og lignende.

Før områdene utbygges skal det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan for hver område og som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, garasje- og biloppstillingsplasser, eventuell felles parkering, interne gangveier, nærlekeplasser, beplantning m.v. - og som blir å behandle etter pbl's § 28-2.

Det skal utarbeides situasjonsplan for vedkommende eiendom. Det skal også medfølge fasadeoppriss av nabobygninger for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet.

I forbindelse med byggemelding skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering samt den terrengmessige behandling.

Alle byggesaker skal forelegges fylkeskultursjefen til uttalelse.

11.2 Bestående bebyggelse og uteanlegg.

Bestående bebyggelse skal bevares. Bygningsmyndighetene kan kreve at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade eller ved rehabilitering og istandsetting.

Ytterligere arker og takvinduer bør unngås, men bygningsmyndighetene kan tillate slike dersom de ikke strider mot bygningens verneverdi og er diskrete utformet i forhold til omkringliggende eiendommer og arealer.

Veier, stier, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger etc. skal bevares eller kreves tilbakeført og kan ikke fjernes uten bygningsrådets godkjenning. Karakteristisk vegetasjon skal bevares.

Det kreves detaljplan for havneområdet, kfr. § 9.

11.3 Ombygging, tilbygg og påbygg.

Ombygging, tilbygg og påbygg kan skje under hensyntagen til bygningens eget særpreg. De løsninger som velges må være i harmoni med tradisjonell utforming.

For de fredete bygninger i område S18 må all vedlikehold/reparasjoner av bygningsmessig art forelegges fylkeskonervatoren til godkjenning.

11.4 Nybygg og erstatningsbygg.

Nybygg og erstatningsbygg tillates når bebyggelsen utformes, plasseres og tilpasses i harmoni med opprinnelige bygningers og miljøes karakter, målestokk og tradisjon - **med unntak av områdene S15 - S20. Innenfor disse områdene tillates ikke fortetting. Forøvrig gjelder fellesbestemmelsene ad. tilbygg, påbygg, vedlikehold ol.**

Tillatt bebygd areal BYA = 35 %
Minste uteoppholdsareal UA = 150 m² pr. leilighet.

I områdene kan det oppføres bolighus med 1 eller 2 etasjer. Maks. gesimshøyde er 4,0 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Takvinkel tilpasses omkringliggende bebyggelse, dog ikke mindre enn 30 grader. Garasje bør, dersom forholdene etter bygningsrådets skjønn, tilsier det, løses som frittliggende uthus eller sidebygning.

Parkeringsplass eller fellesgarasje for flere eiendommer kan tillates dersom det tas særlig hensyn til bygningsmiljø og verneverdi.

11.5 Bruk/bruksendring.

Bygningningens bruk fremgår av plankartet. Bygningsmyndighetene kan tillate bruksendring til mindre håndverksvirksomhet og forretningsformål dersom dette ikke er til vesentlig sjenanse og ulempe for andre. I tråd med dette kan blandet bruk tillates hvor dette er naturlig.

Bygningsmyndighetene kan nekte etablering/bruk som er skjæmmende, til ulempe eller i strid med bebyggelsens karakter i de enkelte bygningsmiljøene.

11.6 Skilt/reklame. (Denne bestemmelsen gjelder i hele planområdet.)

Ved oppsetting av reklameskilt over 0,5 m² må det søkes om samtykke i samsvar med pbl's § 107. Ved behandlingen av slike søknader gjelder de foreløpige retningslinjer ved praktisering av pbl's § 107.

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret/fjernet.

11.7 Fornminneområde.

Område regulert til fornminne, avmerket med rune R, er et automatisk fredet kulturminne i.h.h.t. Lov om kulturminner av 9.juni 1978, nr. 50 §§ 4, 6 og 8.

11.8 Parkering og båtopplag i havneområde.

Områdene kan nyttes til parkering og lagring av båter etter en godkjent detaljplan, jfr. § 9.

Ved vinterlagring skal båtene dekket med presenning i nøytrale farger. Etter bruk skal plassene ryddes.

Områdene skal skjermes med beplantning, trær, busker el.l.

11.9 Bevaringsverdige gangstier.

Munkegangen, Klaragangen og Åstangangen reguleres til bevaringsverdige gangstier, som skal opprettholdes og gjerdes inn mot de private eiendommene med tradisjonell gjerdetype av tre.

Gangstiene skal være åpne for almen ferdsel, og det er ikke tillatt med biloppstilling, lagring o.l.

11.10 Ubbeskjær reguleres til friområde med bevaring av bestående naust.

§ 12 Friluftsområde.

I friluftsområdet tillates ikke ny hyttebebyggelse. Det er heller ikke tillatt å gjøre fysiske inngrep i naturen som forringer området landskapsmessige verdi. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

§ 13 Fellesområder.

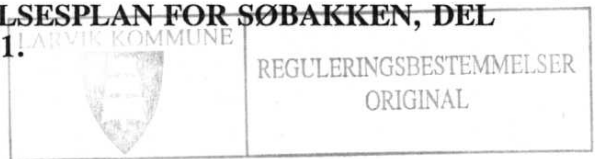
Områdene er regulert til felles avkjørsler for bolig- og hytteeiendommer .

Larvik kommune, 01.07.96.



Torstein Kiil
leder resultatenheten
arealplan/byggesak/oppmåling

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR SØBAKKEN, DEL
AV HELGEROA, FELTENE S 27, S 29, S 30 OG S 31.**



Dato: 1.7.96.
Dato for siste revisjon: 28.11.97.
Planutvalgets godkjenning: 09.12.97.

Målsettingen med bebyggelsesplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å bevare, gjenopprette og videreutvikle de antikvariske, kystkulturhistoriske, miljømessige og landskapsmessige samt arkitektoniske verdier innen planområdet.
2. Å gi rammer for både vern og utvikling av ovenstående verdier.
3. Å hindre inngrep i det bestående som er i strid med kulturminnevernet.
4. Å legge til rette for videreutvikling av bolig og næringsliv og sikre gode rekreasjonsområder innenfor området.
5. Å bedre trafikkforholdene innenfor planområdet.

§ 1.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Arealet innenfor planområdet er regulert til:

- a. Byggeområder, for boliger. (S 31 A, S 31 B)
- b. Spesialområde bevaring, for boliger og forretning/kontor/boliger. (S 29, S 27)
- c. Trafikkområder, for atkomstvei og gangvei.
- d. Fellesområder, felles avkjørsel, parkering og felles uteareal. (F 1, F 2, F 3 og F 4)

§ 2.

Byggeområde for boliger, S 31 A, S 31 B.

Området skal bygges ut med boliger av type "omsorgsboliger", i alt 19 boligheter samt servicebygg med fellesrom og rom for hjemmebaserte tjenester. Boligene skal oppføres i en etasje, der loftet kan utnyttes. Loftet kan ikke ha knevegg. Servicedel kan oppføres i to etasjer.
Tillatt bebygd areal BYA = 35%.

Minste uteoppholdsareal UA = 150 m² pr. leilighet.
Maksimal gesimshøyde 4,0 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittshøyde rundt bygningen, 5,5 m for servicedelen.
Takvinkel tilpasses omkringliggende bebyggelse, dog ikke mindre enn 30 grader.

Materialvalg, form og farger skal tilpasses den eksisterende omkringliggende boligbebyggelsen. Takteking skal skje med teglstein eller sementstein i rød farge. Fasadene skal være med trekledning av tilpasset type og med farger som er tradisjonelle i Helgeroa. Forslag til fargesetting skal følge byggemeldingen.

For boligområdenes utearealer skal det utarbeides en utomhusplan som skal innsendes samtidig med byggemeldingen og som skal vise beplanting, arealer som skal ha fast dekke og arealer som skal utstyres med faste utemøbler og belysning. Eventuelle gjerder skal vises på utomhusplanen, og skal være av tradisjonell utførelse.

§ 3.

Spesialområde bevaring boliger, forretning/kontor/boliger. S 27, S 29.

3.1 Fellesbestemmelser.

Bebyggelsen skal beholde eller gis en eksteriørutforming som harmonerer med den opprinnelige bebyggelsen.

Endringer og nye tiltak skal tilpasses strøkets karakter, volum, form, materialbruk, overflate, farge, detaljering og lignende.

Det skal utarbeides situasjonsplan for vedkommende eiendom. Det skal også medfølge fasadeoppriss av nabobygninger for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet.

I forbindelse med byggemelding skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering samt den terrengmessige behandling.

3.2 Bestående bebyggelse og uteanlegg.

Bestående bebyggelse skal bevares. Bygningsmyndighetene kan kreve at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade eller ved rehabilitering og istandsetting.

Ytterligere arker og takvinduer bør unngås, men bygningsmyndighetene kan tillate slike dersom de ikke strider mot bygningens verneverdi og er diskre utformet i forhold til omkringliggende eiendommer og arealer.

Veier, stier, porter, terrasser, trapper, rekkverk, gjerder og forstøtningsmurer skal bevares eller kreves tilbakeført og kan ikke fjernes uten bygningsmyndighetenes godkjenning. Karakteristisk vegetasjon skal bevares.

3.3 Ombygging, tilbygg og påbygg.

Ombygging, tilbygg og påbygg kan skje under hensyntagen til bygningenes eget særpreg.

De løsninger som velges må være i harmoni med tradisjonell utforming.

§ 4.

Trafikkområder, for atkomstvei og gangvei.

Atkomstvei til boligfeltet skal føres inn fra Krabbegata i trase slik som vist på plankartet.

Atkomst til eksisterende bolig på gbnr. 4085/59 beholdes.

Ny atkomst til gbnr. 4085/38 og gbnr. 4085/47 skal anlegges som vist på plankartet.

Gangvei fra Søbakken skal anlegges som vist på plankartet og den skal være åpen for alminnelig ferdsel.

Atkomstvei og gangvei skal være ferdig opparbeidet når første bolig er klar for innflytting.

§ 5.

Fellesområder. (F 1, F 2, F 3, F 4)

I tilknytning til atkomstveien skal det etableres felles avkjørsler og felles parkeringsplasser (F 1, F 2, F 3) og med mulighet for oppsetting av garasjer slik som vist på plankartet.

Øvrig areal som ikke bebygges eller benyttes til veier og parkerings-plasser er felles areal og skal opparbeides parkmessig etter en utom-husplan som skal forhåndsgodkjennes. Felles uteareal skal være ferdig opparbeidet når første bolig er klar for innflytting i.h.h.t etappe 1 og etappe 2. Dersom det oppstår behov for felles lekeareal kan slikt opparbeides på avsatt fellesareal.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 16.12.97.


Torstein Kiil
leder



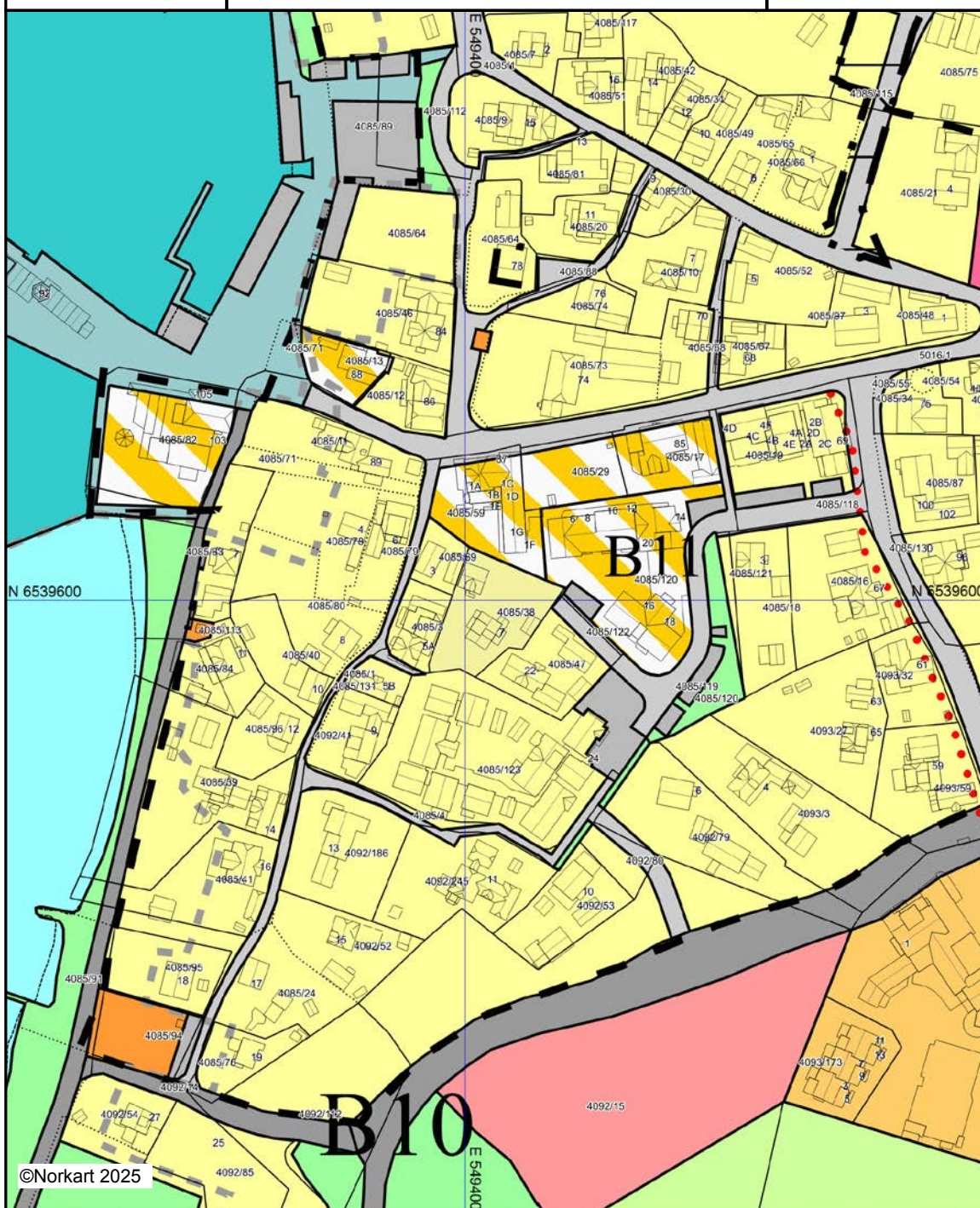
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4085/38
Adresse: Søbakken 7
Dato: 03.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Havn - nåværende
	Parkering - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Naturområde - nåværende
	Friområde - nåværende
	Park - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk, natur- og friluftsfu</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Småbåthavn - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
Abc	Påskrift områdenavn
Abc	Påskrift areal
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Bygningsavgrensning for tiltak
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru



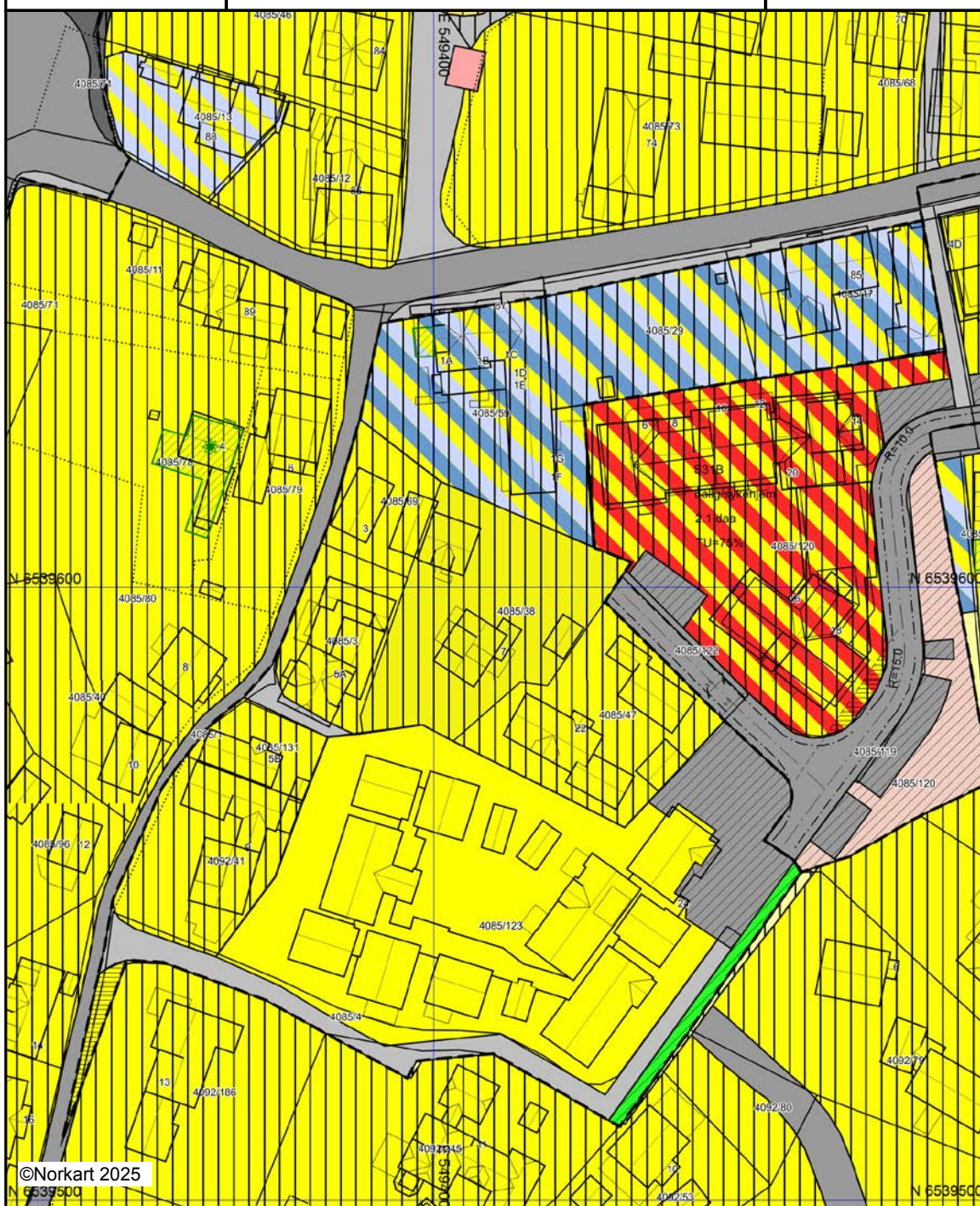
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4085/38
Adresse: Søbakken 7
Dato: 03.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)			
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Målelinje/Avstandslinje
	Frittliggende småhusbebyggelse		Påskrift feltnavn
	Område for særskilt angitt almenntilgjengelig formål		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Hotell med tilhørende anlegg		Påskrift bredde
	Beverting		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)		Tiltak	
	Område for jord- og skogbruk		Rive bygning
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)			BygningTiltak
	Kjøreveg	Bygninger	
	Gang-/sykkelveg		Taksprang Bunn
	Gangveg		Bygning
	Parkeringsplass		Takkant
	Bussholdeplass		Bygningsdelelinje
	Havneområde (landdelen)		Bygningsavgrensning for tiltak
	Småbåtanlegg (landdelen)		Takoverbygg
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Takoverbygg kant
	Havneområde i sjø		Trapp inntil bygg, kant
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)			Veranda
	Friområder		Bygningslinje
	Park		Taksprang
	Badeområde		Mønelinje
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)			Låvebru
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk		
	Vann- og avløpsanlegg		
	Frisiktsone ved veg		
	Bevaring av bygninger og anlegg		
	Bevaring av bygninger		
	Annet spesialområde		
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)			
	Felles parkeringsplass		
	Felles grøntanlegg		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)			
	Bolig/Forretning		
	Bolig/Forretning/Kontor		
	Bolig/Offentlig		
	Annet kombinert formål		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)			
	Grense for restriksjonsområde		
	Grense for bevaringsområde		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)			
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknikk			
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)			
	Sikringsone - Frisikt		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kantkjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert fotgjengerfelt		



Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4085/38
Adresse: Søbakken 7
Dato: 03.03.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg
 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Bygningsavgrensning for tiltak

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

 Låvebru

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Statsforvalteren har nå opphevet båndleggingssonen for nytt dobbeltspor gjennom Larvik kommune. Dette er gjort fordi staten ikke har prioritert midler til videre planlegging eller bygging gjennom Larvik i gjeldende Nasjonal transportplan for 2025-2036, som ble vedtatt i Stortinget i juni.

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710_1, H710_2 og H710_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710_1 og H710_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

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

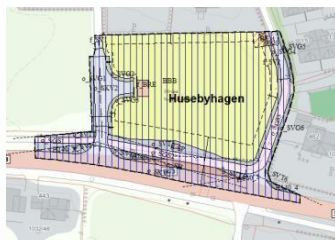
Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024



Larvik brann og redning



**Larvik
kommune**

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

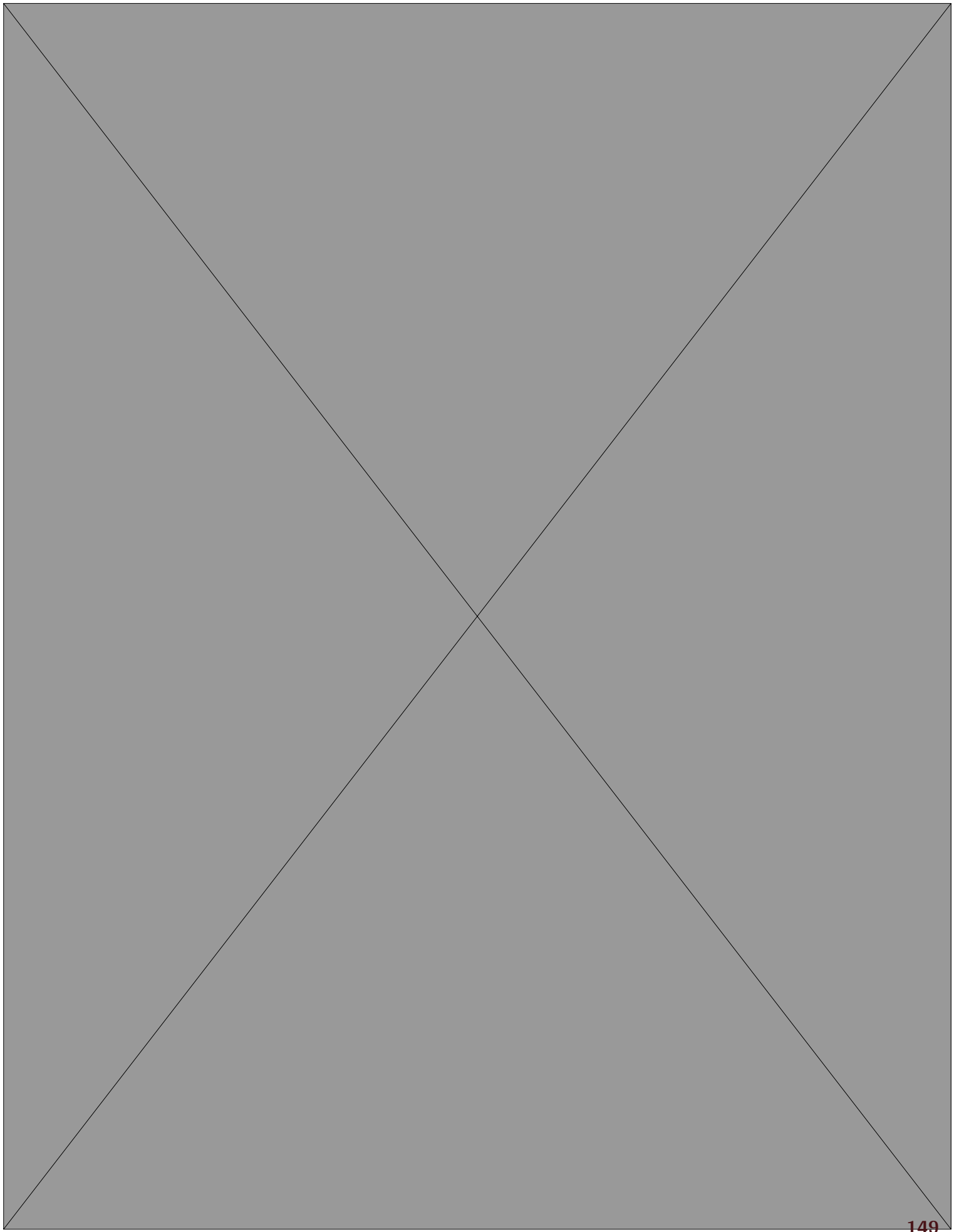
1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

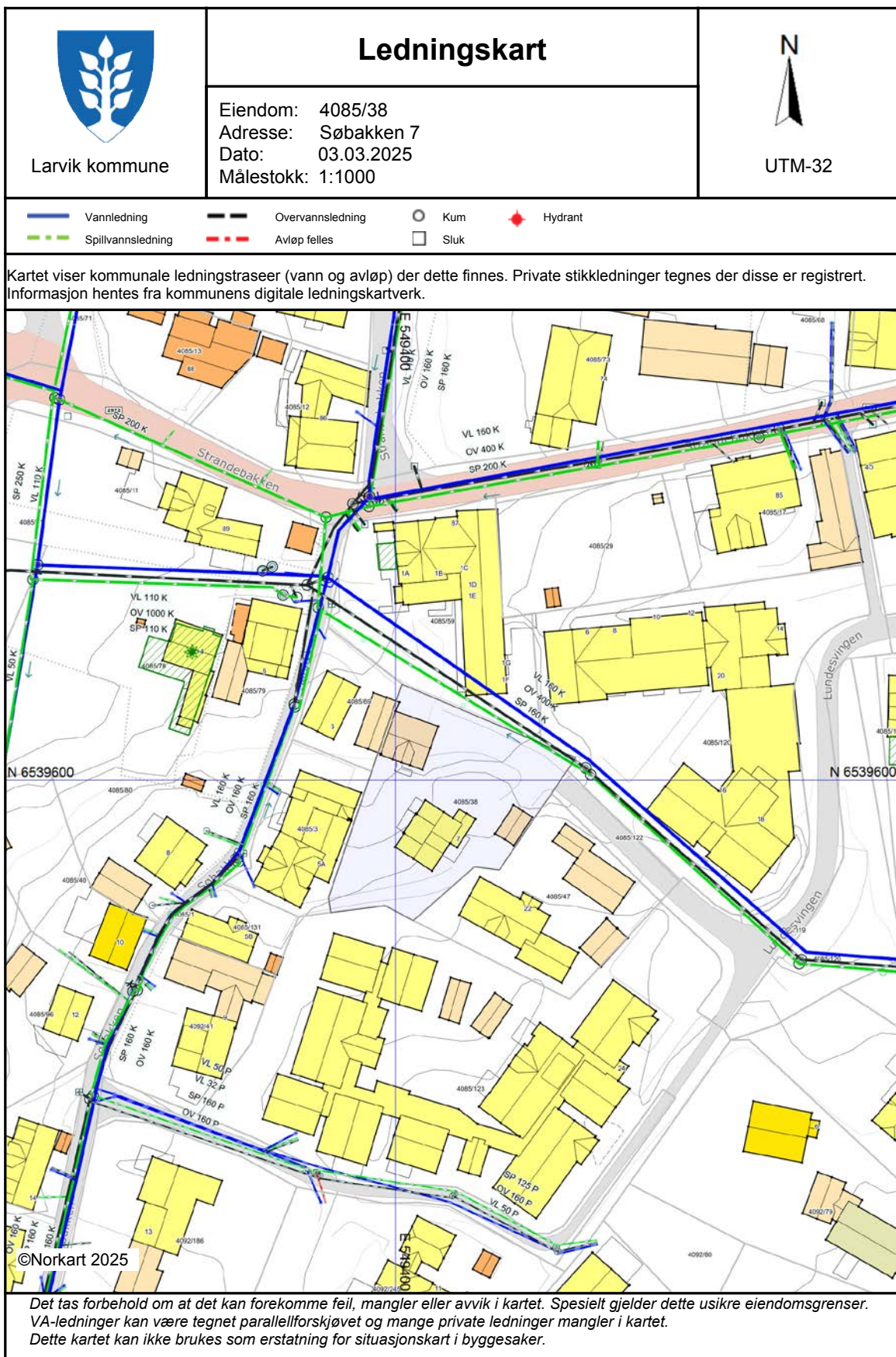
I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes

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

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

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







Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 03.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4085	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 202577845

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 162840983

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Søbakken 7, 3295 HELGEROA

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		11.07.2011	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202577845

BruksenhetId 202577900

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 162840975

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202577900.

BruksenhetId	202532277	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	23854244	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202532277.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 03.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4085	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Søbakken 7, 3295 HELGEROA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 03.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4085	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Søbakken 7, 3295 HELGEROA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 048,64 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	17 173,56 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m ²	1 ab	2 970,00 kr	1/1	0 %	2 970,00 kr	495,00 kr
Forbruk Avløp>70m ²	1 ab	3 595,00 kr	1/1	0 %	3 595,00 kr	599,17 kr
Standard Avfallsgebyr	1 ab	3 635,00 kr	1/1	0 %	3 635,00 kr	605,83 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 738,75 kr	1/1	0 %	2 738,75 kr	456,45 kr
Abonnement Avløp	1 ab	5 420,00 kr	1/1	0 %	5 420,00 kr	903,32 kr
				Sum	18 358,75 kr	3 059,77 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak)			
		Vedtaksdato: 11.07.2025			
		Planutvalget saksnr: 988/25			
		Vår ref.: 25/67286			
Ansvarlig søker: Tiltakshaver		Tiltakshaver: Jan Christian Christiansen Søbakken 7 3295 Helgeroa			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse: Søbakken 7		Gårdsnr.: 4085	Bruksnr.: 38	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer: 23854244		Tiltakets/ byggets art: Ny garasje			
Dato for søknad om ferdigattest:		25.04.2025			
Vedtaksdato: 04.06.2004		Delegert saksnummer: 0465/04, jf. j.post ID 23550/04			
Merknader: Det ble påført feil bygningsnummer for garasjen på forrige ferdigattest. Riktig bygningsnr. for garasje skal være 23854244 og som nå er endret i rubrikken over. Denne ferdigattesten erstatter derfor tidligere ferdigattest. 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.					
Informasjon om klageadgang					
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.					
Signatur					
Cathrine Wærvågen		Kristin Kolstad			
Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak		Byggesaksbehandler			
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur					



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 eieendom (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, varmepumper 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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Larvik får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig. Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Hilde
473 76 437

Kamilla
482 93 628

Martin
913 42 167

Mette
918 22 416

Ole Morten
971 47 855

Sindre
926 27 693

Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no

 **SKAGERRAK
SPAREBANK**



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Søbakken 7
3295 HELGEROA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gry Lilja

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre