

An aerial photograph of a large farmstead nestled in a lush, green forest. The farm features several buildings, including a large red barn with a dark roof, a white house with a dark roof, and a smaller red building. A paved road runs along the bottom right of the farm. The surrounding area is densely wooded with tall trees, and a road is visible in the foreground.

aktiv.

Vestmarkveien 385, 3271 LARVIK

LARVIK/VESTMARKA - stor og innholdsrik landbrukseiendom på nær 500 mål. 117 daa dyrka jord og beite, 372 daa skog.



Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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



Daglig leder / Eiendomsmegler

Lars Erik Nordrum

Mobil 478 92 666

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

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Prinsegata 2C

3256 Larvik

LARVIK/VESTMARKA - stor og innholdsrik landbrukseiendom på nær 500 mål. 117 daa dyrka

For første gang i gårdens mangeårige historie legges gården på Rømminga i Vestmarka ut for salg i åpent marked.

Stor og innholdrik landbrukseiendom beliggende i Vestmarka like utenfor Larvik.

Eiendommen er bebygd med:

- Våningshus med to enheter
- Hagestue
- Stor, eldre låve
- Gammel sag
- Vedsjul
- Bryggerhus med garasje
- 3 isolerte containere

Ca. 117 daa dyrket jord og beite samt ca. 372 daa skog.

I dag er jord og beiter leid ut med ett års oppsigelig leiekontrakt til Damgården. Her er det rikelig med muligheter for drift etter nye eieres ønsker enten det er landbruksdrift, skogsdrift, dyrehold eller god boltreplass som er drømmen.

Midt i et naturskjønt og rolig område ligger denne landbrukseiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 200 000,-
Omkostn.: Kr 181 350,-
Total ink omk.: Kr 7 381 350,-
Selger: Petter Berg

Gnr./bnr. Gnr. 2017, bnr. 2
Gnr. 2015, bnr. 16
Gnr. 2017, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1303250129

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1865
BRA-i/BRA Total 182/877 kvm
Tomtstr.: 494594 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	92
Egenerklæring	155
Energiattest	162
Nabolagsprofil	187
Budskjema	194

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 182 m²

BRA - e: 695 m²

BRA totalt: 877 m²

TBA: 82 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 m² Entré, kjøkken, bad/wc/vaskerom, spisestue og stue.

2. etasje

BRA-i: 96 m² Gang, stue og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m²

2. etasje

23 m²

Våningshus tilbygg

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 38 m² Gang, toalettrom, bad, vaskerom og bod.

1. etasje

BRA-e: 47 m² Entré, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-e: 42 m² Gang og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Bryggerhus/garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 75 m² Gang, bakestehus med bakerovn, "soverom", vedbod, garasje.

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 267 m²

2. etasje

BRA-e: 134 m²

Vedskjul

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m²

Saga

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m²

Hagestue med platting

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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. Arealer med lav høyde feks. kjeller i våningshusets hoveddel er ikke medtatt.

Det er lite lysinnslipp på endel av soverommene. Ved endring fra tilleggsdel til

hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstilt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning.

Det er ikke montert rømningsvinduer på soverom eller smie/kjøkken. Men det er rømningsvei via ytterdør.

Kun våningshuset er nøyaktig oppmålt - de øvrige bygningene er omtrentlig oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

494594 m²

Tomtebeskrivelse

Landbrukseiendommen Haffalden, består av gbnr.2017/2, 2017/1 og 2015/16 og har følgende arealfordeling basert på klassifisering i AR5

Fulldyrket jord - 106 dekar

Innmarksbeite - 10.9 dekar

Skogsmark, høy bonitet - 175 dekar

Skogsmark, middels bonitet - 99,6 dekar

Skogsmark, lav bonitet - 65,6 dekar

Skogsmark, uproduktiv - 15,6 dekar

Myr - 2,4 dekar

Jorddekt fastmark - 5,4 dekar

Skrinn fastmark - 1,0 dekar

Bebyggd, samferdsel, vann - 13 dekar

Totalt - 494,5 dekar

Beliggenhet

Vestmarka er et friluftsområde nord-vest for Larvik. Her fines store skogsområder. Området har flotte skogsbilveier som blir brukt av syklistene og fotgjengere. Om vinteren er det oppkjørte skiløyper i området. I vest er Vestmarka avgrensa av Farrisvannet. Populære utfartsmål i Vestmarka er Gopledal, Dammen, Fossane, Ono og Lauvesetra. Svært mange larviksfolk har gjennom årene fått sine første "villmarksopplevelser" gjennom overnattingsturer til speiderhytter på Fossane og Onoøya. For de som liker fiske ligger Lauvbuvannet på turveien til Lauvesetra. Det er kun 5 minutters kjøring fra Nordbyen kjøpesenter og til eiendommen.

Adkomst

Ved Nordbyen kjøpesenter tar man av i rundkjøringen mot Vestmarka. Følg veien 4 km. Eiendommen ligger på venstre side og det er merket med Aktiv skilt.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Fagerli barnehage (0-5 år) - 121 barn - 4 km

Skolekrets

Fagerli skole (1-7 kl.) - 604 elever, 30 klasser - 4 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) - 388 elever, 24 klasser - 4.5 km

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 6.9 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Vestmarkaveien - Linje 208 - 3.6 km

Tog: Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 - 6.5 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp

Bygningssakkyndig

Contax AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur er trolig oppført i støpt betong, stein blokker eller betong blokker ihht. byggeår. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk (laftet tømmer/stående plank i eldre deler), det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

Innhold

Bolig med utleiedel:

Hoveddelen har følgende innhold 1.etg: Entré, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom.

2.etg: Trapperom, soverom, spisestue, soverom 2, gang, soverom 3, soverom 4

Utleiedel 1.etg: Entré, kjøkken, stue. 2.etg: Gang, soverom, soverom 2. Kjeller: Gang, toalettrom, bad, vaskerom, bod.

Uthus: Garasje, bod, gang, smie, soverom

Låve 1.etg: Bod/fjøs. Loft: Loft/hems

Gammel sag og vedsjul

Standard

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.

Enebolig med utleiedel

Utvendig

Taktekking, TG2

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Delvis nyere undertaksbord som er synlig fra loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:
- Noe synlige skjevheter på tak

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Mangler forkantbord

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Montere forkantbord

Veggkonstruksjon, TG2

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner (mulig laftet tømmer/stående plank på eldre deler) med stående tømmermannskledning av ukjent alder. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. 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.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

- Mangler list mot utstikk og det mangler kledningsbord mot utstikk v/terrasse
Kledning mot terrasse utsatt for fukt pga. ligger mot terrasse Stedvis svertesopp Noe
råte på kledning v/platting utenfor spisestue

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Andre tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Vaske og male fasader

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra
nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg. i leilighet og i spisestue/bar i 2 etg. i boligdel.

Vurdering av avvik:

- Noe skjevheter Eldre konstruksjon

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Jevnlig kontroll av loft

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer,TG2

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Noen vinduer av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:
- Mangler lister/foring på vindu i trapp 2 etg. boligdel Vinduer i kjeller ligger nære
bakken og er utsatt for fukt/råte Sprekk i glass på vindu til bad kjeller leilighet

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller
kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vedlikehold

Dører,TG2

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Ny balkongdør til spisestue/bar i 2 etg.
boligdel i 2005 og ny balkongdør til spisestue 1 etg. boligdel i 2018. Ellers dører av
eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe fuktskjolder på balkongdører i 2 etg. boligdel. Noe slitasje på eldre dører

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vedlikehold

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse på ca. 23 m2 med tilkomst fra spisestue, soverom og hage. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold - pumpehus,TG2

Det er oppført et pumpehus på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som takteking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde og slitasje Noe antydning til råte

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vedlikehold og utbedringer

Andre utvendige forhold - sag,TG2

Det er oppført en bygning for sagbruk på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som takteking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det bærer preg av elde, slitasje og noe skjevheter. Noe antydning til råte

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vedlikehold og utbedringer

Andre utvendige forhold,TG2

Det er oppført et overbygd vedskjul på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som takteking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det bærer preg av elde, slitasje og noe skjevheter.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vedlikehold og utbedringer

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 og 2 etg. i boligdelen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

- Noe knirk

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2, TG2

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 og 2 etg. i leiligheten.

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.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon, TG2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted,TG3

Det er 2 stk. pipestokker, de er av teglstein og lettklinker. Feieluke ble observert på loft og i kjeller på teglsteinspipe, og i kjeller på lettklinker pipe. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i spisestue 1 etg. boligdel og i stue 1 etg. i leilighet. Siste dato for tilsyn: Ukjent

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Kledd inn pipe på soverom 2 etg. i boligdel og pipe på bad i kjeller leilighet Det er ikke stor nok plate på gulv i spisestue 1 etg.

Tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Montere stor nok plate på gulv v/ildsted spisestue

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng,TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner i kjeller. Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv i kjeller (boligdel og leilighet) v/bruk av fuktmåler. Noe synlige fuktskjolder/saltutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv i kjeller (boligdel og leilighet) v/bruk av fuktmåler. Noe synlige fuktskjolder/saltutslag.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Utbedre drenering/fuktsikring Pusse opp rom i kjeller på sikt

Innvendige trapper,TG2

Heltre trapp fra 1-2 etg. i boligdelen. 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.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - leilighet,TG2

Heltre trapp fra 1-2 etg. i leilighet. Noe mangler ihht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - kjeller,TG3

Heltre trapp til kjeller i boligdel. 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 er påvist andre avvik: - slitasje

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper - kjeller 2,TG2

Heltre trapp til kjeller i leilighet. Noe mangler ihht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Dører av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

1 Etasje > Bad/vaskerom

Generell,TG3

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra kjøkken i 1 etg. Det er av eldre dato, alder er

ukjent. Gulv: Belegg Varmer i gulv: Nei Fall på gulv mot sluk: Ja, mot dusjkabinett 1:100 fall på gulv i rommet: Nei Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. Vegger: Panel Himling: Panel Downlights: Nei Av installasjoner finnes varmeovn, toalett, innredning m/vask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Noe preg av elde. Toalett er skrudd fast i gulv, bør på sikt festes med silikon e.l. Det ble ikke utført kontroll av sluk pga. manglende tilkomst. Manglende utførelse rundt rørgjennomføring vegg/gulv og åpning på veggpanel i hjørne v/toalett. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller leilighet > Bad

Generell, TG3

Bad ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Det er av eldre dato, alder er ukjent. Gulv: Flis Varmer i gulv: Ja, varmekabler Fall på gulv mot sluk: Ja 1:100 fall på gulv i rommet: Nei Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm. Vegger: Våtromsplater Himling: Tak-ess plater Downlights: Nei Av installasjoner finnes badekar, innredning m/vask og dusjkabinett. Preg av elde og slitasje. Manglende utførelse mellom våtromsplater og gulvfliser. Ikke montert bunnlist på våtromsplater. Det ble ikke utført kontroll av sluk under dusjkabinett pga. fot til dusjkabinett var plassert på slukrist. Det var ikke synlig membran i sluk under badekar. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller leilighet > Vaskerom

Generell, TG3

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Det er av eldre dato, alder er ukjent. Gulv: Malt betong Varmer i gulv: Nei Fall på gulv mot sluk: Ja 1:100 fall på gulv i rommet: Nei Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei Vegger: Malte flater Himling: Panel Downlights: Nei Av installasjoner finnes vv-tank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Preg av elde. Det er ikke membran/tettesjikt i rommet. Det

ble ikke observert membran i sluk. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller leilighet > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot mur konstruksjoner. Det ble observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vegger og gulv. Noe synlig saltutslag/skjolder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vegger og gulv. Noe synlig saltutslag/skjolder.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Utbedre drenering/fuktsikring utvendig Pusse opp rommet

Kjøkken

1 Etasje leilighet > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår. Gulv: Belegg Varme i gulv: Nei Vegger: Malte flater og fliser Himling: Tak-ess plater Downlights: Nei Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter Benkeplate: Foliert spon/MDF plate og stål Merke: Ukjent Innredningen og overflater med noe preg av elde og overflateslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje leilighet > Kjøkken

Avtrekk,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde og noe slitasje

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Vedlikehold
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom

Kjeller leilighet > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Eldre dato, ukjent alder. Gulv:

Fliser Varme i gulv: Ja, varmekabler Vegger: Malte flater Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei Av installasjoner finnes toalett og enkel servant. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:
- Noe preg av elde og slitasje

Tiltak

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

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Det er montert plastrør og kobber rør. Hovedkran er plassert i kjeller i boligdelen. Det er fra forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

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

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,TG2

Avløpsrør av plast/støpejern av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Enkel støtte av røropplegg

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Utbedre støtte løsning for røropplegg

Ventilasjon,TG2

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmesentral,TG2

Det er montert en luft-luft varmepumpe i spisestue 1 etg. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank - 2,TG2

VV-tank på ca. 200 liter av nyere dato. Den står plassert på vaskerom i leilighet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank,TG2

VV-tank på 287 liter fra 1998. Den står plassert i kjeller i boligdel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG2

Kommentar:Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder. Kursoversikt samstemmer ikke med kurser i el-skap.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Det ble ikke observert noe fuktsikring på befaringen. Drenering/fuktsikring fra byggeår/eldre dato.

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.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- 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.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur er trolig oppført i støpt betong, stein blokker eller betong blokker iht. byggeår. Grunnmur er pusset og malt på utvendige fasader.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank,TG2

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Det anbefales alltid å lese hele tilstandsrapporten grundig og i sin helhet. Som nevnt er andre bygninger enn våningshuset kun enkelt beskrevet.

Det oppfordres til, grunnet eiendommens omfattende bygningsmasse og varierende

grad av tilstand, interessenter til å foreta en særlig grundig befarings og helst sammen med egen bygningskyndig.

Det har vært en brann på låven, denne er kun delvis utbedret og det er tydelige spor etter denne, nåværende eier har kun midlertidig sikret utglidning ved å støtte bygge opp med limtrebjelker samt montert kledning som ble fjernet i forbindelse med slukking. Selger ønsker også å opplyse om at vannpumpe i borrehull er skiftet som egeninnsats. Pumpehuset er i dårlig stand og burde vært bedre isolert, selger oppfordrer til å passe på å ha varme i pumpehuset og har brukt a ha en isolasjonsmatte over lemdør. Selger oppfordrer videre til å passe på å ha på varme i liten kjeller under hoveddelen av boligen, kjelleren er tom men vannrør er ført gjennom denne. Det kan komme vann i vindu containere, noe rust i gulv.

Innbo og løsøre

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

Etter selgers oppfatning er det ønskelig at kjøper og selger tar en felles gjennomgang av det som er av løsøre i uthus og blir enige om hva som blir stående på eiendommen.

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbel garasje i tilknytning til bryggerhuset, ellers svært gode parkeringsmuligheter på tunet. Mulighet for bruk av låven til parkering.

Solforhold

Svært gode solforhold på tunet og uteplasser.

Radonmåling

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

Diverse

Selger av Haffalden har inngått utleieavtale med Damgården AS, hvor Damgården AS leier deler av jordene til grassproduksjon. Leien har en verdi på kr 25.000,- pr. år. Arealet leies for en periode på 10 år fra 01.01.2023 og med en gjensidig oppsigelse på 1 år varsel. Avtalen ligger vedlagt.

Selger av Haffalden har inngått avtale med Larvik kommune om vinterparkering for skigåere/turgåere. Larvik kommune brøyter ca.4 dekar av jorden som ligger ca 200 meter inn fra Vestmarkveien på veien til Lauvesetra. Leien er kr 4.084, 59 for 2023 (beløpet indeksreguleres). Avtalen ligger vedlagt.

Selger tar forbehold om nedgravd avfall og ev. gjensatt landbruksredskap. Selger er ikke kjent med at dette foreligger, men har ikke kontroll over alt som har skjedd i gårdens lange historie.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler
- * Vedovn
- * Panelovn
- * Luft-luft varmepumpe

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 200 000

Kommunale avgifter

Kr 6 355

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Prognose for kommunale avgifter for 2025 er kr. 6.355,- faktureres månedlig. Dette for minirensesannlegg, service/kontroll avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2017, bruksnummer 2 i Larvik kommune. Gårdsnummer 2015, bruksnummer 16 i Larvik kommune. Gårdsnummer 2017, bruksnummer 1 i Larvik kommune.

Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente pålegg

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/2017/2:

06.05.1919 - Dokumentnr: 900256 - Skjønn vedk grunnavståelse til Hedrum kommunes

vannverk

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1959 - Dokumentnr: 299 - Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Rettighetshaver: RØNNINGEN OG HAFFALLEN VANNFORSYNINGSSANLEGG

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2002 - Dokumentnr: 7628 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:20

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:21

Rett til grøft for plassering av kunstig sandfilter for avløpsvann.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1879 - Dokumentnr: 900107 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1889 - Dokumentnr: 900049 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: TRESCHOW

22.09.1908 - Dokumentnr: 900085 - Utsifting

22.06.1927 - Dokumentnr: 900143 - Bestemmelse om vannledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

21.01.1957 - Dokumentnr: 201 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:20

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

16.11.1971 - Dokumentnr: 5601 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:25

02.03.1972 - Dokumentnr: 956 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2002 - Dokumentnr: 400 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:31

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen v/Plann-og byggesak

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2003 - Dokumentnr: 6886 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1970 - Dokumentnr: 268 - Bestemmelse om gjerde

16.01.1970 - Dokumentnr: 267 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2016 Bnr:2

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 2015 bnr 5 og 6

26.07.1879 - Dokumentnr: 900108 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

11.04.1888 - Dokumentnr: 990012 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om jaktrett - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: TRESCHOW

06.02.1895 - Dokumentnr: 900070 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

22.09.1908 - Dokumentnr: 900086 - Utsifting

06.05.1919 - Dokumentnr: 900256 - Skjønn vedk grunnavståelse til Hedrum kommunes

vannverk

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1938 - Dokumentnr: 552 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1959 - Dokumentnr: 299 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Rettighetshaver: RØNNINGEN OG HAFFALLEN VANNFORSYNINGSSANLEGG

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2002 - Dokumentnr: 7628 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:20

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:21

Rett til grøft for plassering av kunstig

sandfilter for avløpsvann.

Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.2004 - Dokumentnr: 2463 - Skjønn
Overskjønn 10.8.1966
Vestfold interkom. vannverk.
Vannledning Farris - Tønsberg
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1938 - Dokumentnr: 552 - Forkjøpsrett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:17

3909/2015/16:
06.05.1919 - Dokumentnr: 900256 - Skjønn
vedk grunnavståelse til Hedrum kommunes vannverk
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1959 - Dokumentnr: 299 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver: RØNNINGEN OG HAFFALLEN
VANNFORSYNINGSANLEGG
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2002 - Dokumentnr: 7628 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:20
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:21
Rett til grøft for plassering av kunstig sandfilter for avløpsvann.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1879 - Dokumentnr: 900107 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1889 - Dokumentnr: 900049 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: TRESCHOW

22.09.1908 - Dokumentnr: 900085 - Utskifting

22.06.1927 - Dokumentnr: 900143 - Bestemmelse om vannledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

21.01.1957 - Dokumentnr: 201 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:20
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

16.11.1971 - Dokumentnr: 5601 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:25

02.03.1972 - Dokumentnr: 956 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2002 - Dokumentnr: 400 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:31

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen v/Plan-og byggesak

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2003 - Dokumentnr: 6886 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2003 - Dokumentnr: 6886 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1970 - Dokumentnr: 268 - Bestemmelse om gjerde

16.01.1970 - Dokumentnr: 267 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2016 Bnr:2

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 2015 bnr 5 og 6

26.07.1879 - Dokumentnr: 900108 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

11.04.1888 - Dokumentnr: 990012 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om jaktrett

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: TRESCHOW

06.02.1895 - Dokumentnr: 900070 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

22.09.1908 - Dokumentnr: 900086 - Utsifting

06.05.1919 - Dokumentnr: 900256 - Skjønn vedk grunnavståelse til Hedrum kommunes vannverk

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1938 - Dokumentnr: 552 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1959 - Dokumentnr: 299 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Rettighetshaver: RØNNINGEN OG HAFFALLEN VANNFORSYNINGSSANLEGG

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2002 - Dokumentnr: 7628 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:20

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:21

Rett til grøft for plassering av kunstig sandfilter for avløpsvann.

Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.2004 - Dokumentnr: 2463 - Skjønn

Overskjønn 10.8.1966

Vestfold interkom. vannverk. Vannledning Farris - Tønsberg

Gjelder denne registerenheten med flere

3909/2017/1:

06.05.1919 - Dokumentnr: 900256 - Skjønn vedk grunnavståelse til Hedrum kommunes vannverk

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1959 - Dokumentnr: 299 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Rettighetshaver: RØNNINGEN OG HAFFALLEN VANNFORSYNINGSSANLEGG

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2002 - Dokumentnr: 7628 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:20

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:21

Rett til grøft for plassering av kunstig sandfilter for avløpsvann.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1879 - Dokumentnr: 900107 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1889 - Dokumentnr: 900049 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: TRESCHOW

22.09.1908 - Dokumentnr: 900085 - Utskifting

22.06.1927 - Dokumentnr: 900143 - Bestemmelse om vannledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

21.01.1957 - Dokumentnr: 201 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:20
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

16.11.1971 - Dokumentnr: 5601 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:25

02.03.1972 - Dokumentnr: 956 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2002 - Dokumentnr: 400 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:31
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
v/Plann-og byggesak
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2003 - Dokumentnr: 6886 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lede AS
Org.nr: 979 422 679
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2003 - Dokumentnr: 6886 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lede AS
Org.nr: 979 422 679
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1970 - Dokumentnr: 268 - Bestemmelse om gjerde

16.01.1970 - Dokumentnr: 267 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2016 Bnr:2
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 2015 bnr 5 og 6

26.07.1879 - Dokumentnr: 900108 - Erklæring/avtale
Grensegangssak

11.04.1888 - Dokumentnr: 990012 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om jaktrett
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: TRESCHOW

06.02.1895 - Dokumentnr: 900070 - Erklæring/avtale
Grensegangssak

22.09.1908 - Dokumentnr: 900086 - Utskifting

06.05.1919 - Dokumentnr: 900256 - Skjønn vedk grunnavståelse til Hedrum kommunes
vannverk
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1938 - Dokumentnr: 552 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1959 - Dokumentnr: 299 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver: RØNNINGEN OG HAFFALLEN VANNFORSYNINGSSANLEGG
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2002 - Dokumentnr: 7628 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:20
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:21
Rett til grøft for plassering av kunstig sandfilter for avløpsvann.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.2004 - Dokumentnr: 2463 - Skjønn
Overskjønn 10.8.1966
Vestfold interkom. vannverk. Vannledning Farris - Tønsberg
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1938 - Dokumentnr: 552 - Forkjøpsrett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2017 Bnr:17

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg av bolighuset datert 1987, tegninger fra byggesøknad i 1985 stemmer godt med dagens planløsning i denne delen av

våningshuset. Larvik kommune har også sendt tegninger for veranda mot øst og fasadeendring som stemmer godt med hvordan boligen fremstår i dag. For opprinnelig del av våningshuset foreligger hverken tegninger eller ferdigattest det samme gjelder saga, bryggerhuset med tilhørende garasje, hagestue og vedsjul. De tre containerne som er på eiendommen har nåværende eier søkt midlertidig godkjenning for, denne søknaden er ikke ferdig behandlet.

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. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det må i denne forbindelse nevnes at opprinnelig våningshus, låven, saga og kanskje også vedskjulet er oppført på en tid hvor byggesøknader ikke var vanlig og langt mindre ferdigattest. Bryggerhus samt hagestuen er gjort på tidspunkt hvor det etter forventning burde vært søknad/tegninger i Larvik kommunes arkiver og hvor det burde vært midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen opplyser om en søknad i 1977 om oppføring av garasje for skurtresker med hvor det ikke foreligger tegninger og dermed vanskelig å verifisere hva dette gjelder.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei frem til tomtegrense

Privat borevann

Privat avløp med Biovac med sandfiltergrøfter.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger inn under LNFR – område med hensynssoner (nedslagsfelt for Farris).

Kommuneplaner

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.07.2025

Delarealer Delareal 55 679 m

KPHensynsonenavnH320_1

KPFare Flomfare

Delareal 157 660 m

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Delareal 157 660 m

KPHensynsonenavnH110_1

KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Delareal 157 660 m

KPHensynsonenavnH740_1

KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover

Delareal 10 200 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 12 258 m

KPHensynsonenavnH310_3

KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen

Adgang til utleie

Det er to boenheter på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen

for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen i dag etter den er omsatt i fri handel.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Etter nærmere

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Verditakst utført av Konrad Langeland
- Tilstandsrapport utført av Contax AS v/ Petter Christiansen
- Energiattest
- Selgers egenerklæring i forbindelse med boligselgerforsikringen
- Innhentet informasjon fra Larvik kommune.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det

avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr ,- oppgjørshonorar kr ,- og visninger kr , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr ,-. Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlige meglere

Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

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

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

26.09.2025



Drømmer du om livet på landet



Velkommen til Vestmarkveien 385 - stor og innholdrik landsbrukseiendom på nær 500 mål beliggende på Rømminga i Vestmarka like utenfor Larvik



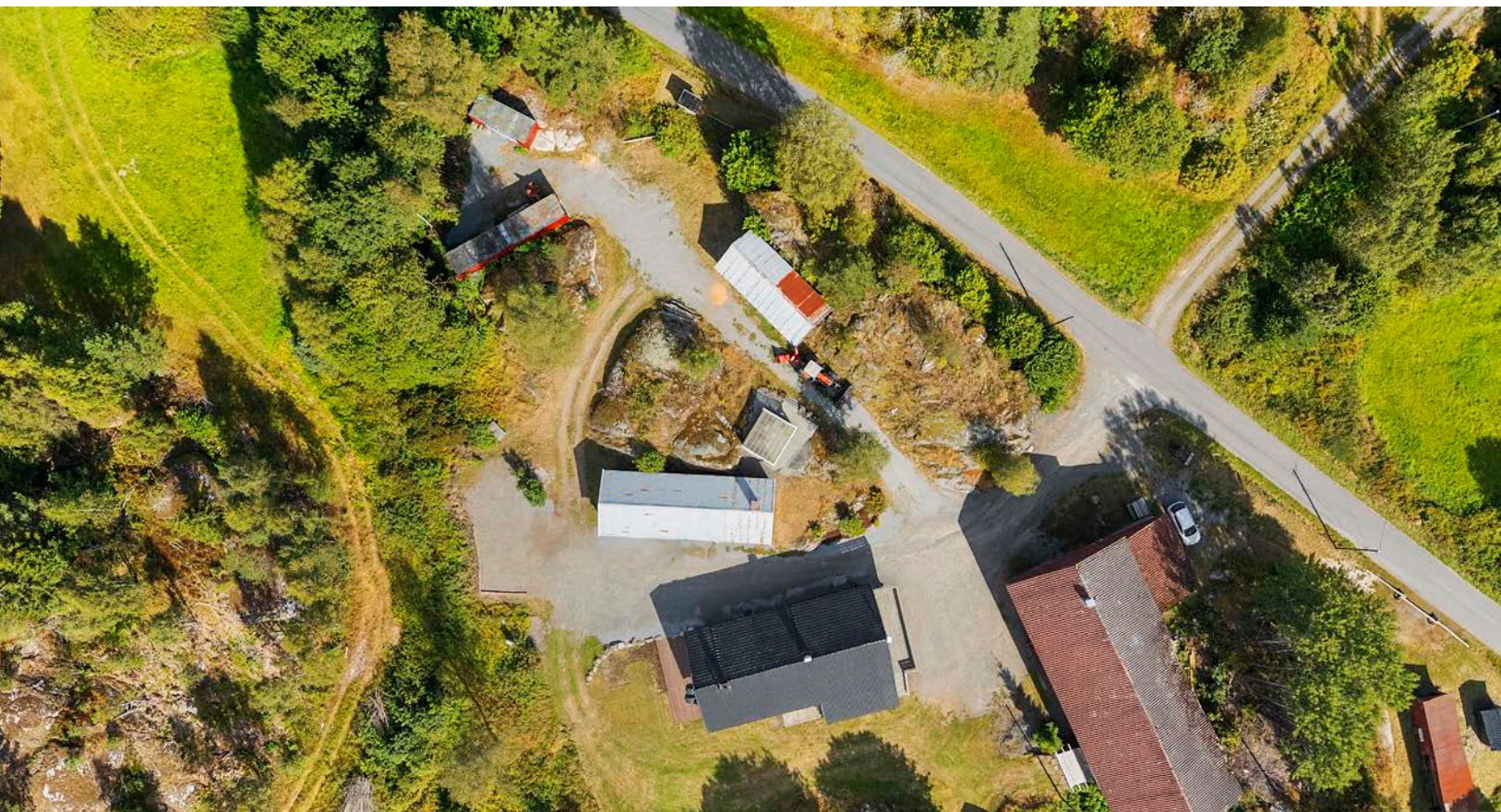
Hyggelig gårdstun



Hyggelig gårdstun



Hyggelig gårdstun



Sett fra luften



Dronefoto



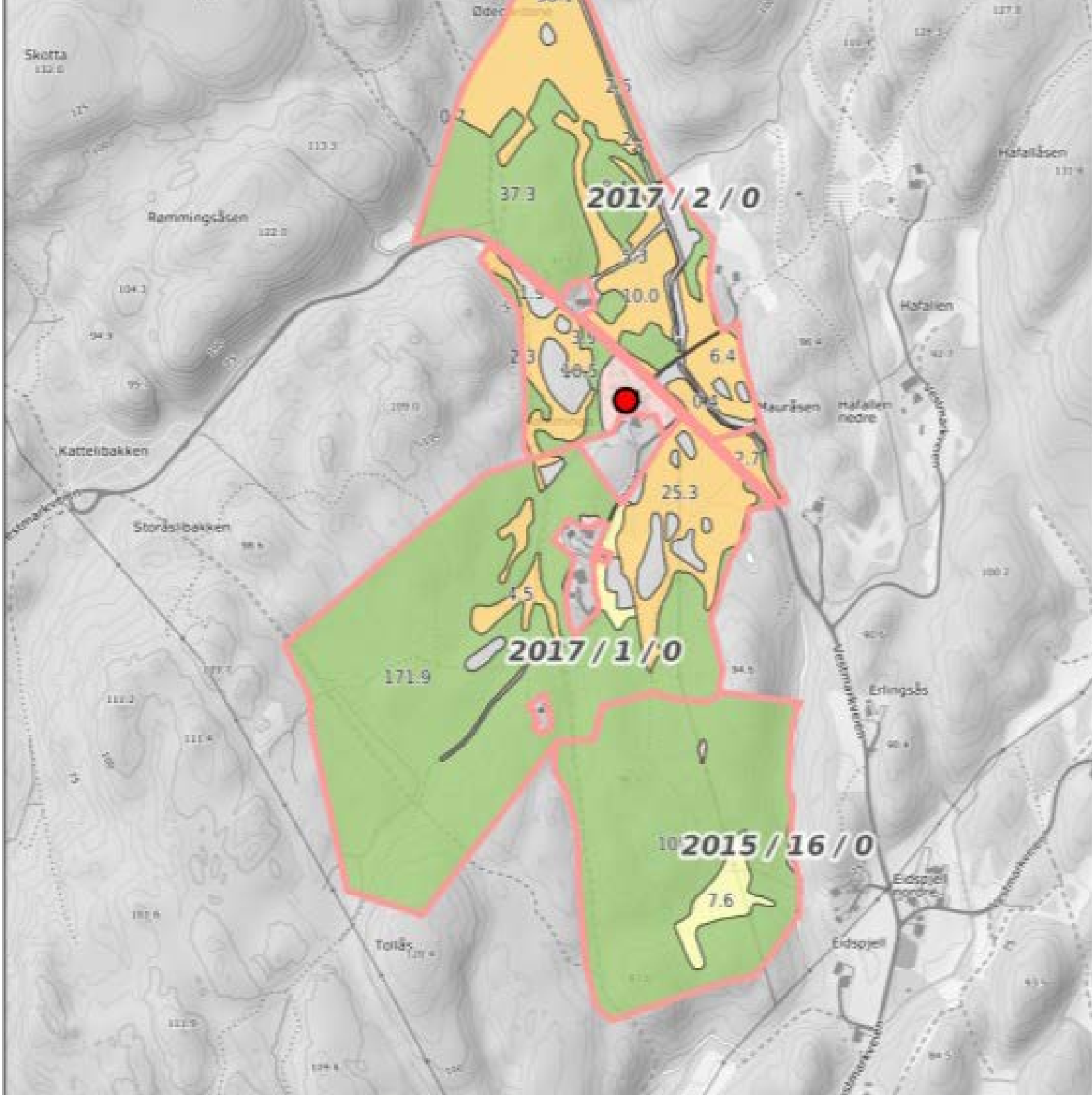
Dronefoto



Forsøksvis inntegnet eiendommens grenser hvor skravert felt tilhører eiendommen



Forsøksvis inntegnet eiendommens grenser hvor skravert felt tilhører eiendommen



0 50 100 150m

Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 18.09.2025 11:16

Eiendomsdata verifisert: 18.09.2025 11:15

GÅRDSKART 3909-2017/2/0

Tilknyttede grunneiendommer:

2015/16/0-2017/1/0-2017/2/0

Markslag (ARS) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggt, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

106.3	106.3
0.0	0.0
10.8	117.1
340.2	340.2
24.2	
13.0	37.2
0.0	0.0
494.5	494.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle telger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealhessursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



Det er ca. 100 mål dyrket jord til eiendommen - i dag leid ut med ett års oppsigelighet



Ca. 11 mål innmarksbeite - i dag leid ut til hestebeite



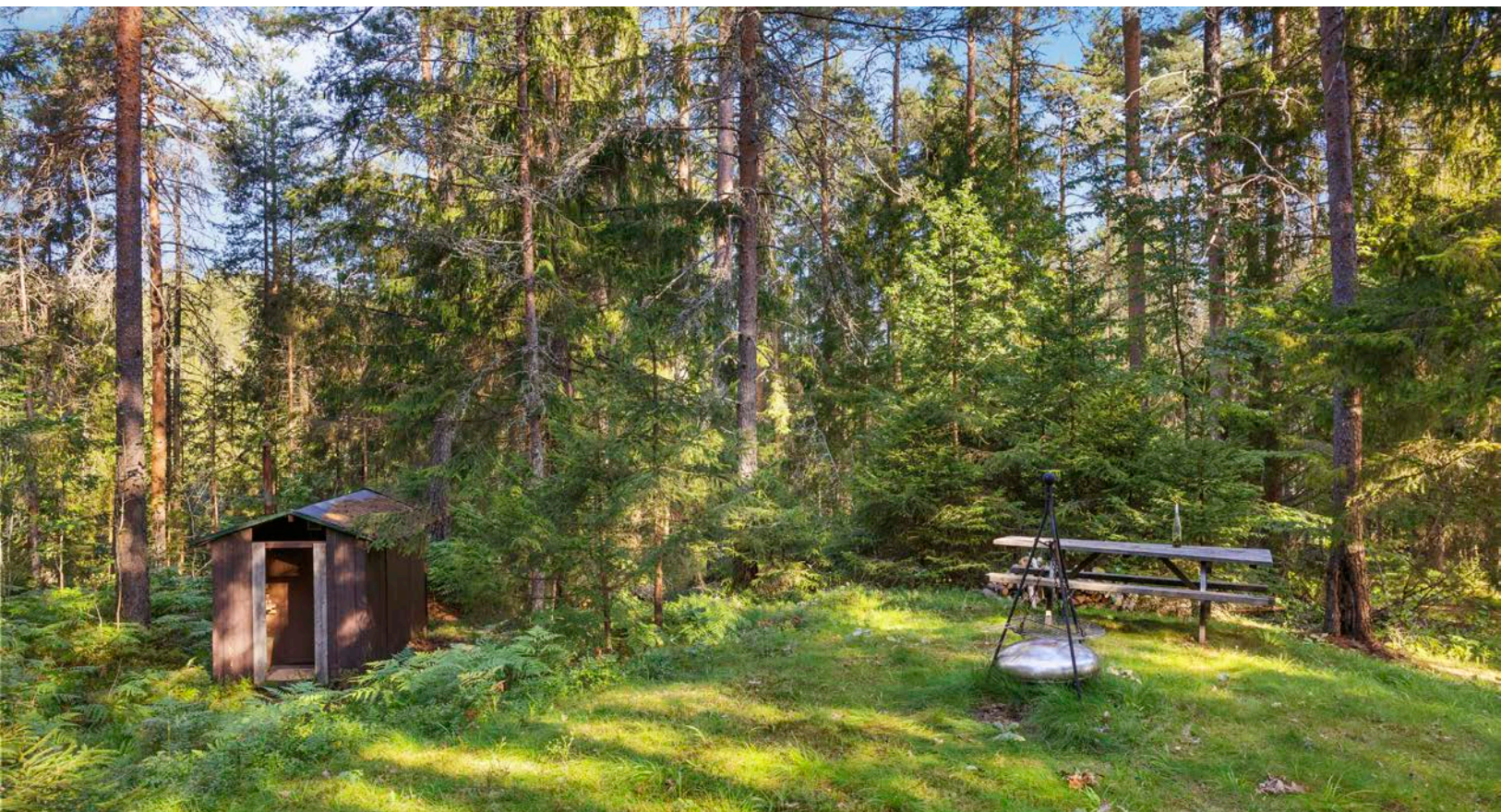
Ca. 11 mål innmarksbeite - i dag leid ut til hestebeite



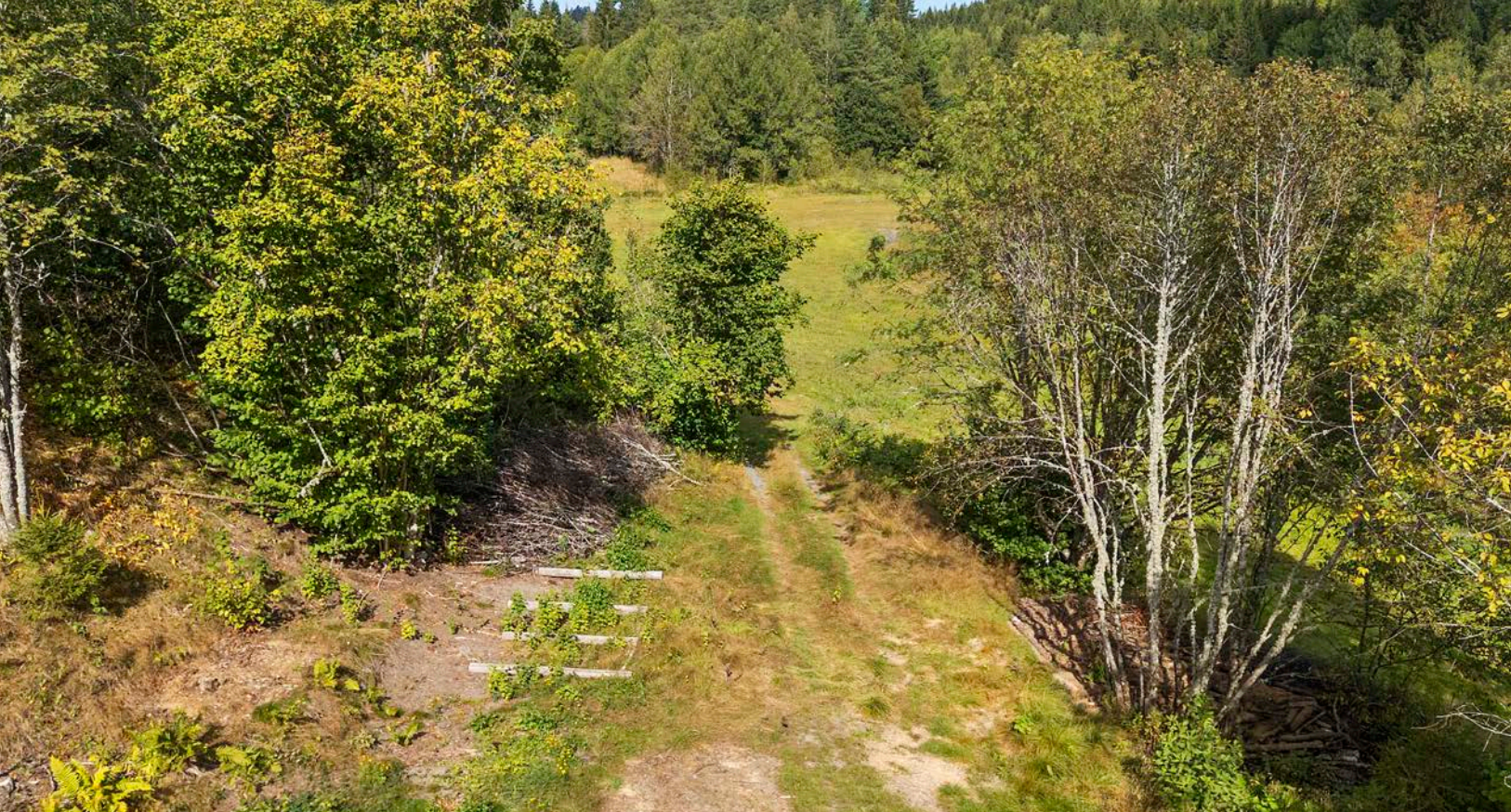
Ca. 11 mål innmarksbeite - i dag leid ut til hestebeite



Ute



Bål plass og enkel skogshytte på eiendommen



Opparbeidet plass for arbeid med ved



Ca. 340 mål av eiendommen er skog



Gården ligger midt i et fantastisk turområde



Fasade



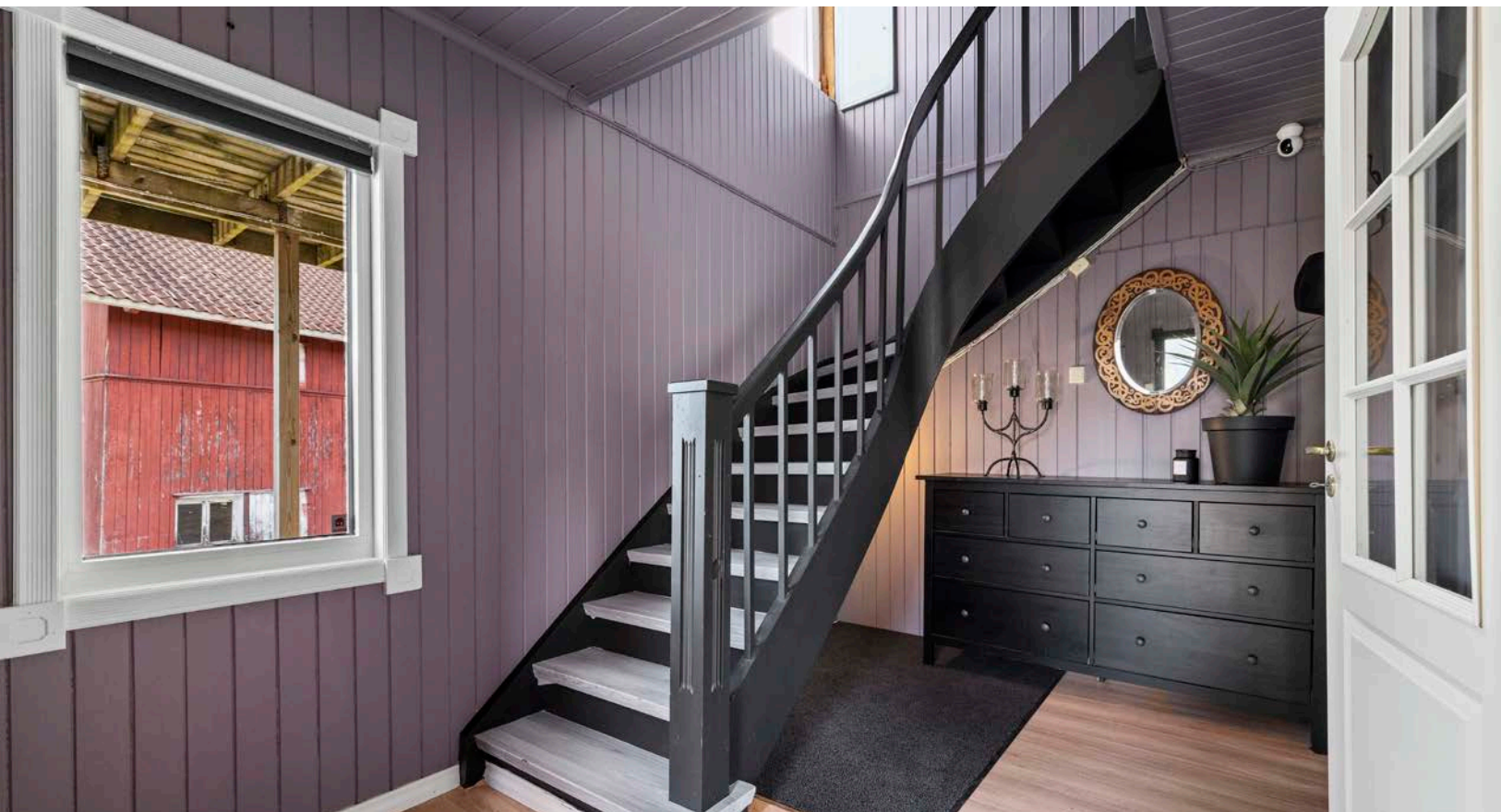
Fasade



Plantegning 1. etasje hovedenhet. Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



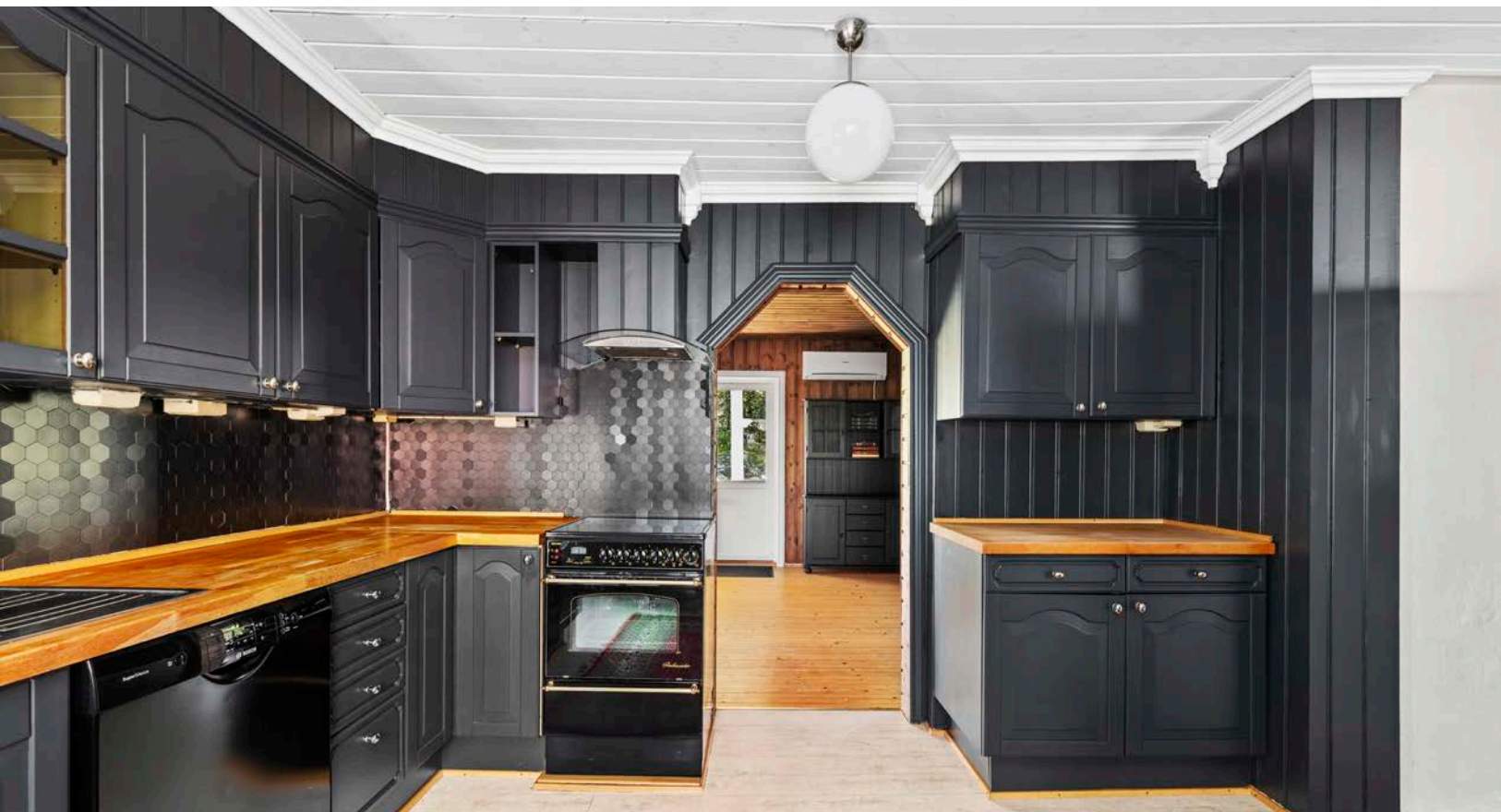
Terrasse



Gang



Kjøkken



Kjøkken







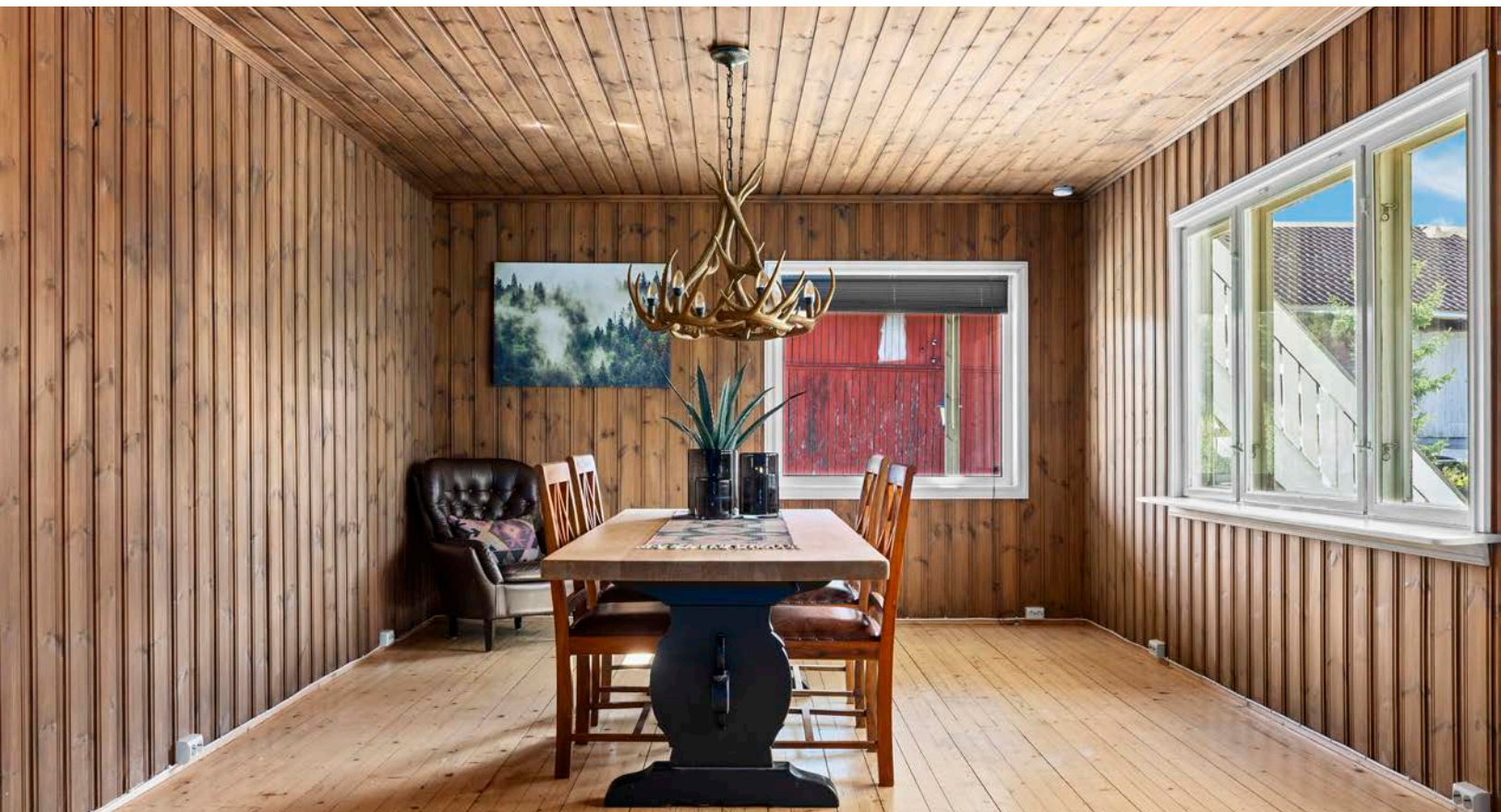
Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



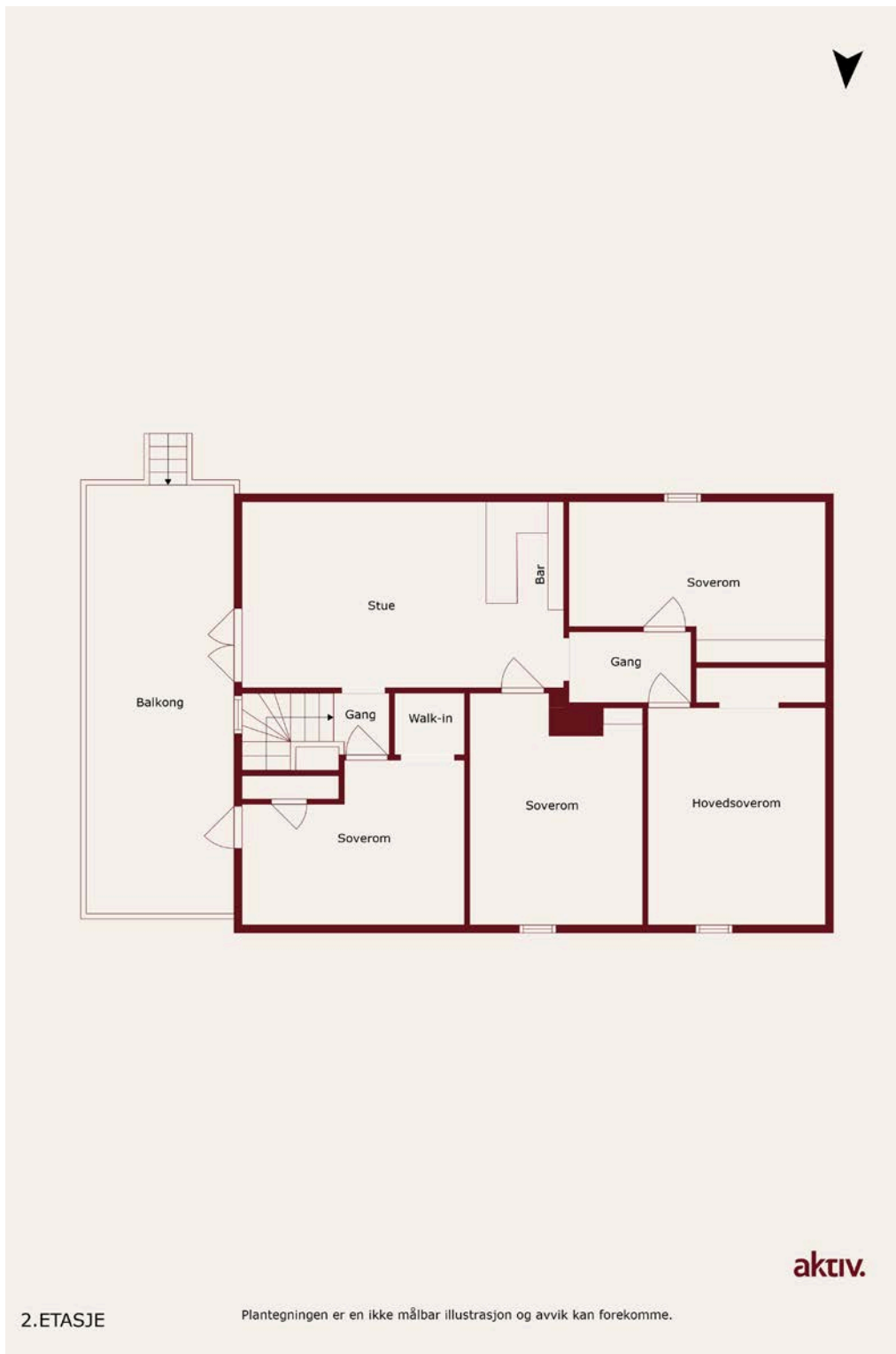


Bad



Bad





Plantegning 2. etaje hovedenhet. Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Loftstue



Loftstue

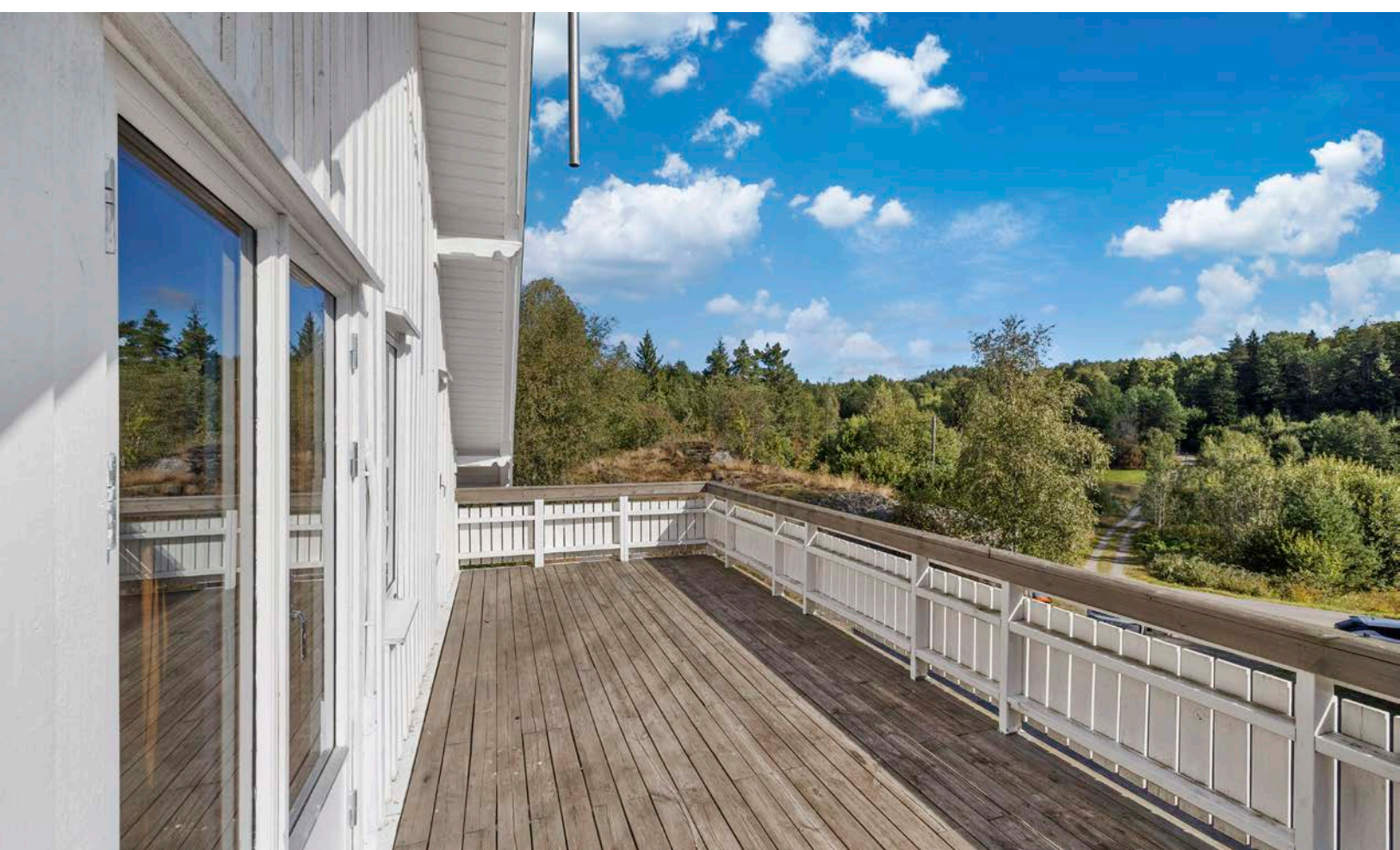


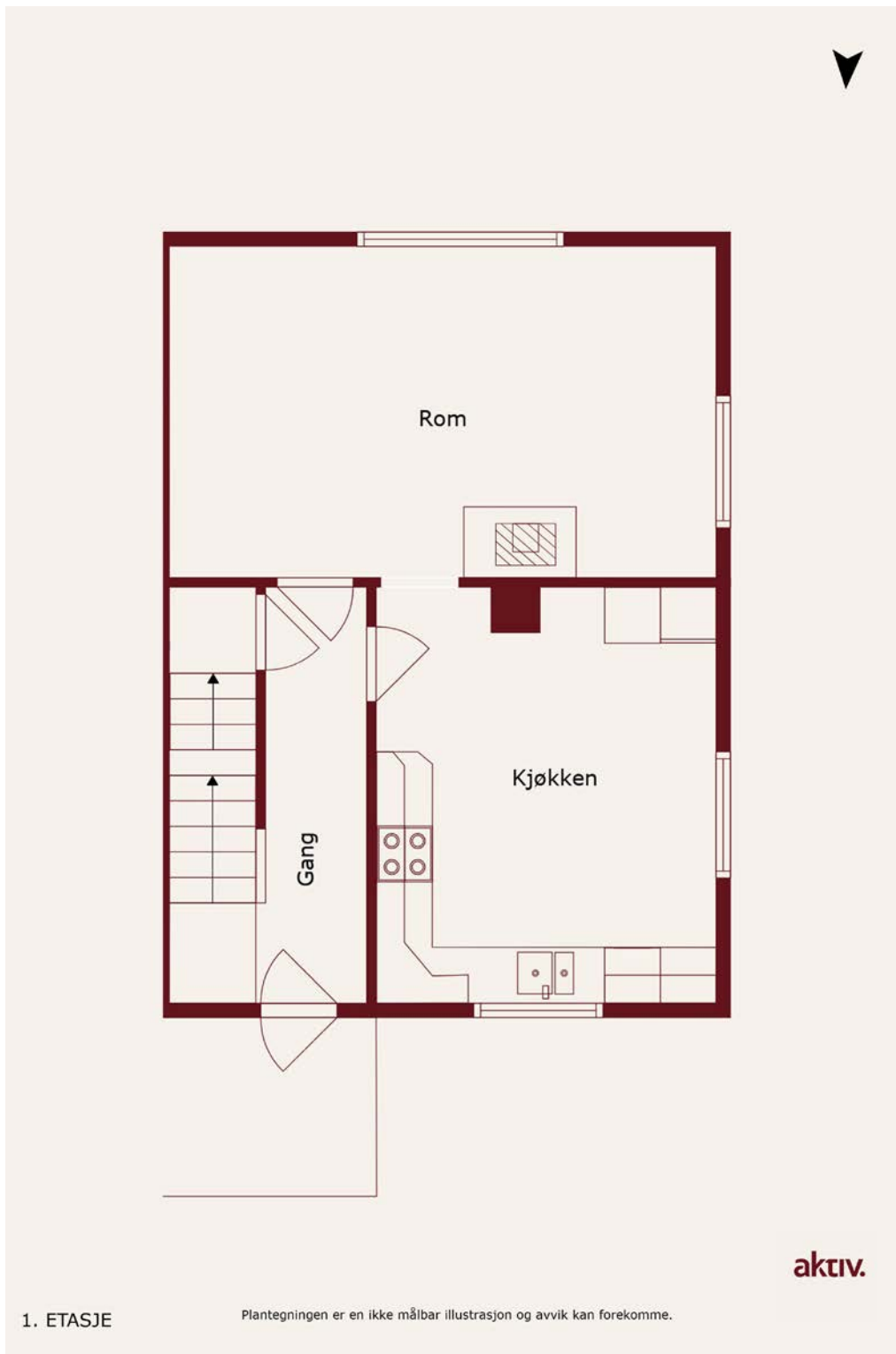


Soverom



Soverom





Plantegning 1. etasje tilbygg. Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Gang



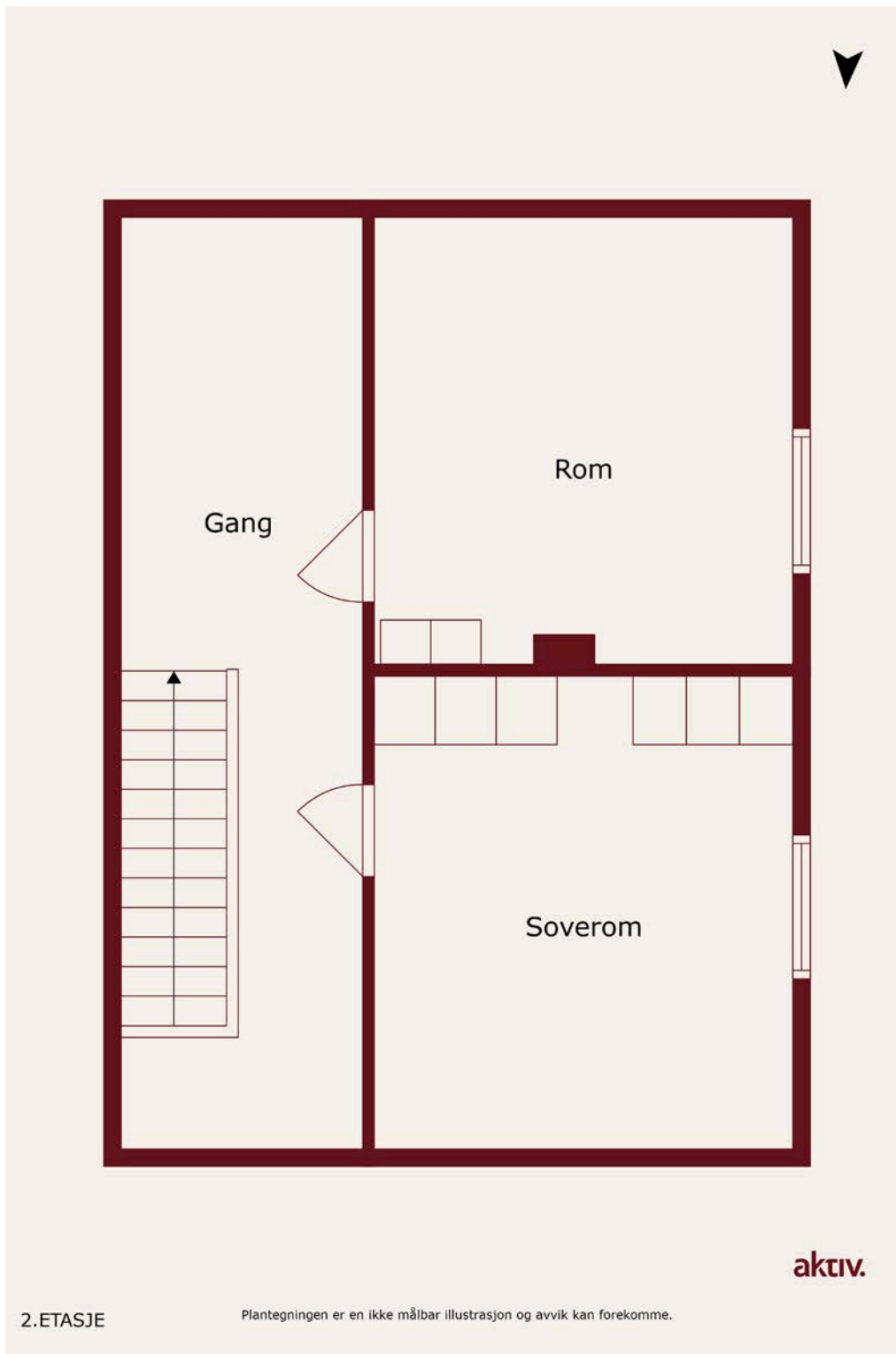
Kjøkken



Kjøkken



Stue



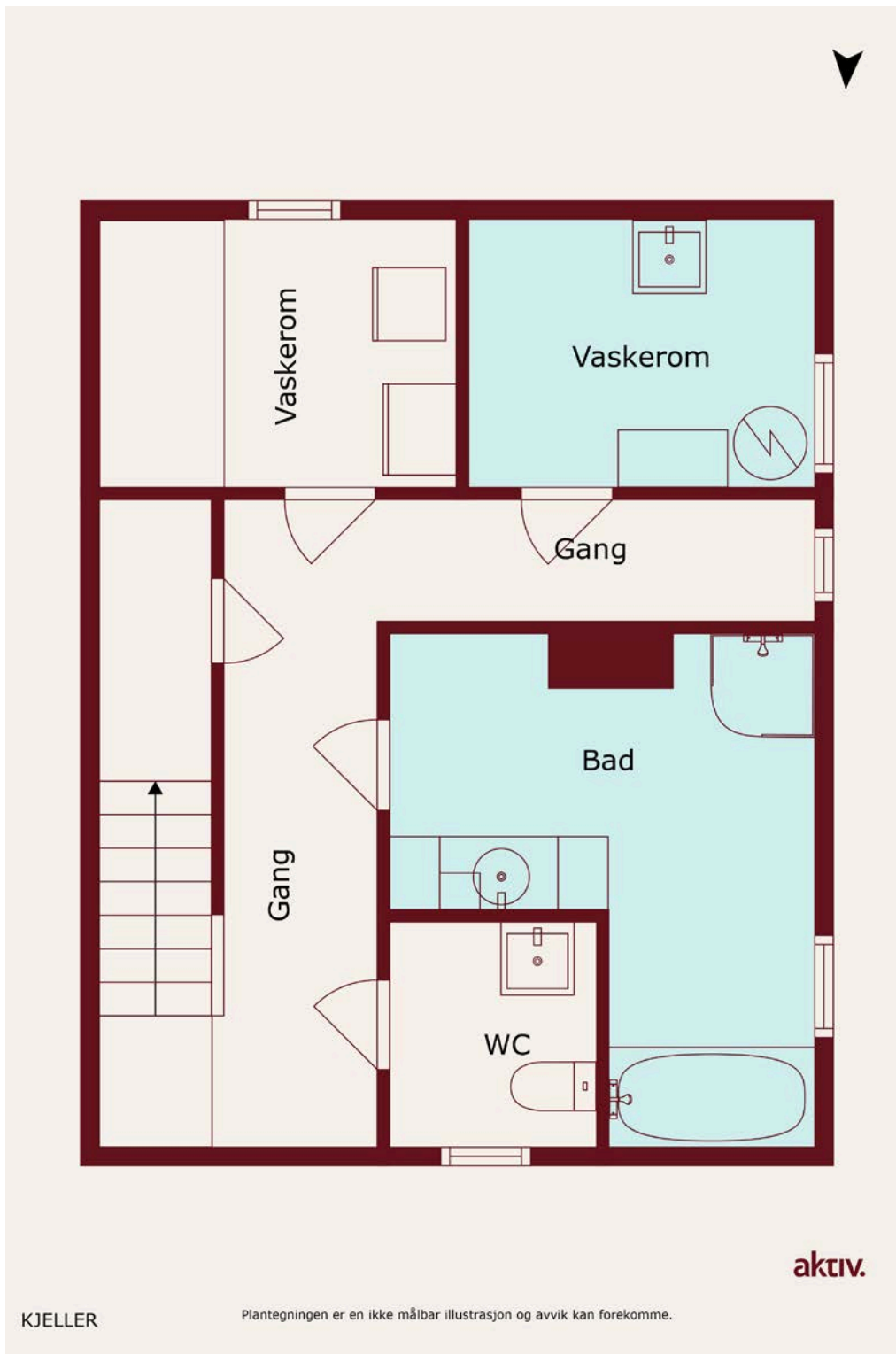
Plantegning 2. etasje tilbygg. Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Soverom



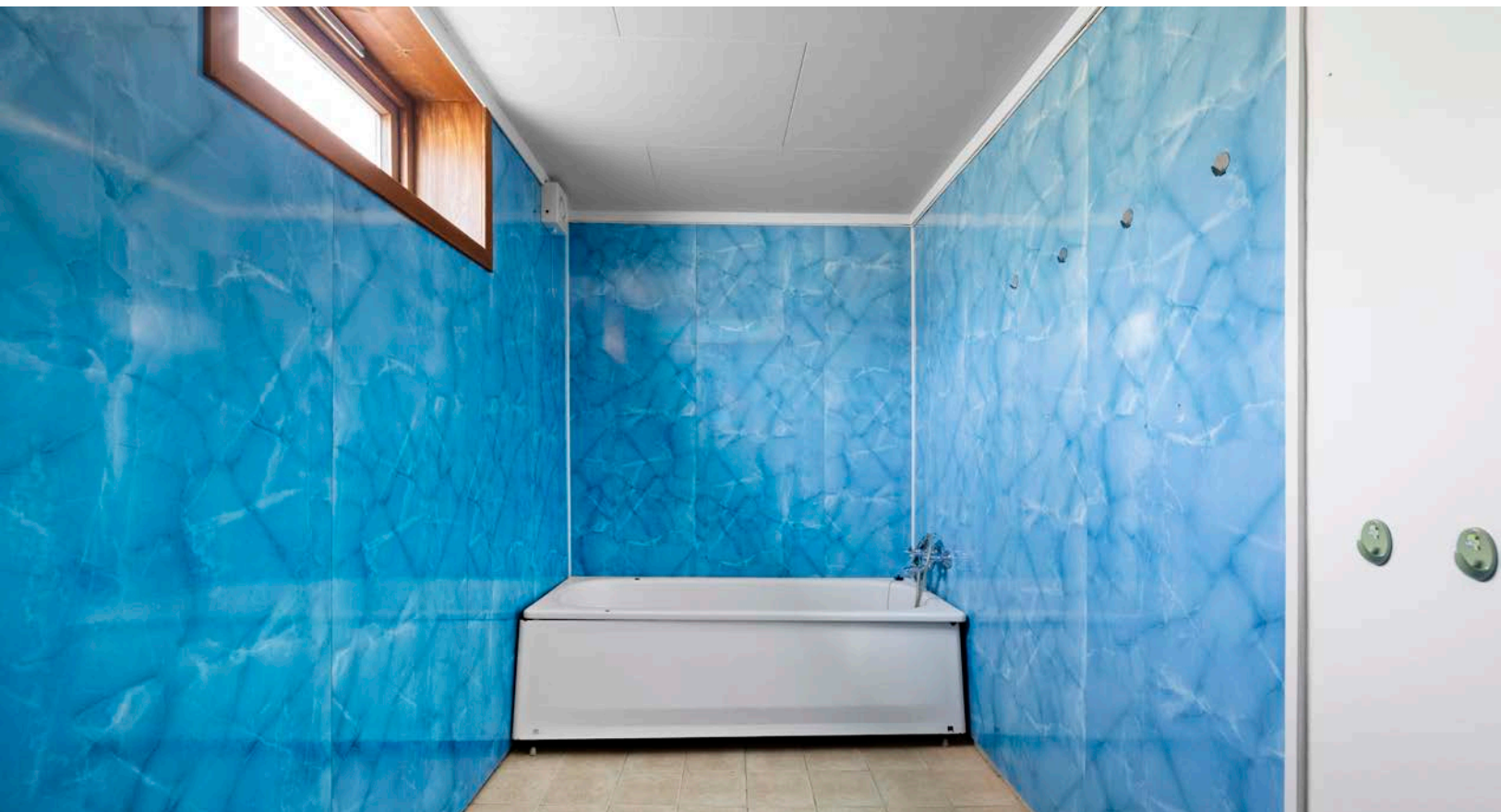
Soverom



Plantegning kjeller tilbygg. Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Bad



Bad



Toalett



Vaskerom



Annet



Terrasse



Fasade bryggerhus/garasje



Garasje



Garasje



Garasje



Bod/vedskjul



Gang bryggerhus



Bakstehus med bakerovn



Bakstehus med bakerovn



Soverom i bryggerhuset



Detalj



Kjøkken i bryggerhuset



Bakerovn



Sjarmerende gammel gårdsredskap



Fasade låve



Det slitte har en egen sjarm



Fasade låve



Fasade låvebru



Fra loftet på låven



Fra låven



Spor etter tidligere dyrehold



Vedskjul



Den eldste delen av låven



Fra låven



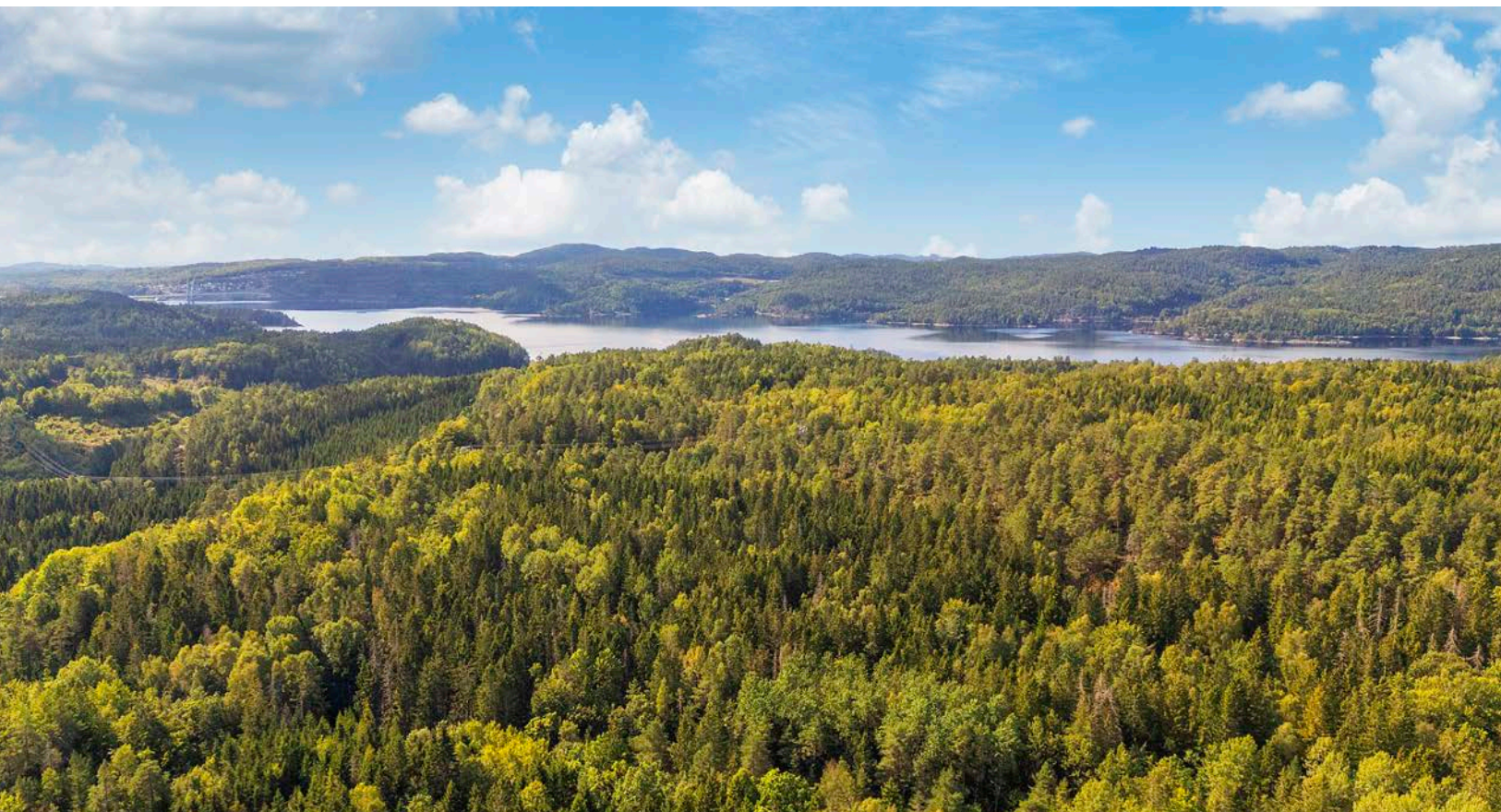
Saga på Rømminga



Saga på Rømminga



Dronefoto



Det er ikke langt til Farris



Og heller ikke Larvik eller sjøen



Dronefoto

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig med utleiedel
 Vestmarkveien 385, 3271 LARVIK
 LARVIK kommune
 gnr. 2017,2015,2017, bnr. 2,16,1, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 785 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 19959-2342

Referansenummer: KO1446

Autorisert foretak: Contax AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



CONTA XT
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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@ageria.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:

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

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

2018 - Ny balkongdør i spisestue 1 etg.
2005 - Ny balkongdør i spisestue 2 etg.

- Noen nyere vinduer
- Pusset opp noen innvendige overflater
- Pusset opp kjøkken boligdel
- Montert luft-luft varmepumpe
- Nyere vv-tank i leilighet

BYGGEMETODE:

Grunnmur er trolig oppført i støpt betong, stein blokker eller betong blokker ihht. byggeår. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk (laftet tømmer/stående plank i eldre deler), det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler
- * Vedovn
- * Panelovn
- * Luft-luft varmepumpe

BYGGETEGNINGER, BRANNCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Det er kun sett tegninger av leilighet (tilbygget del). Ingen avvik på disse ihht. dagens løsning.

Enebolig med utleiedel

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Delvis nyere undertakbord som er synlig fra loft.
Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig type og alder.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner (mulig laftet tømmer/stående plank på eldre deler) med stående tømmermannskledning av ukjent alder. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg. i leilighet og i spisestue/bar i 2 etg. i boligdel.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder.

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Ny balkongdør til spisestue/bar i 2 etg. boligdel i 2005 og ny balkongdør til spisestue 1 etg. boligdel i 2018.

Terrasse på ca. 23 m2 med tilkomst fra spisestue, soverom og hage. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm. Platting på ca. 30 m2 med tilkomst fra hage. Den er oppført i

trekonstruksjoner.

Terrasse (for det meste overbygd) på ca. 29 m2 med tilkomst fra hage. Den er oppført i trekonstruksjoner og det er plastplater som taktekking.

Trapper av trekonstruksjoner, rustfritt stål og støpt betong. For det meste normal slitasje.

Det er oppført et overbygd vedskjul på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som taktekking.

Det er oppført en bygning for sagbruk på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som taktekking.

Det er oppført et pumpehus på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som taktekking.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Det mangler noe taklister i trapperom 2 etg. boligdel, og det er noe sprang og tegn til egeninnsats på gulvfliser i gang i kjeller leilighet. Disse tingene settes for seg til TG2.

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 og 2 etg. i boligdelen. Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 og 2 etg. i leiligheten.

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

Det er 2 stk. pipestokker, de er av teglstein og lettklinker. Feiluke ble observert på loft og i kjeller på teglsteinspipe, og i kjeller på lettklinker pipe. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i spisestue 1 etg. boligdel og i stue 1 etg. i leilighet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner i kjeller. Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv i kjeller (boligdel og leilighet) v/bruk av fuktmåler. Noe synlige fuktskjolder/saltutslag.

Heltre trapper.

Dører av forskjellig type og alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra kjøkken i 1 etg. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja, mot dusjkabinett

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

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

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

Vegger: Panel

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes varmeovn, toalett, innredning m/vask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Noe preg av elde. Toalett er skrudd fast i gulv, bør på sikt festes med silikon e.l. Det ble ikke

Beskrivelse av eiendommen

utført kontroll av sluk pga. manglende tilkomst. Manglende utførelse rundt rørgjennomføring vegg/gulv og åpning på veggpanel i hjørne v/toalett. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det ble foretatt hulltaking i stue. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det må sies at det ble begrenset kontroll pga. det er tømmervegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Malt betong

Varmer i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

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

Vegger: Malte flater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes vv-tank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Preg av elde. Det er ikke membran/tettesjikt i rommet. Det ble ikke observert membran i sluk. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot mur konstruksjoner. Det ble observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vegger og gulv. Noe synlig saltutslag/skjolder.

Bad ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

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

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

Vegger: Våtromsplater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes badekar, innredning m/vask og dusjkabinett. Preg av elde og slitasje. Manglende utførelse mellom våtromsplater og gulvfliser. Ikke montert bunnlist på våtromsplater. Det ble ikke utført kontroll av sluk under dusjkabinett pga. fot til dusjkabinett var plassert på slukrist. Det var ikke synlig membran i sluk under badekar. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Rørapplegg ligger vendt mot mur konstruksjoner og gang/toalettrom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad. Synlig rørapplegg i gang bak bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger mellom entre, bad/vaskerom og spisestue i 1 etg. boligdel. Kjøkken er av ukjent alder.

Gulv: Laminat

Varmer i gulv: Nei

Vegger: Panel og "plast" fliser

Himling: Panel

Downlights: Nei

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

Benkeplate: Heltre

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Stedvis noe løse "plast" fliser på vegg og noe skjolder/merker på benkeplate. Dette settes for seg til TG2. Det er skjevheter på gulv, dette kommenteres i eget punkt for etasjeskille. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Belegg

Varmer i gulv: Nei

Vegger: Malte flater og fliser

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate og stål

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe preg av elde og overflateslitasje. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Eldre dato, ukjent alder.

Gulv: Fliser

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Vegger: Malte flater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og enkel servant. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og kobber rør. Hovedkran er plassert i kjeller i boligdelen. Det er fra forskjellig alder.

Avløpsrør av plast/støpejern av ukjent alder.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Det er montert en luft-luft varmepumpe i spisestue 1 etg. Alder er ukjent.

VV-tank på 287 liter fra 1998. Den står plassert i kjeller i boligdel.

VV-tank på ca. 200 liter av nyere dato. Den står plassert på vaskerom i leilighet.

El-skap:

Plassering: Trapp 2 etg. boligdel og trapp 1 etg. leilighet

Alder: Ukjent

Beskrivelse av eiendommen

Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skrusikringer: Nei
Hovedsikring: 50A og 32A
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:
I diverse rom

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er av forskjellig alder

El-kontroll:
Ukjent

Brannslukningsutstyr: Ja
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Det ble ikke observert noe fuktsikring på befaringen.
Drenering/fuktsikring fra byggeår/eldre dato.
Grunnmur er trolig oppført i støpt betong, stein blokker eller betong blokker iht. byggeår. Grunnmur er pusset og malt på utvendige fasader.
Delvis flatt terreng. Det meste av overflatevann ledes bort fra bygning.
Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.
Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.
Det er 2 stk. gårds- og bruksnummer på eiendommen (Gnr 2015, Bnr 16 og Gnr2017, Bnr 1 og 2).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med utleiedel

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun tegninger på tilbygget del (utleiedel). Derfor ukjent om det kan være søknadspliktige endringer på boligen, og om dette må omsøkes i etterkant.

Garasje/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.

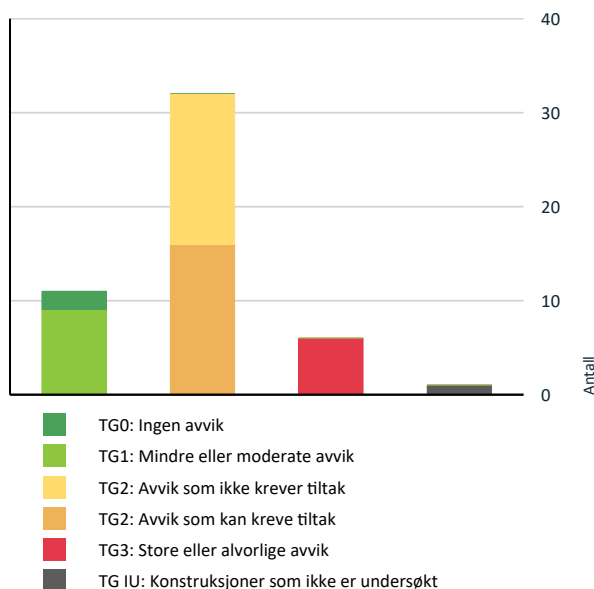
Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke sett av undertegnede.

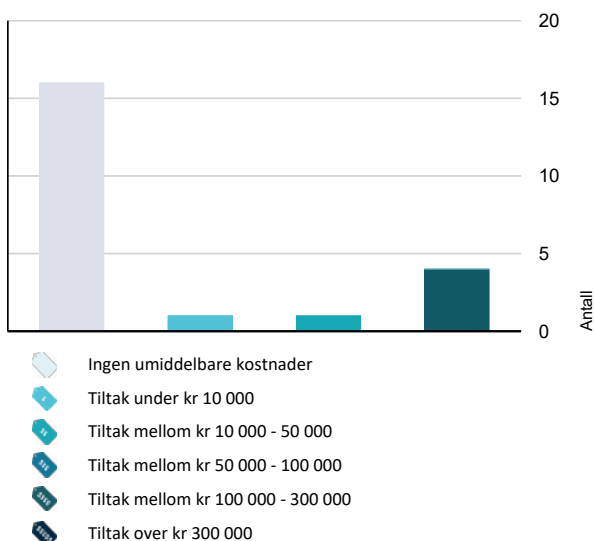
Sammendrag av boligens tilstand

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 med utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller leilighet > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - pumpehus [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - sag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Kjeller leilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller leilighet > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - leilighet [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - kjeller 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED Utleiedel

Anvendelse

Enebolig med utleiedel

Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Ferdigattest 1987
2007	Veranda og fasadeendring	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Delvis nyere undertaksbord som er synlig fra loft.

Vurdering av avvik:

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

Noe synlige skjevheter på tak

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler forkantbord

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Montere forkantbord

Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner (mulig laftet tømmer/stående plank på eldre deler) med stående tømmermannskledning av ukjent alder. Ukjent iht. isolasjon i yttervegger.

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.

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler list mot utstikk og det mangler kledningsbord mot utstikk v/terrasse
Kledning mot terrasse utsatt for fukt pga. ligger mot terrasse
Stedvis svertesopp
Noe råte på kledning v/platting utenfor spisestue

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vaske og male fasader



råte



mangler

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. i leilighet og i spisestue/bar i 2 etg. i boligdel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter
Eldre konstruksjon

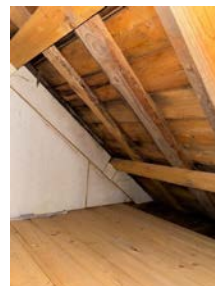
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Jevnlig kontroll av loft

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Noen vinduer av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler lister/foring på vindu i trapp 2 etg. boligdel

Vinduer i kjeller ligger nære bakken og er utsatt for fukt/råte

Sprekk i glass på vindu til bad kjeller leilighet

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold



mangler omramming/lister



sprekk i glass

TG 1 Vinduer - nyere dato

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Noen vinduer av nyere dato. For det meste normal slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Det er montert dører av forskjellig type og alder. Ny balkongdør til spisestue/bar i 2 etg. boligdel i 2005 og ny balkongdør til spisestue 1 etg. boligdel i 2018. Ellers dører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe fuktskjolder på balkongdører i 2 etg. boligdel.
Noe slitasje på eldre dører

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



fuktskader

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Terrasse (for det meste overbygd) på ca. 29 m2 med tilkomst fra hage. Den er oppført i trekonstruksjoner og det er plastplater som takteking.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platting på ca. 30 m2 med tilkomst fra hage. Den er oppført i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 23 m² med tilkomst fra spisestue, soverom og hage. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 91 cm.

Vurdering av avvik:

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

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Trapper av trekonstruksjoner, rustfritt stål og støpt betong. For det meste normal slitasje.



TG 2 Andre utvendige forhold - pumpehus

Det er oppført et pumpehus på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som taktekking.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Noe antydning til råte

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer



! TG 2 Andre utvendige forhold - sag

Det er oppført en bygning for sagbruk på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som takteking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bærer preg av elde, slitasje og noe skjevheter.

Noe antydning til råte

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer



! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er oppført et overbygd vedskjul på tomten. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som takteking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bærer preg av elde, slitasje og noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer

Tilstandsrapport



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. Det mangler noe taklister i trapperom 2 etg. boligdel, og det er noe sprang og tegn til egeninnsats på gulvfliser i gang i kjeller leilighet. Disse tingene settes for seg til TG2.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 og 2 etg. i boligdelen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Noe knirk

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



soverom 2 etg



kjøkken 1 etg

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 og 2 etg. i leiligheten.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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 3 Pipe og ildsted

Det er 2 stk. pipestokker, de er av teglstein og lettklinker. Feieluke ble observert på loft og i kjeller på teglsteinspipe, og i kjeller på lettklinker pipe. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i spisestue 1 etg. boligdel og i stue 1 etg. i leilighet.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kledd inn pipe på soverom 2 etg. i boligdel og pipe på bad i kjeller leilighet
Det er ikke stor nok plate på gulv i spisestue 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Montere stor nok plate på gulv v/ildsted spisestue

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



soverom innebygd pipe



leilighet



spisestue

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner i kjeller. Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv i kjeller (boligdel og leilighet) v/bruk av fuktmåler. Noe synlige fuktskjolder/saltutslag.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv i kjeller (boligdel og leilighet) v/bruk av fuktmåler. Noe synlige fuktskjolder/saltutslag.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedre drenering/fuktsikring

Pusse opp rom i kjeller på sikt

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Heltre trapp fra 1-2 etg. i boligdelen. 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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - leilighet

Heltre trapp fra 1-2 etg. i leilighet. Noe mangler ihht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper - kjeller

Heltre trapp til kjeller i boligdel. 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 er påvist andre avvik:

slitasje

Konsekvens/tiltak

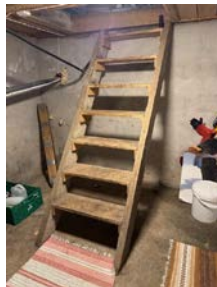
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige trapper - kjeller 2

Heltre trapp til kjeller i leilighet. Noe mangler ihht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Dører av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra kjøkken i 1 etg. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja, mot dusjkabinett

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

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

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

Vegger: Panel

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes varmeovn, toalett, innredning m/vask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Noe preg av elde. Toalett er skrudd fast i gulv, bør på sikt festes med silikon e.l. Det ble ikke utført kontroll av sluk pga. manglende tilkomst. Manglende utførelse rundt rørgjennomføring vegg/gulv og åpning på veggpanel i hjørne v/toalett. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og

Tilstandsrapport

observasjoner.

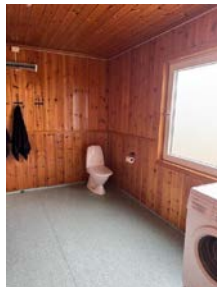
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i stue. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det må sies at det ble begrenset kontroll pga. det er tømmervegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.



KJELLER LEILIGHET > BAD

TG 3 Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Flis

Varmer i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

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

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

Vegger: Våtromsplater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes badekar, innredning m/vask og dusjkabinett. Preg av elde og slitasje. Manglende utførelse mellom våtromsplater og gulvfliser. Ikke montert bunnlist på våtromsplater. Det ble ikke utført kontroll av sluk under dusjkabinett pga. fot til dusjkabinett var plassert på slukrist. Det var ikke synlig membran i sluk under badekar. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER LEILIGHET > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot mur konstruksjoner og gang/toalettrom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad. Synlig røropplegg i gang bak bad.



KJELLER LEILIGHET > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Det er av eldre dato, alder er ukjent.

Gulv: Malt betong
Varme i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Panel
Downlights: Nei

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER LEILIGHET > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot mur konstruksjoner. Det ble observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vegger og gulv. Noe synlig saltutslag/skjolder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på vegger og gulv. Noe synlig saltutslag/skjolder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre drenering/fuktsikring utvendig

Pusse opp rommet



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger mellom entre, bad/vaskerom og spisestue i 1 etg. boligdel. Kjøkken er av ukjent alder.

Gulv: Laminat
Varme i gulv: Nei
Vegger: Panel og "plast" fliser
Himling: Panel
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter
Benkeplate: Heltre
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Stedvis noe løse "plast" fliser på vegg og noe skjolder/merker på benkeplate. Dette settes for seg til TG2. Det er skjevheter på gulv, dette kommenteres i eget punkt for etasjeskille.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

1 ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og fliser
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter

Tilstandsrapport

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate og stål
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe preg av elde og overflateslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Elde og noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

KJELLER LEILIGHET > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang i kjeller leilighet. Eldre dato, ukjent alder.

Gulv: Fliser

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Vegger: Malte flater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og enkel servant. Det er elektrisk avtrekk og det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

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

Pusse opp rommet på sikt

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er montert plastrør og kobber rør. Hovedkran er plassert i kjeller i boligdelen. Det er fra forskjellig alder.

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 plast/støpejern av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Enkel støtte av røropplegg

Konsekvens/tiltak

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

Utbedre støtte løsning for røropplegg



TG 2 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Varmesentral

Det er montert en luft-luft varmepumpe i spisestue 1 etg. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Varmtvannstank - 2

VV-tank på ca. 200 liter av nyere dato. Den står plassert på vaskerom i leilighet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Varmtvannstank

VV-tank på 287 liter fra 1998. Den står plassert i kjeller i boligdel.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:

Plassering: Trapp 2 etg. boligdel og trapp 1 etg. leilighet

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50A og 32A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

I diverse rom

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder. Kursoversikt samstemmer ikke med kurser i el-skap.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Tilstandsrapport

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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. Kursoversikt samstemmer ikke med kurser i el-skap.

Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder. Kursoversikt samstemmer ikke med kurser i el-skap.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble ikke observert noe fuktsikring på befaringen. Drenering/fuktsikring fra byggeår/eldre dato.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er trolig oppført i støpt betong, stein blokker eller betong blokker ihht. byggeår. Grunnmur er pusset og malt på utvendige fasader.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Delvis flatt terreng. Det meste av overflatevann ledes bort fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Andre tomteforhold

Det er 2 stk. gårds- og bruksnummer på eiendommen (Gnr 2015, Bnr 16 og Gnr2017, Bnr 1 og 2).

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus

**Anvendelse**

Garasje/uthus

Byggeår**Kommentar****Standard**

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje/uthus med innredet soverom og grue/kjøkken i deler av bygget. Eldre utedo på hjørne av bygget. Det er støpt plate og gulv av trevirke. Det er oppført i trekonstruksjoner og det er plater som takteking. Bygget bærer noe preg av elde og slitasje. Noe råte i ytterdør til utedo og på kledningsbord. Det er ikke montert takrenner/nedløp. Bør påregne noe utbedringer.

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

Låve

**Anvendelse**

Låve

Byggeår**Kommentar****Standard**

Bygning med enkel standard og med oppussing/renoveringsbehov.

Vedlikehold

Bygning med preg av etterslep ihht. vedlikehold.

Beskrivelse

Det er oppført en låve på eiendommen. Den er oppført i trekonstruksjoner og det er takstein som takteking. Den har grunnmur av stein og betong blokker. Bygget bærer preg av elde, slitasje, store skjevheter, råteskader, mangler og det er stedvis hull i tak/teking. Det har vært brann i yttervegg mot gate, dette er synlig på bygget. Eldre "møkkakjeller" er ikke med i arealoppsett. Det bør påregnes store utbedringer på bygget.

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

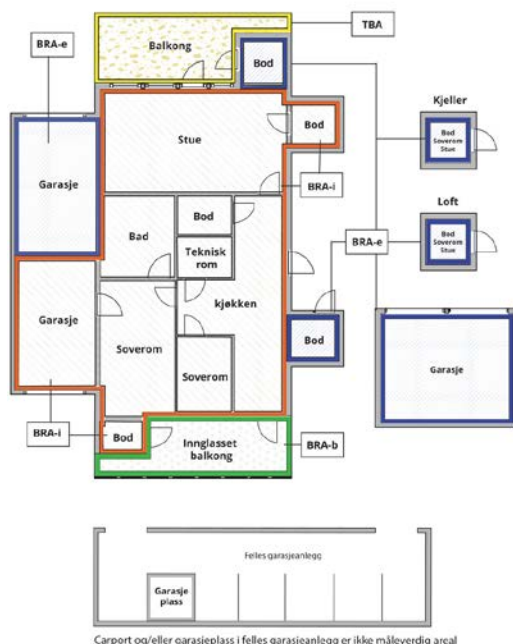
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	96			96	23
1 Etasje	86			86	29
2 Etasje leilighet		42		42	
1 Etasje leilighet		47		47	30
Kjeller leilighet		38		38	
SUM	182	127			82
SUM BRA	309				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom, soverom, spisestue, soverom 2, gang, soverom 3, soverom 4		
1 Etasje	Entré, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom		
2 Etasje leilighet		Gang, soverom, soverom 2	
1 Etasje leilighet		Entré, kjøkken, stue	
Kjeller leilighet		Gang, toalettrom, bad, vaskerom, bod	

Kommentar

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

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

2 ETG:

Trapperom: 4,4
Spisestue: 41,0
Soverom 1: 11,3
Soverom 2: 12,3
Soverom 3: 9,5
Soverom 4: 11,7
Gang: 3,5

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: 9,6
Kjøkken: 19,5
Bad/vaskerom: 10,9
Spisestue: 22,8
Stue: 20,6

KJELLER:

Ikke målbar pga. lav høyde

2 ETG. LEILIGHET:

Gang: 13,5
Soverom 1: 13,4
Soverom 2: 14,3

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. LEILIGHET:

Entre: 5,9
Kjøkken: 16,5
Stue: 20,1
Trapperom: 1,5

KJELLER LEILIGHET:

Gang: 10,5 deler av rom ikke målbart pga. lav høyde
Toalettrom: 3,5
Bad: 10,4
Vaskerom: 6,4
Bod: 3,6 (s-rom) deler av rom ikke målbart pga. lav høyde

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegninger på tilbygget del (utleiedel).

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/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		75		75	
SUM		75			
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje, bod, gang, smie, 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.

1 ETG:
Utedo: 1,1
Garasje: 37,0 (s-rom)
Bod: 11,9 (s-rom)
Smie/kjøkken: 17,8
Soverom: 5,0

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

* Det er ikke montert rømningsvinduer på soverom eller smie/kjøkken. Men det er rømningsvei via ytterdør.

Låve

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		134		134	
1 Etasje		267		267	
SUM		401			
SUM BRA	401				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loft/hems	
1 Etasje		Bod/fjøs	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke sett av undertegnede.

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 med utleiedel	305	4
Garasje/uthus	24	51
Låve	0	401

Kommentar

Enebolig med utleiedel

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

KJELLER LEILIGHET:

Bod: 3,6 (s-rom) deler av rom ikke målbart pga. lav høyde

Garasje/uthus

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

1 ETG:

Garasje: 37,0 (s-rom)

Bod: 11,9 (s-rom)

Låve

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Petter Christiansen Per Arthur Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2017	2		0	157659.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestmarkveien 385

Hjemmelshaver

Berg Petter

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2015	16		0	113231.6 m ²	Se eiendom	Eiet

Adresse

Vestmarkveien 385

Hjemmelshaver

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2017	1		0	223703 m ²	Se eiendom	Eiet

Adresse

Vestmarkveien 385

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseiendom med diverse bygninger på eiendommen. Den ligger i et rolig i Vestmarka. Det er noe kjøreavstand til bl.a. barnehage, skoler, idrettsanlegg, kulturhus, diverse butikker og dagligvare. Umiddelbar nærhet til fine naturområder og Farris. Det er gode solforhold på uteområder og terrasser.

Adkomstvei

Tilkomst fra Vestmarkveien. Det er gode parkeringsmuligheter på tomten, i garasje og på låve.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannledning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 087 500	2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	16.09.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.09.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	16.09.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	16.09.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Eiendomsopplysninger	16.09.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	
2	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KO1446>

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

VERDITAKST LANDBRUK OVER RØMMINGA



Gnr. 2015 bnr. 16

Gnr. 2017 bnr. 1 og 2

Kommune: Larvik.

Fylke: Vestfold.

Adresse: Vestmarkveien 385, 3271 Larvik.

Hjemmelshaver: Petter Berg.

Rekvirert av: Endringer er forespurt via megler.

Tilstede ved befaring: Petter Berg og Per Arthur Berg.

Oppdragsdato: 28 / 8 – 2025

Befaringsdato: 27 / 11 – 2024

Konrad Langeland

Takstmann MNLT, Agronom / Bonde.

konrad@landbrukstaksering.no

Tlf: 992 47 514

Gjelstadveien 44, 3178 Våle



www.landbrukstaksering.no

LANDBRUKSTAKSERING

INNHALDSFORTEGNELSE:

FORMÅL MED TAKSTEN:	3
BELIGGENHET:	3
EIENDOMMENS RETTIGHETER OG HEFTELSE:	4
Jaktrett:	4
Sefrak:	4
REGULERING:	4
EIENDOMMENS TOTALE AREAL:	5
EIENDOMMENS JORD:	5
EIENDOMMENS SKOG:	5
KART:	6
BEBYGGELSE:	7
Våningshus:	7
Driftsbygning:	8
Bryggerhus:	9
Vedskjul:	9
Sag:	10
Hagestue:	10
TAKSTVERDI:	11
VEDLEGG:	12
Beregningsgrunnlaget:	12
Matrikkel:	14
Norske Gardsbruk:	14
Hjemmel infoland:	15
Grunnboksutskrift:	16
Jordsmonnrapport:	17
Skogbruksplan:	20



FORMÅL MED TAKSTEN:

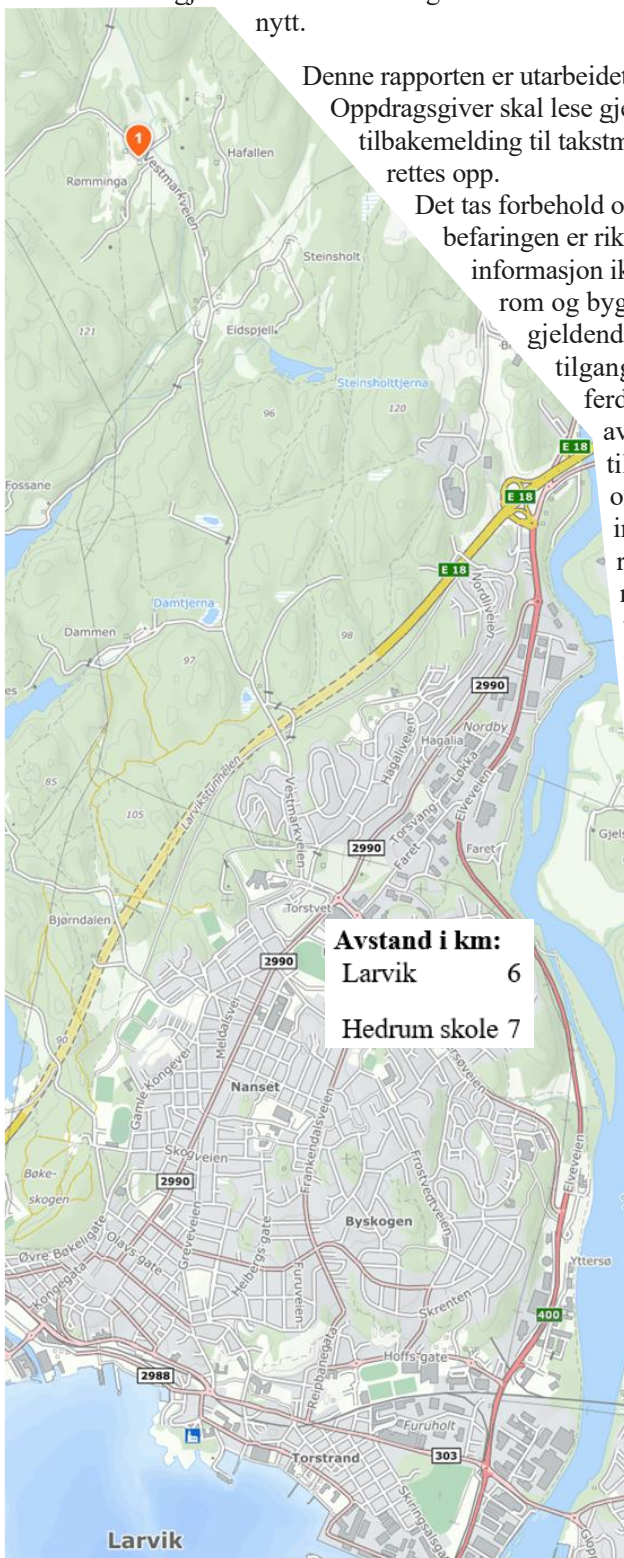
Dette er en rapport med oppdateringer i forhold til hjemmel og selve formålet med taksten. Tidligere taksert i forbindelse med skifte, nå for salg. Grunnet nærhet i tid og dagens marked er det ikke gjort videre betraktninger i forhold til verdsettingen. Eiendommen er ikke befart på nytt.

Denne rapporten er utarbeidet av frittstående og uavhengig takstmann. Oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Det tas forbehold om at informasjonen som kommer frem under befaringen er riktig, og det kan være at tinglyst eller annen informasjon ikke blir sjekket nærmere. Videre antas det at rom og bygninger er godkjent for den bruk som er gjeldende ved befaring. Det foretas ikke kontroll av tilgang til dagslys, fluktveier, byggemeldinger, ferdigattester eller andre forhold som kan avgrense bruken. Det er viktig å merke seg at tilstedeværende gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Byggeår og hva som er søkt og godkjent er opplysninger fra tilstedeværende. Dette må evt bekreftes hos respektive myndigheter før kjøp. Arealfordelingen er basert på NIBIO sine tall med markslag (AR5) 13klasser, med en skjønnsmessig fordeling av annen innmark og annen utmark. Bygninger er hovedsakelig målt innvendig med laser, og skjønnsmessig lagt til veggtykkelser. Det kan derfor avvike noe fra faktisk grunnflate.

BELIGGENHET:

Sentral og fin beliggenhet i Hedrum. Eiendommen ligger litt nord for Larvik, mellom Farris og Lågen. Egen avkjøring fra kommunal vei, Vestmarkveien, med ca 50 meter.



EIENDOMMENS RETTIGHETER OG HEFTELSE:

Jaktrett:

Jaktrett er medtatt i skogverdien.

Sefrak:

Bygninger som er registrert: Ingen.

”SEFRAK er først og fremst eit generelt kulturhistorisk register som særleg har verdi som kjeldemateriale for lokal historie. Men registeret vert også nytta av forvaltninga som eit utgangspunkt for å finne verneverdige bygningar.”

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonspliktig, ved fri omsetning, etter dagens regler.

Odel: Eiendommen er ikke odlet etter omsetning i fri handel.

Vann: Privat borevann.

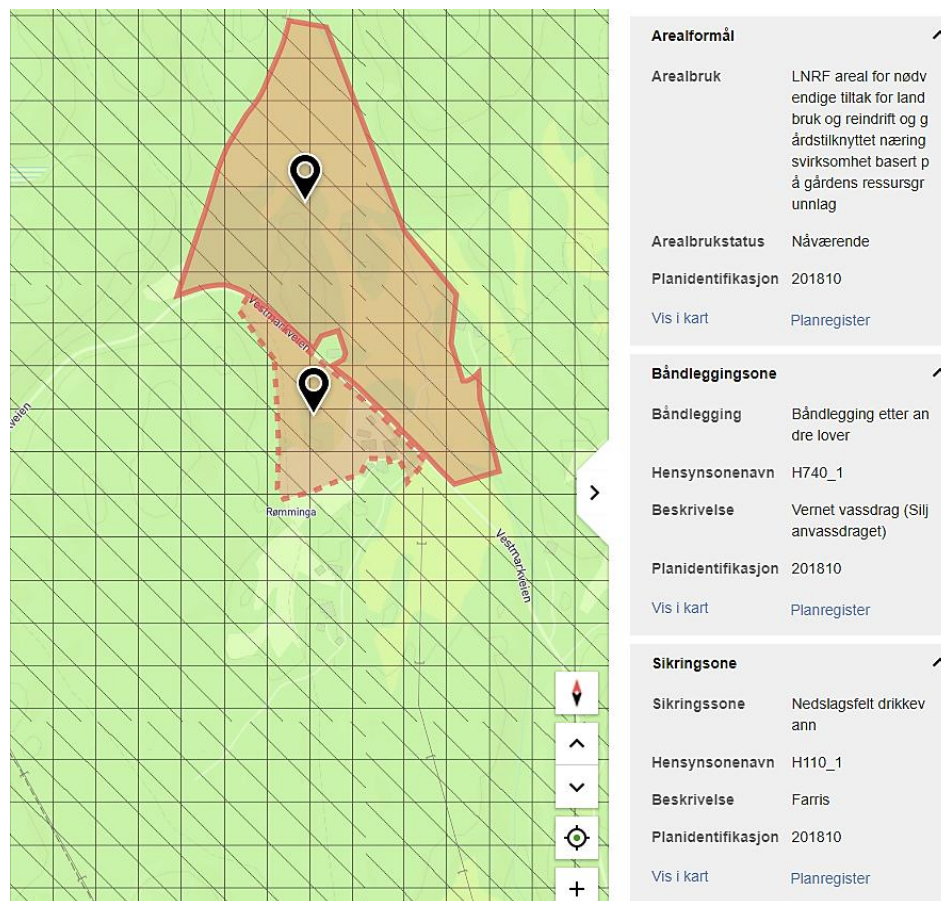
Avløp: Privat med Biovac.

Driftsform: Utleid til grasproduksjon.

Det er ikke opplyst om noen flere forhold som påvirker verdien eller bruksverdien til eiendommen utover vanlige bestemmelser om kabler, vei etc. Evt. gjeld er ikke hensyntatt.

REGULERING:

Eiendommen ligger innunder LNFR – område med hensynssoner (nedslagsfelt for Farris).



EIENDOMMENS TOTALE AREAL:

Eiendommen er på totalt 494,5 daa ifølge *gårdskart* fra NIBIO, heretter avrundet.

EIENDOMMENS JORD:

Fulldyrka jord: 106 daa

Innmarksbeite: 11 daa

Annet areal: 6 daa

INNMARK I ALT: 123 daa

Oppdeling: 8-10 teiger delt av veier, bekk og skog.

Jordart overflatesjikt: Sandig silt, siltig lettleire og myr.

Jordkvalitet: % Svært god 70 God 25 Mindre god 5 Ikke klas. 0

Jordressurs begrensninger: % Ingen 2 Små 85 Moderate 12 Store 1 Ikke klas. 0

Kulturtilstand: Mindre god, grunnlendt og mye åkerholmer etc.

Jordkvaliteten sier ikke så mye om driftsforhold.

Mest begrensende egenskap: Vannmetning og myrjord.

Andel med "Ingen eller små begrensninger": 7 %

Helningsforhold: Flat eller svakt hellende jord.

Arrondering: Lite god, men nært.

Drenering: Eldre fungerende med behov.

Jordvanning: Nei.

Opplysninger fra tilstedeværende og NIBIO.

EIENDOMMENS SKOG:

Produktiv skog: 340 daa

Annet areal: 32 daa

UTMARK I ALT: 372 daa

Oppdeling: Samlet i forbindelse med dyrka jord

Stående masse: 3324 m³. **Tilvekst:** 152 m³. **Produksjonsevne:** 158 m³.

Bonitet i % H 65 M 31 L 4

Aldersfordeling i % HKL: I 0 II 5 III 32 IV 34 V 29

Gran: 59 % **Furu:** 20 % **Lauvskog:** 20 %

Registreringsår: 2005, det skal ikke være avvirket annet enn ved i perioden.

Driftsforhold: Greie maskinelle forhold.

Avstand til bilvei i snitt: 500 m.

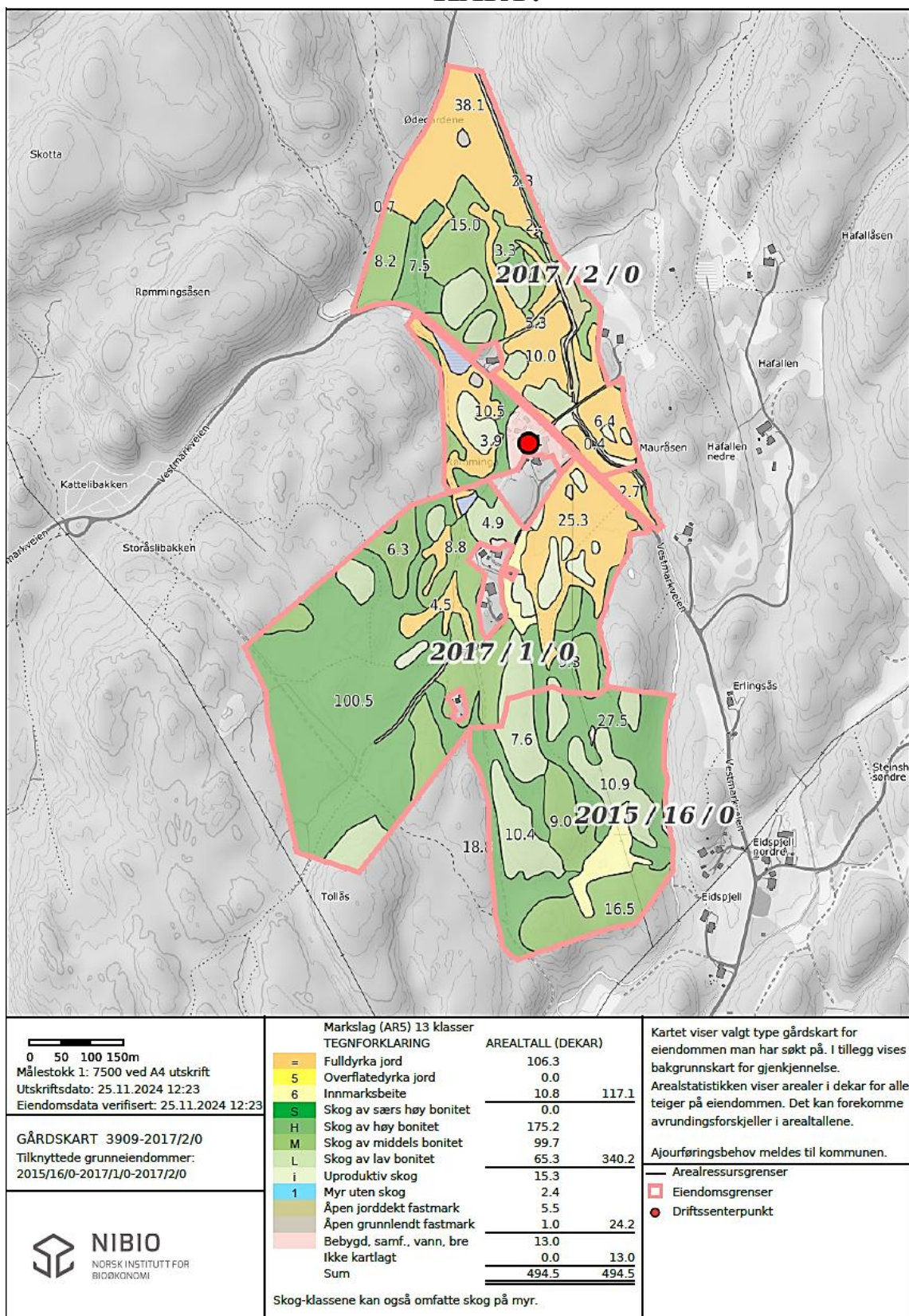
Data og areal er oppgitt etter: NIBIO, nøkkeltall skogbruksplan og opplysninger fra tilstedeværende, korrigert for NIBIO.

Det er ikke registrert noe vern eller miljøregistreringer på NIBIO sine kart.

Takstmann har ikke hentet ut sensitive miljøregistreringer.



KART:



BEBYGGELSE:

Våningshus:

Oppført: 1865 **Påbygd:** 1925, 1965 og 1985 **Rest:** 1985 og 2000-2010

Grunnflate: 145 m² **Ant. etg:** 1,5 + mindre kjeller.



BYGGEMATERIALER OG KONSTRUKSJON:

Grunnmur:	Betong	Isolering:	Tjukke murer.
Yttervegg:	Panelt reisverk	Isolering:	Mineralull.
Etasjeskillere:	Trebjelkelag	Isolering:	Mineralull / flis
Tak:	Saltak	Isolering:	Isolert over rom i 2.etg.

Tekking: Sementstein. **Vinduer:** Isolerglass og noe enkle- / varevinduer.

Oppvarming: Ved og strøm. **Ventilasjon:** Avtrekk fra våtrom.

AREAL OG ANVENDELSE:

Hoveddel: Kjeller: Lite "vaskerom" og to lagerrom.

(95m²) **1.etg:** Hall, kjøkken, to stuer m utg til terrasse, og bad/wc.

2.etg: Oppholdsrom med bar, og fire soverom.

Tilbygg: Kjeller: Gang, wc, bad, to boder og vaskerom.

(50m²) **1.etg:** Hall, kjøkken og stue.

2.etg: Gang og to soverom.

Standard: Vanlig god for alder og restaureringstid.

Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort. Se for øvrig i vedlegg – "beregningsgrunnlaget" for vanlig isolasjonsmengde og begreper.



Langeland Landbrukstaksering MNLT
www.landbrukstaksering.no



konrad@landbrukstaksering.no

Tlf: 992 47 514



Driftsbygning:

Oppf: 1893 **Påbygd:** Ca 1970 **Gr.fl:** 295 m²

Inneholder:

Kjeller: Mindre gjødselkjeller.

1.etg: Diverse lager (gml husdyrrom) og lader.

2.etg: Låve / kaldt lager med dårlig låvebru.

Oppført i reisverk på stein og betongmurer, tekket med sementstein.

Standard: Lite god / kondemnabelt. Bygget er i dårlig forfatning med pilarer som har sklidd ut div hull i tak og omfattende råte.

Bygningen er også lite hensiktsmessig til dagens behov.

Det er gjort noe arbeider med gjødselkjeller, låvebru etc. Men det totale inntrykket er kondemnabelt sett i forhold til behovet for oppgraderinger.

Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort.



Langeland Landbrukstaksering MNLT
www.landbrukstaksering.no



konrad@landbrukstaksering.no

Tlf: 992 47 514

Bryggerhus:

Oppf: 1942 **Totalrenovert/nybygd:** 1985 **Gr.fl:** 91 m²

Inneholder: Gang, bakerovnsrom (bra ovn), bod, vedskjul, dobbel garasje og utedass.

Oppført i reisverk på betongmurer og tekket med bølgeblikk. Ikke isolert.

Standard: Vanlig god for alder og type bygg.

Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort.



Vedskjul:

Oppf: Ca 1985 **Gr.fl:** 40 m²

Bølgeblikktak på stolper rett i bakken, delvis i le av fjellrabb.

Standard: Meget enkel / mindre god. Behov for å bytte ut fundamenter og enkelte stolper.

Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort.

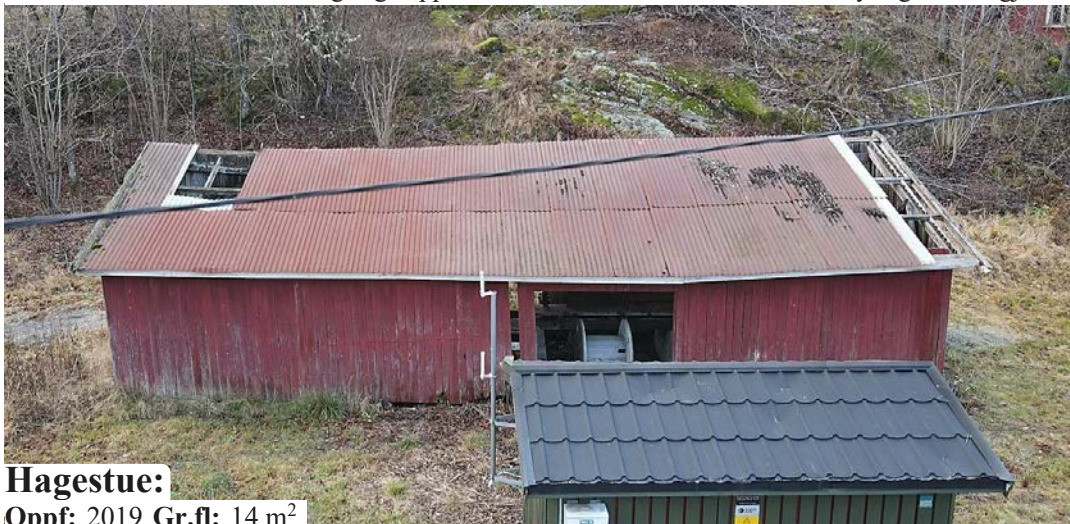


Sag:**Oppf:** 1935? **Gr.fl:** 38 m²**Inneholder:** Sagrom med gammel elektrisk sag (antatt ikke i stand).

Oppført i reisverk på sviller, tekket med bølgeblekk. Svikt i deler av tak.

Standard: Lite god. Mangler flere takplater og vil forfalle desto fortere uten reparasjon.

Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort.

**Hagestue:****Oppf:** 2019 **Gr.fl:** 14 m²

Hagestue med platting.

Standard: God.

Dette er ikke en tilstands-/boligsalgsrapport, undersøkelser utover hva som er synlig er ikke gjort.



Det er ikke opplyst om noe leasing i forbindelse med den faste eiendom.

Forsikringspolise for bebyggelsen er ikke forespurt eller fremvist.

Eventuelle påbud: Ingen kjente.

Langeland Landbrukstaksering MNLT
www.landbrukstaksering.no



konrad@landbrukstaksering.no

Tlf: 992 47 514

TAKSTVERDI:

Eiendommens verdi skjønnes for tida å være:

Dyrka jord og beite	117 daa à kr.	6 000	= kr.	700 000
Annet areal	6 daa, ikke spesifikt verdsatt		= kr.	0
Skog	372 daa à kr.	3 300	= kr.	1 230 000
Driftsbygninger			= kr.	490 000
Våningshus med hagestue inkludert bostedsverdi			= kr.	3 680 000
SUM:			= kr.	6 100 000

Rasjonaliseringsgevinst:

Ved salg til nabobruk, vil landbruksmyndighetene vanligvis kunne godkjenne en pris som ligger inntil 50 % over takst for jord.

Ved salg utenom familie vil eiendommen være konsesjonspliktig, se neste side.

Forutsetningen for denne takst er samlet salg og ikke utparsellering.

ANDRE KOMMENTARER:

Taksten er basert på konsesjonsloven med rundskriv. Gjennomgående for taksten er det at takstmannens skjønn ut i fra utdanning, erfaring og kunnskap legges til grunn for alle vurderinger. Se for øvrig under "Formål med taksten" /side 3. Verdien er ikke å anse som maksimal konsesjonspris da det også ligger andre betraktninger til grunn. Det er uansett opp til kommune (evt statsforvalter etter klage) å fastsette øvre godkjente pris, og å innvilge konsesjon.

Gjelstad

Dato: 28 / 8 – 2025


Konrad Langeland
Takstmann MNLT



VEDLEGG:

Beregningsgrunnlaget:

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig oppdragstaker uten bindinger til rekvirenten eller eiendommen. Rapporten er utarbeidet i henhold til konsesjonsloven og gjeldende retningslinjer. Verdivurderingen er gjennomført etter oppdragstakers beste skjønn og overbevisning, hovedsakelig basert på rekvirentens muntlige og skriftlige opplysninger, fremlagt dokumentasjon, visuell inspeksjon under befaring og egne vurderinger. Som støtte for beregningene er *Håndbok for driftsplanlegging* og *Driftsgranskinger for jord- og skogbruk* (Nibio) benyttet.

Konsesjonsloven regulerer omsetningen av fast eiendom generelt. Loven fastsetter at det er nødvendig med konsesjon for å erverve fast eiendom. Formålet med konsesjon er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gunstig for samfunnet.

• Arealgrense for konsesjonsfritt erverv:

Konsesjonsloven § 4 nr.4: bebygde eiendommer som har areal under 100 daa og der fulldyrka jord eller overflatedyrka jord er under 35 daa er unntatt konsesjonsplikt

• Arealgrense for lovbestemt boplikt:

Konsesjonsloven § 5 annet ledd. For bebygd eiendom der fulldyrka jord eller overflatedyrka jord er over 35 daa eller produktiv skog er over 500 daa, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen et år og selv bebor den i fem år.

• Odlingjord:

Odelsloven § 2: Ein eidegom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eidegomen er over 35 daa, eller det produktive skogarealet på eidegomen er over 500 daa.

• Arealgrensene for unntak fra priskontroll for bebygd eiendom § 9 a i konsesjonsloven 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord.

• Beløpsgrensen fastsettes i forskrift jf. konsesjonsloven § 9 a annet ledd – kr. 3,5 mill.

• Unntak for priskontroll for rene skogeiendommer, bebygd eller ubebygd.

Statens forkjøpsrett blei opphevet 1 / 1 2000.

Landbruksdepartementet har i diverse rundskriv angående ”Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon”, fastsatt veiledende normer for verdsetting.

Her framgår det at det er nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke ligger høyere enn at en person med vanlig faglige kunnskaper og dyktighet, kan skaffe seg en eiendom uten urimelig stor egenkapital. En normal god utnyttelse av eiendommen skal gi en tilfredsstillende godtgjørelse for det arbeidet som nedlegges.

For jord og skogbruksarealer brukes bruksverdi / avkastningsverdi som utgangspunkt for verdsetting etter konsesjonsloven

Fortsetter neste side...



Gjennomgang av rapporten før bruk

Rekvirenten er oppfordret til å oppgi all kjent informasjon som er relevant for landbrukstaksten. Oppdragstakeren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i opplysningene som er gitt under befaring eller i fremlagt dokumentasjon.

Rekvirenten bes lese gjennom hele rapporten før bruk eller videreformidling, og gi skriftlig tilbakemelding dersom det oppdages feil eller mangler som bør gjennomgå og eventuelt rettes.

Bygninger er verdsatt med fastmontert utstyr og inventar, med mindre annet er beskrevet.

Melkekvote anses normalt som en del av driftsbygningens verdi. Bygningsbeskrivelsen er generell, og det gjøres vurderinger rundt bygningens alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Vurderingen forutsetter at eiendommen er ryddet og rengjort hvis ikke annet er spesielt angitt.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved befaring. Det er ikke utført inngrep som fuktmålinger mv., foretatt kontroll av elektrisk anlegg, røranlegg, konstruksjon, gjødselkjeller eller andre tekniske installasjoner under befaringen, med mindre annet er oppgitt. En grundigere vurdering av tilstand og eventuelle feil, skader eller mangler krever fagkyndig inspeksjon. Rapporten oppfyller ikke kravene til en tilstandsrapport etter avhendingsloven § 3-10. Ved behov for en mer detaljert gjennomgang av enkelte bygningsdeler, må det innhentes tilstandsrapport av fagkyndige på de enkelte fag.

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes hovedsakelig grunnflate, men andre arealbenevnelser kan brukes der det er hensiktsmessig.

Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdisetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

For bygninger nyttes kostnadsverdiregning, med utgangspunkt i normal anleggskostnad for tilsvarende bygning. Det skal reduseres i samsvar med bygningens tilstand m.h.t. alder, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.

Hvis driftsbygningens størrelse og standard står i et misforhold til det naturlige produksjonsgrunnlaget på eiendommen, bør kostnadsverdien korrigeres. Dette er særlig aktuelt der driftsbygningen er unødvendig for drifta av eiendommen, og heller ikke kan gi inntekter ved bortleie.

Likewise kan det ofte være aktuelt å korrigere kostnadsverdien på våningshuset, der bygningen åpenbart ligger over "normal stor og god boligstandard på et gårdsbruk".

Standard begrepene som brukes i denne taksten er som følger (i rekkefølge)

Meget god – God – Vanlig god – Mindre god – Lite god – kondemnabel.

For øvrig brukes uttrykket "Enkel".

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Under er det opplistet normal byggeskikk fra forskjellige tidsepoker:

Byggeår:	Gulv:	Vegger:	Tak:
Før 1940:	Leire.	Intet	Sagflis
1940-1960:	Leire og/eller noe mineralull.	Intet/noe mineralull	Intet/noe mineralull.
1960-1987:	10-15 cm mineralull	10 cm mineralull.	15 cm mineralull.
1988-1999:	15 cm mineralull	15 cm mineralull	20 cm mineralull.
1999-2008:	30 cm mineralull	20 cm mineralull.	30 cm mineralull
2008 -	30 cm mineralull	25 cm mineralull	30 - 35 cm mineralull.

For støpt gulv på grunn gjelder andre isolasjonstykkelser:

Før ca. 1970: intet. Ca. 1970 - 1998: Ca. 5 cm. 1998 - : Ca 20 cm.

Antall etasjer i boliger er ikke kalkulert, men vurdert skjønnsmessig.

Bruker hovedsakelig 1,3 / 1,5 / 1,7 ved siden av hele etasjer.



Langeland Landbrukstaksering MNLT

www.landbrukstaksering.no



konrad@landbrukstaksering.no

Tlf: 992 47 514

Matrikkel: Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type ?	Grunneiendom	Koordinater ?	6561874 215439 (32633)
Kommune	3805 LARVIK	Areal/historisk oppgitt areal	157 659,4 m ²
Gårdsnummer	2017	Arealmerknad ?	
Bruksnummer	2	Under sammenslåing	Nei
Bruksnavn ?	HAFFALDEN	Grunnforensning ?	Nei
Tinglyst ?	Ja	Seksjonert ?	Nei
		Festegrunner ?	Nei
		Kulturminner ?	Nei

Adresser (1)

Adresse ?	Postnummerområde	Grunnkrets ?	Kirkesokn	Valgkrets
Vestmarkveien 385	3271 LARVIK	VESTMARKA	Hedrum	BOMMESTAD

Bygninger (7)

Teiger (2)

Norske Gardsbruk:

Rømmingen

Gnr. 17, bnr. 2. P.adr. Hedrum.

Sk.mk. 22.20. D. jord 70 dekar (myr og leirmold), annet jbr. areal 25 dekar, utm. 50 dekar. – Våningshus gml., bygd om 1925, uthus bygd 1893, bryggerhus 1942. Brt. kr. 28 500. – 2 hester, 7 kyr, 2 okser, 4 ungdyr, 2 griser, 10 høns. – Eieren kjøpte garden 1938.

Eier: Lars Rauan – sønn av Andreas og Elise Larsen Rauan – f. 1896, g. 1922 m. Gunhild Pettersen. Barn: Thor Andreas, Else, Gudmund.



Hjemmel infoland:

ambita
Infoland

🔍 Petter Berg, Larvik

🏠 Person **Petter Berg** Eiendom **Matrikler** Matrikkel

3909/2015/16/0/0 Eiendommen har ikke adresse	>
3909/2017/1/0/0 Eiendommen har ikke adresse	>
3909/2017/2/0/0 Vestmarkveien 385	>



Grunnboksutskrift:

ambita

Utskrift fast eiendom**Gårdsnummer 2017, Bruksnummer 1 i 3909 LARVIK kommune**Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens KartverkData uthentet 28.08.2025 kl. 10.23
Oppdatert per 28.08.2025 kl. 10.20**Adresse(r) :**

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER**Rettighetshavere til eiendomsrett**2025/485414-1/200 02.05.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00VEDERLAG: NOK 3 087 500
Omsetningstype: Skifteoppgjør
BERG PETTER
FØDT: 23.08.1994
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:1879/900107-1/30 26.07.1879 **ERKLÆRING/AVTALE**
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE1889/900049-1/30 16.12.1889 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
Rettighetshaver: TRESCHOW1908/900085-1/30 22.09.1908 **UTSKIPTING**1919/900256-1/30 06.05.1919 **SKJØNN**
vedk grunnavståelse til Hedrum kommunes vannverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE1927/900143-1/30 22.06.1927 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.1957/201-2/30 21.01.1957 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3909 GNR: 2017 BNR: 20Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.08.2025 10:23 - Sist oppdatert 28.08.2025 10:20
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 3

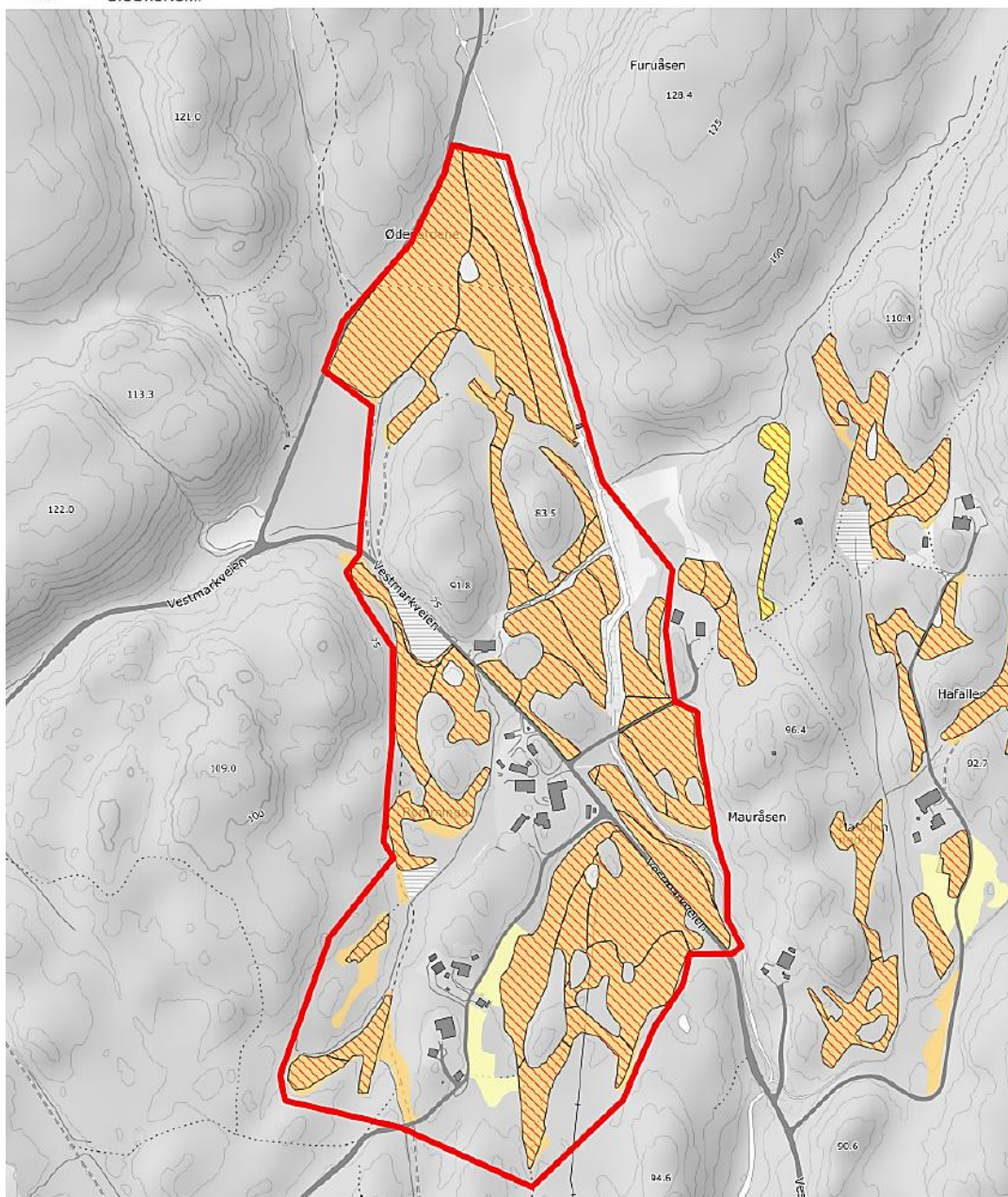


Langeland Landbrukstaksering MNLT
www.landbrukstaksering.no



konrad@landbrukstaksering.no

Tlf: 992 47 514

Jordsmonnrapport:**NIBIO**NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI**Arealrapport for valgt område**

Rapporten er basert på egen opptegning av areal, det kan derfor avvike noe i forhold til grensene. Dataene er brukt med dette i mente.



Langeland Landbrukstaksering MNLT
www.landbrukstaksering.no



konrad@landbrukstaksering.no

Tlf: 992 47 514

Størrelse på valgt område: 251,4 daa**Jordsmonnkartlagt areal: 120,5 daa. Dette utgjør 47,9 % av valgt område.**

Kart med skravur: Kartet viser fulldyrka jord (oransje), overflatedyrka jord (gul) og innmarksbeite (lysegul). Det jordsmonnkartlagte arealet er markert med skravur.

Kart med rutenett: Hvis valgt område har stor geografisk utstrekning, vil et kart med ruter vises istedenfor overnevnte kart. Oransje ruter angir hvor jordsmonnkartlegging er utført.

Statistikken viser tall for jordsmonnkartlagt areal (fulldyrka og overflatedyrka jord). Alle areal er oppgitt i dekar.

Utfyllende informasjon om hvert temakart finnes på denne nettsiden:
<https://nibio.no/tema/jord/jordkartlegging/jordsmonnkart>

For arealer som er jordsmonnkartlagt etter 2019 finnes det ikke statistikk for temakartene Jordkvalitet og Jordressursklasser. Disse arealene er oppført som 'Ikke klassifisert' i tabellene.

Jordkvalitet

Svært god jordkvalitet	84,7	70,3%
God jordkvalitet	30,2	25,0%
Mindre god jordkvalitet	5,6	4,7%
Ikke klassifisert	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Jordkvalitet* gir en generell vurdering av om jorda er lettdrevet og forholdsvis avlingssikker ved vanlige agronomiske innsatsfaktorer som gjødsling, kalking og grøfning. Inndelingen er basert på en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets helling. Klima er ikke hensyntatt. Temakartet er ikke utviklet for bruk i erstatningssaker eller annen økonomisk beregning av jordbruksarealets verdi.

Jordressursklasser

Ingen begrensninger	2,2	1,9%
Små begrensninger	102,1	84,7%
Moderate begrensninger	14,6	12,1%
Store begrensninger	1,6	1,3%
Ikke klassifisert	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Jordressursklasser* er basert på egenskaper ved jordsmonnet som kan ha innvirkning på bruken av jorda. Dette dreier seg om jordas evne til å bli kvitt overflødig vann, dybde til fast fjell, tekstur, innhold av grovt materiale og innhold av organisk materiale. Terrengens egenskaper og klima er ikke hensyntatt.

Organisk materiale

Dyp organisk jord	14,6	12,1%
Grunn organisk jord	0,0	0,0%
Organisk overflatesjikt over mineraljord	0,0	0,0%
Mineraljord med høyt innhold av organisk materiale i overflatesjiktet	8,3	6,9%
Mineraljord med innslag av organisk jord	0,0	0,0%
Mineraljord med lavt til middels innhold av organisk materiale	97,6	81,0%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Organisk materiale* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i seks klasser basert på mengde organisk materiale i overflatesjiktet, samt tykkelse på eventuelt organisk jord. Innhold av organisk materiale bedømmes i felt ut ifra både farge og tekstur, altså ikke på grunnlag av analyseresultater.

Dominerende tekstur i overflatesjikt

Grusrik sand	0,0	0,0%
Grusholdig grovsand og sand	0,0	0,0%
Mellomsand og finsand, lite grus	0,0	0,0%
Grusholdig siltig sand, sandig silt og silt	0,0	0,0%
Siltig mellomsand og siltig finsand, lite grus	0,0	0,0%
Sandig silt og silt, lite grus	57,3	47,5%
Siltig leire, lite grus	43,0	35,7%
Sandig og grusholdig leire	4,0	3,4%
Siltig mellomleire, lite grus	0,0	0,0%
Stive leirer, lite grus	1,6	1,3%
Organisk jord	14,6	12,1%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Dominerende tekstur i overflatesjikt* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i 11 klasser. Klassetildelinga gjøres i henhold til den teksturen i overflatesjiktet som er identifisert under jordkartlegginga – uten analyse på laboratorium.



Naturlige dreneringsforhold

Selvdrenert	8,0	6,6%
Selvdrenert med våte drag	0,0	0,0%
Delvis selvdrenert	6,1	5,1%
Ikke selvdrenert	106,4	88,3%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Naturlige dreneringsforhold* deler jordsmonnkartlagt areal inn i fire klasser. Temakartet viser jordsmonnets naturlige evne til å bli kvitt overflødig vann uavhengig av arealets grøftetilstand.

Jordsmonnklassifikasjon

Arenosol	0,0	0,0%
Anthrosol	0,0	0,0%
Cambisol	5,8	4,8%
Fluvisol	0,0	0,0%
Gleysol	6,2	5,2%
Histosol	14,6	12,1%
Leptosol	0,0	0,0%
Luvisol	0,0	0,0%
Phaeozem	0,0	0,0%
Planosol	0,0	0,0%
Podzol	0,0	0,0%
Regosol	2,2	1,9%
Stagnosol	91,7	76,1%
Technosol	0,0	0,0%
Umbrisol	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Jordsmonnklassifikasjon* inndeler det jordsmonnkartlagte arealet i 15 klasser i henhold til hvilken jordgruppe som dominerer på arealet.

Forstyrrelser utover jordarbeiding/grøfting

Bakkeplanert	0,0	0,0%
Delvis bakkeplanert	0,0	0,0%
Dyrka fylling	0,0	0,0%
Delvis dyrka fylling	0,0	0,0%
Omgravd eller dyppløyd	0,0	0,0%
Delvis omgravd eller dyppløyd	0,0	0,0%
Profilert	0,0	0,0%
Delvis profilert	0,0	0,0%
Antydning til forstyrrelse	0,0	0,0%
Ingen observerte forstyrrelser	120,5	100,0%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Forstyrrelser utover jordarbeiding/grøfting* inndeler jordsmonnkartlagte arealer i 10 klasser basert på om arealet har vært gjenstand for menneskelig aktivitet utover vanlig jordarbeiding/grøfting.

Mest begrensende jordegenskap

Vannmetning	96,3	79,9%
Leirinnhold	1,6	1,3%
Sandinnhold	0,0	0,0%
Grus og/eller stein	0,0	0,0%
Organiske jordlag	14,6	12,1%
Kalkstein eller skjellsand	0,0	0,0%
Ugjennomtrengelige lag	0,0	0,0%
Jorddybde	0,0	0,0%
Planert jord eller dyrka fylling	0,0	0,0%
Ingen eller små begrensninger	8,0	6,6%
Sum jordsmonnkartlagt	120,5	100,0%

Temakartet *Mest begrensende egenskap* deler jordsmonnkartlagt areal inn i 11 ulike klasser i henhold til den mest begrensende jordegenskapen på arealet. Arealet kan i tillegg ha flere mindre begrensninger.

Erosjonsrisiko

Liten erosjonsrisiko	20,8	17,3%
Middels erosjonsrisiko	55,3	45,9%
Stor erosjonsrisiko	44,3	36,8%
Svært stor erosjonsrisiko	0,0	0,0%
Sum jordsmonnkartlagt	120,4	100,0%

Temakartet *Erosjonsrisiko* deler jordsmonnkartlagt areal inn i fire klasser under forutsetning av at arealet er høstpløyd. Temakartet viser samlet risiko for erosjon på jordoverflata og jordtap gjennom drenerør.



Skogbruksplan:

Skogbruksplan



Skogbruksplan

for

Plannummer: 201702

Larvik

Eier:

HANS RAGNAR LØVESETER

VESMARKA

3271 LARVIK

Planperiode 2005 - 2015



Langeland Landbrukstaksering MNLT
www.landbrukstaksering.no

konrad@landbrukstaksering.no

Tlf: 992 47 514

Hovedtall for eiendommen

Totalt areal for eiendommen	501 daa	
Totalt volum for eiendommen	3 324 kbm	
Total tilvekst for eiendommen	152 kbm	
Areal:	daa	
Produktivt drivverdig skogareal	305	
Produktivt ikke-drivverdig skogareal	0	
Myr		
Skrapskogmark	8	
Impediment	5	
Veier, kraftgater o.l.	11	
Vann		
Andre markslag	172	
Volum på drivverdige areal:	kbm	%
Volum i hogstklasse 1 og 2 (frøtrær o.l.)		0
Volum i hogstklasse 3	760	23
Volum i hogstklasse 4	1.462	44
Volum i hogstklasse 5	1.101	33
Totalt volum i h.kl. 1-5	3.324	
Gjennomsnittlig kbm/daa	11	
Årlig tilvekst på drivverdige areal:	kbm	%
Tilvekst i hogstklasse 2 (ikke på frøtrær o.l.)	1	1
Tilvekst hogstklasse 3	61	40
Tilvekst hogstklasse 4	63	42
Tilvekst hogstklasse 5	27	18
Tilvekst totalt i h.kl. 1-5	152	
Gjennomsnittlig tilvekstprosent:	4,6	
Prognose for årlig optimal skogproduksjon:	kbm	
Produksjonsevne totalt:	158	
Produksjonsevne pr. daa:	0,5	
Data kalkulert balansekvantum:	118	

Alle volumtall i denne rapporten er i bruttotall uten bark, reduseres i tillegg med 10 - 25 % for topp og avfall.



Produktivt drivverdig skogareal fordelt på bonitet og hogstklasse

Bonitet	Hogstklasse											Sum daa	%
	1A	1B	2A	2B	3A	3B	4A	4B	5A	5B			
26													
23													
20			6		11		35		9		61	20	
17			6	2	70		40		19		137	45	
14					6		7				13	4	
11					11		13		60		83	27	
8								9	2		11	4	
6													
Sum daa			12	2	98		95	9	90		305		
%			4	1	32		31	3	29				

Stående volum fordelt på treslag

Treslag	Produktiv drivverdig skog	%	Produktiv ikke- drivverdig skog	Sum kbm
Gran	1.970	59%		1.970
Furu	674	20%		674
Lauv	679	20%		679
Sum	3 323			3 323



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ARTIV EIENDOM LARVIK	Oppdragsnr.	
Adresse	VESTMARKVEIEN 385		
Postnr.	3271	Sted	LARVIK
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja		
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Nei ☐ Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	PER ARTHUR BERG		
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 År Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	PETTER	Etternavn	BERG
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

SELGER HAR ILLUE BEBODD EIENDOMMEN OG HAR DERFOR ILLUE SPESIFIKK KUNNSKAP OM DEN. DET KAN DERFOR VÆRE SKADER OG ANDRE FORHOLD VED EIENDOMMEN SOM ILLUE ER SPESIFIKT OPPLYST. KJØPER OPPFORDRES DERFOR TIL Å FORETA EN SÆRLIG GRUNDIG UNDERSØKELSE AV EIENDOMMEN, ØSERNE MED BISTAND AV TEKNISK SAKKYNDIG.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 02/09-2025

Sted LARVIK

Signatur selger 1:

Per Roth Berg

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.10.2022

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

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

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

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

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

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

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

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

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

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
 - 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.
- Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

SIDE 1 AV 3

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

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

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

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

7 REGRESS / AVKORTING

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

8 ANDRE BESTEMMELSER

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

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

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

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

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

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

9 BISTAND I KLAGESAKER

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

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

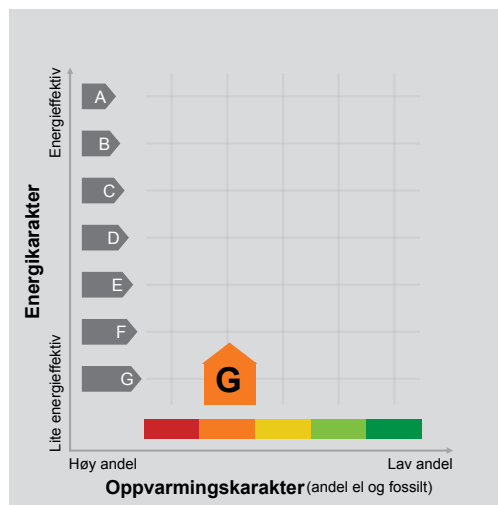
Besøksadresse: Drammensveien 145A.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Vestmarkveien 385
Postnummer	3271
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2017
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162926152
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169907
Dato	17.09.2025



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

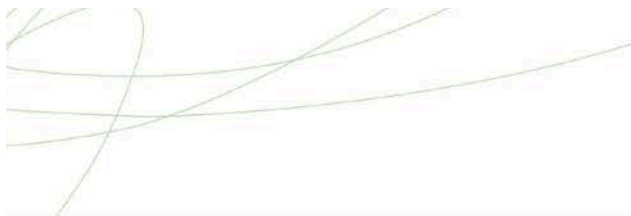
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 1900
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 182
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.





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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

LEIEAVTALE AV JORDBRUKSAREALER

Mellom Petter Berg (PB), Linn Cathrin Gasmann (LCG) – eiere av gården Rømminga i Vestmarka, Larvik og Damgården AS v/Kenneth Svendsen er det inngått følgende avtale:

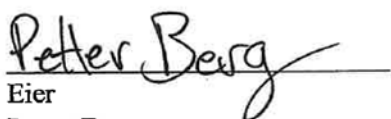
PB og LCG leier ut sine jordbruksarealer avmerket på vedlagt kartskisse til Damgården AS. Arealet vil blant annet benyttes til dyrking av høy, ridning, stevnearrangementer samt beitearealer.

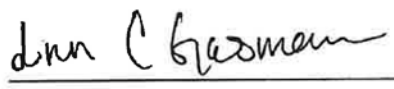
Mindre arronderingsarbeid for formålet kan utføres og midlertidig naturhinder kan etableres for rideformål. Det skal ikke foretas arbeid som forringer arealets verdi til jordbruksformål for fremtiden. Leier er ansvarlig for vedlikehold av arealene i leieperioden som: rydding av kanter, drenering, holde et øye med bekker i forhold til gjengroing og bever. Ved opphør av leieavtalen skal arealet bearbeides og frøsåes med timotei. Eventuelle skader skal utbedres av leier.

Arealet leies for et tidsrom på 10 år, mot en årlig leie på kr 25 000,-. Avtalen trer i kraft 01.01.2023. Avtalen kan sies opp av begge parter med ett års varsel. En eventuell oppsigelse av avtalen krever en saklig begrunnelse.

Leiesummen forfaller til betaling forskuddsvis med kr 12 500,- den 31. januar og kr 12 500 den 31. juli i leieperioden.

Vestmarka 11.11.2022


Eier
Petter Berg


Eier
Linn Cathrin Gasmann


Kenneth Svendsen

Damgården AS

Leier



Larvik
kommune

Linn Cathrin Berg
Østbyveien 17
3280 Tjodalyng

Petter Berg
Vestmarkaveien 385
3271 Larvik

Eiendom og teknisk drift
Park og friområder
Saksbehandler Ragnar Kløverød
Deres ref.
Vår ref. 24/5168
Arkiv 24/825
Vår dato 17.01.2024
Deres dato

Vedlegg 7

Rømminga - avtale om vinterparkering

Dere er fra september 2022 eiere av Rømminga (Vestmarkaveien 385), gnr. 2017 bnr 2 mfl i Larvik.

Kommunen har i mange år hatt en avtale med ulike eiere av denne eiendommen, om at kommunen kunne brøyte et jorde på ca 4 dekar i vintersesongen til bruk for parkering for skigåere/turgåere. Jordet ligger ca 200 meter inn fra Vestmarkaveien på veien til Lauvesetra. Jordet er blitt brukt som et supplement til den kommunale parkeringsplassen i området, som er på ca 1,5 dekar.

Dette var opprinnelig en muntlig avtale, i 1976 ble leien regulert, fra 1982 ble leien indeksregulert hvert år og samtidig gjort skriftlig: 5 års avtale med 6 måneders oppsigelsesfrist og automatisk forlengelse i 5 nye år om avtalen ikke ble sagt opp (se vedlegg). Avtaleforholdet har fortsatt til nå. Gjeldende 5-års periode utløper 31.12.2026, med frist for oppsigelse 30. juni 2026. Leiebeløpet for 2023 var kr 4084,59 (indeksregulert pr. mai 2023).

Avtalen er ikke endret ved eierskifte - det er bare navnet på mottaker av leie som er endret hos oss. Dessverre fikk vi ikke med oss dette eierskiftet tidsnok, utbetalingen for 2023 gikk nok til tidligere eier. Vi vil endre til deres navn på neste utbetaling av leie. (Jeg hadde litt problemer med å finne dere folkeregistrert på Rømminga, oppgi gjerne hvilken adresse vi skal bruke – evt. bankkontonummer).

Dette aktuelle jordet lite egnet å parkere på hvis det er lite tele i bakken. Vi hadde foretrukket å ha denne parkeringen et annet sted på samme eiendom, for eksempel på det jordet som ligger inntil Vestmarkaveien på motsatt side for tunet, hvor det trolig er fastere grunn. Ellers så har det de siste 7 årene bare vært brøytet parkering én gang som jeg vet om, men i år kan det jo være det er behov.

Med hilsen
Ragnar Kløverød
Rådgiver
33 17 10 00

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur

Park og friområder
Postboks 2020
3255 Larvik

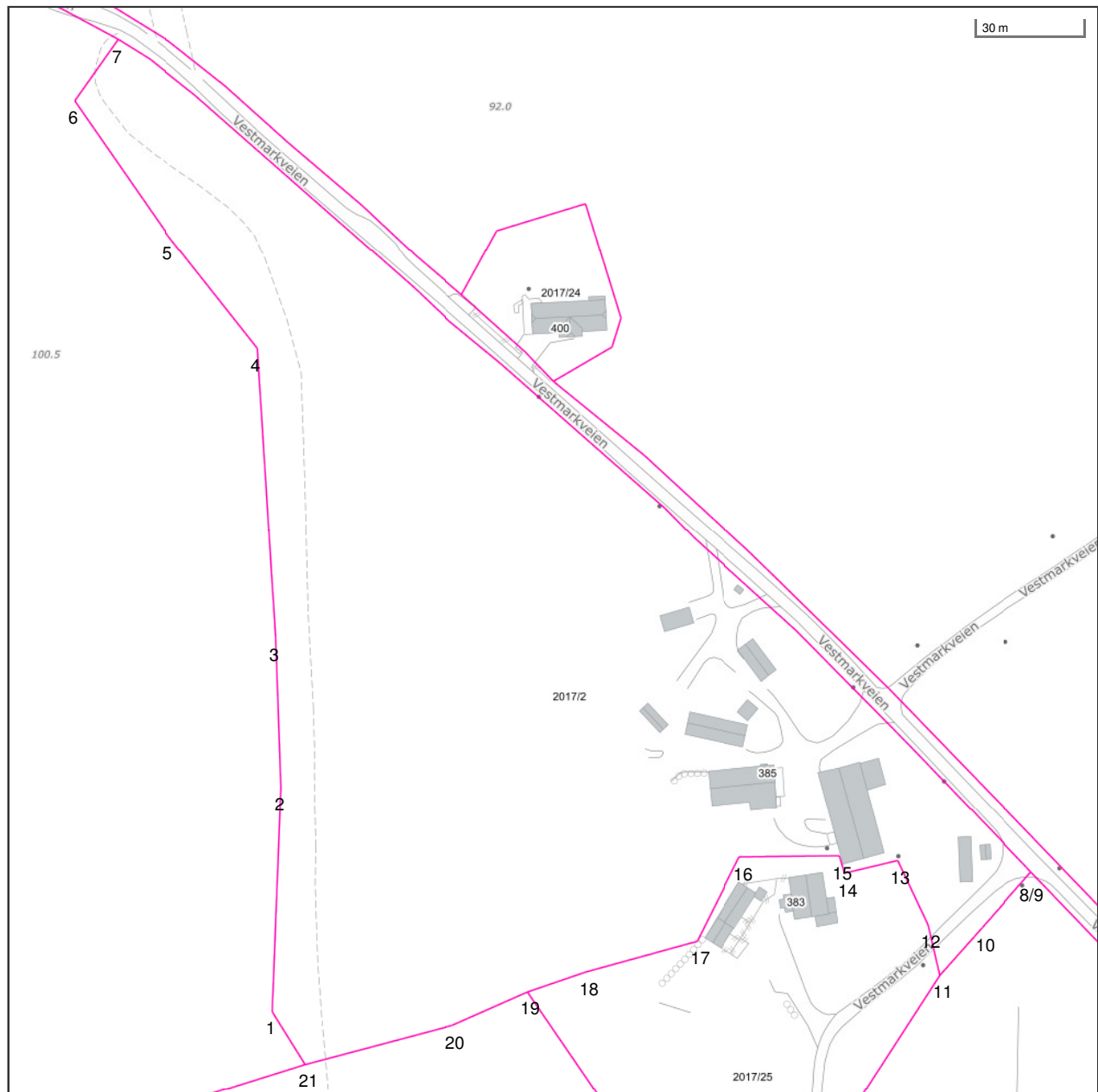
Besøksadresse:
Feyersgt 7, 3256 Larvik

Telefon 33 17 10 00
postmottak@larvik.kommune.no
Org.nr.: 918 082 956



Eiendomskart for eiendom 3909 - 2017/2//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



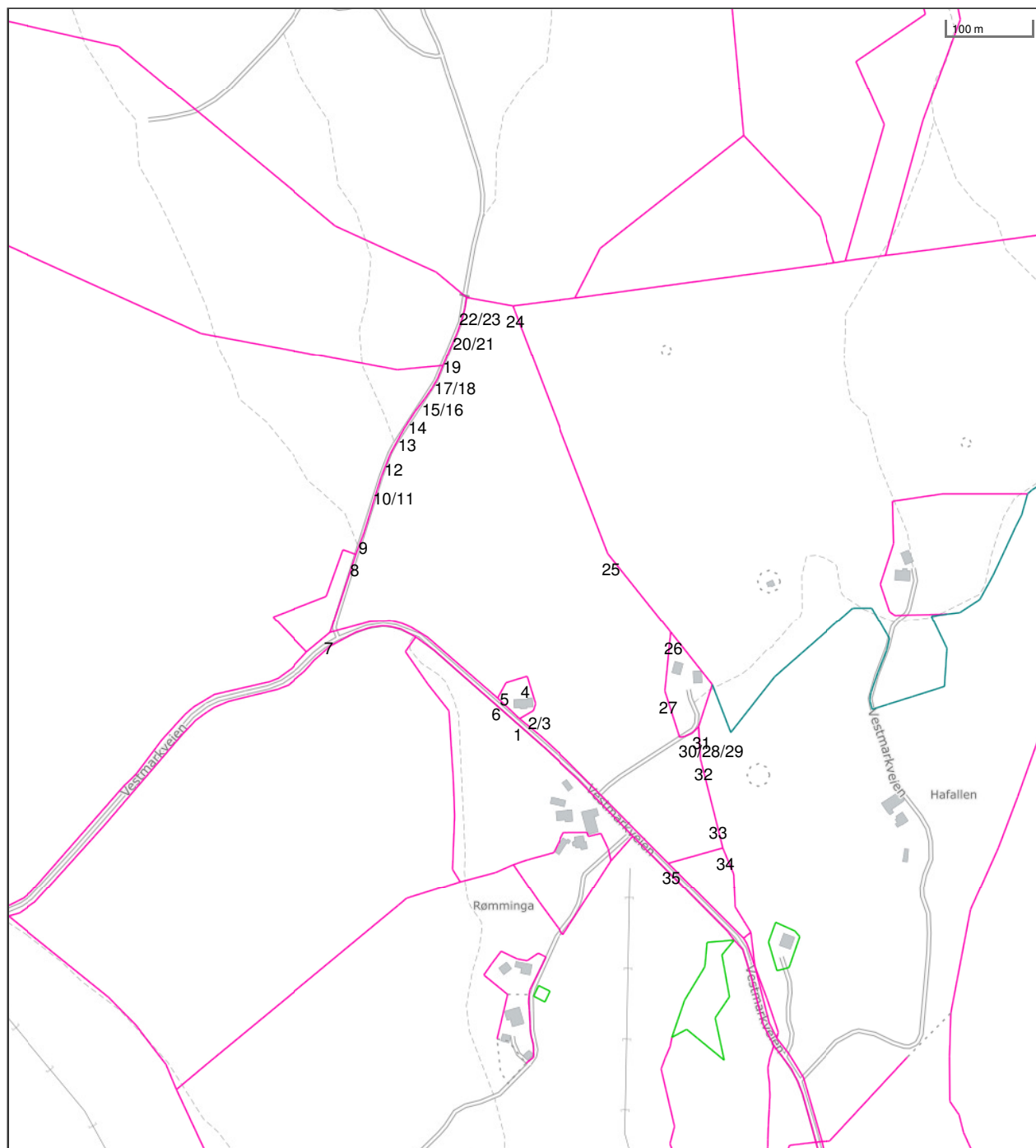
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		29 244,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6551728,15	Øst	558975,46
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6551645,34	558904,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,44			
2	6551708,34	558906,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	63,02			
3	6551750,19	558904,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,90			
4	6551831,54	558897,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	81,60			
5	6551862,63	558872,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,16			
6	6551900,34	558845,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,44			
7	6551917,79	558857,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	21,16			
8	6551687,75	559117,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	348,00			
9	6551684,72	559115,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,99			
10	6551671,94	559104,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,84			
11	6551658,4	559092,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,89			
12	6551672,45	559089,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,48			
13	6551690,37	559080,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,96			
14	6551686,59	559065,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,31			
15	6551691,44	559063,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,09			
16	6551690,71	559035,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,10			
17	6551666,9	559024,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,48			
18	6551657,82	558993,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,51			
19	6551651,98	558976,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,32			
20	6551642,31	558955,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,20			
21	6551630,7	558914,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	42,79			

Teig 2 av 2



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.

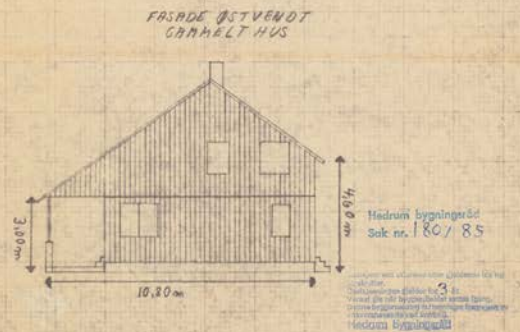
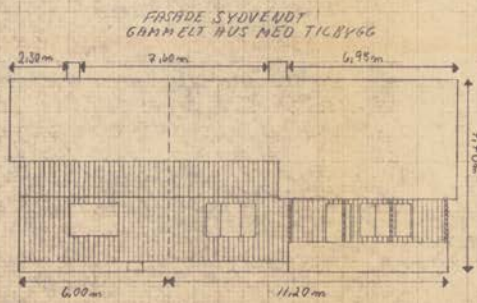
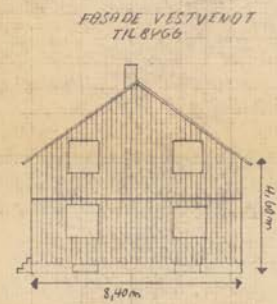
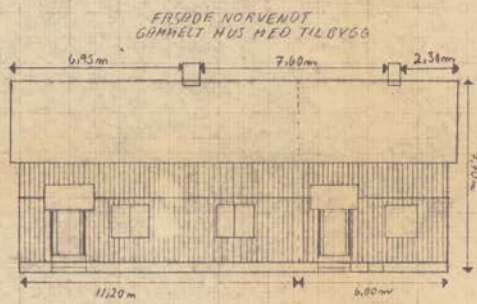
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2

Areal			128 414,70 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6552102,41	Øst	558977,93
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6551823,6	558981,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	244,86			
2	6551833,45	558997,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,08			
3	6551841,6	559000,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,50			
4	6551873,67	558989,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,75			
5	6551865,65	558964,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,10			
6	6551847,42	558955,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,63			
7	6551921,77	558756,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	231,17			
8	6552014,72	558785,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	97,41			
9	6552041,27	558794,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,20			
10	6552091,64	558809,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	52,43			
11	6552107,41	558814,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,48			
12	6552134,01	558824,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,43			
13	6552163,79	558839,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,66			
14	6552183,87	558852,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,59			
15	6552199,63	558863,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,57			
16	6552212,1	558872,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,03			
17	6552223,42	558878,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,93			
18	6552239,06	558884,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,77			
19	6552256,59	558891,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,88			
20	6552277,91	558900,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,18			
21	6552290,54	558904,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,34			
22	6552307,57	558909,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,65			
23	6552320,13	558911,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,67			
24	6552311,13	558966,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	55,64			
25	6552020,31	559083,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	313,51			
26	6551928,35	559158,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	119,03			
27	6551858,78	559152,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,81			
28	6551804,88	559171,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	56,86			
29	6551805,57	559176,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,32			
30	6551809,72	559185,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,25			

31	6551817,66	559193,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,97	
32	6551779,83	559195,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,92	
33	6551712,21	559214,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	70,04	
34	6551675,46	559223,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,02	
35	6551656,47	559160,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	66,71	

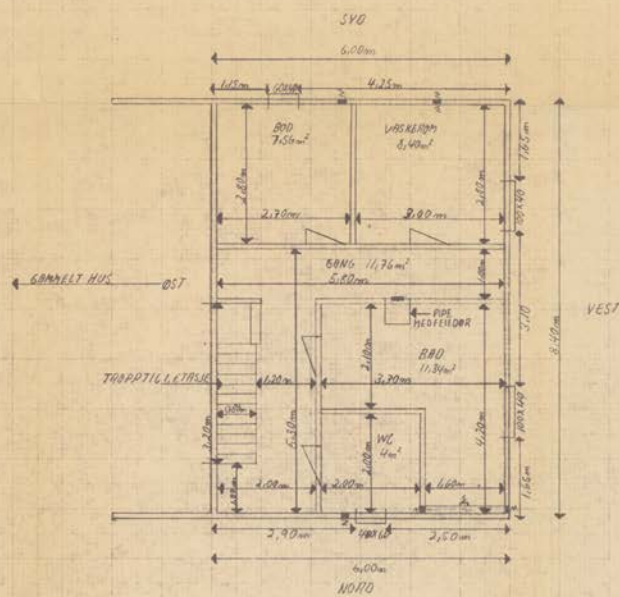
FASADE-SKISSEN OVER
GAMMELT HUS MED TILBYGG



MÅLESTOKK 1:100

[illegible]

SKISSE OVER KJELLEN ETASJE
PÅ TILBUD



DORR

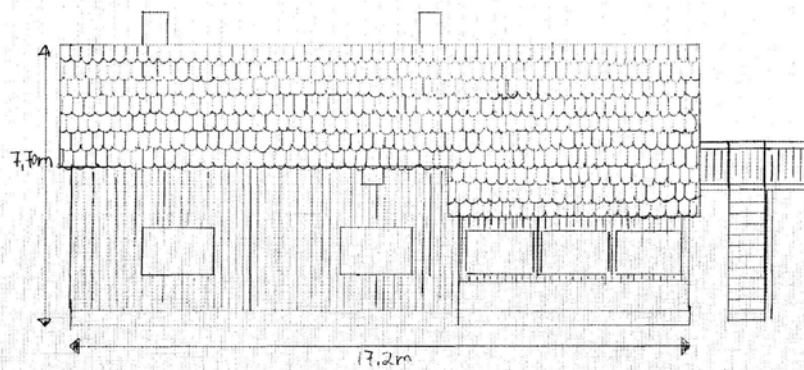
800 GAN6: 80x200
VISAEROM GAN6: 80x200
800 GAN6: 80x200
WC GAN6: 80x200
TAKHOVDF 2.20m

Hedrum bygningsråd
Sak nr. 1807/85

Madam bygnipsid

MÅLESTON 11:50

FASADE SYDVENDT
MED TILBYGD TERRASSE PÅ ØSTSIDEN

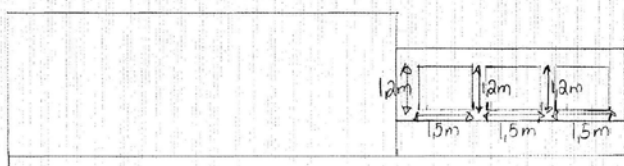


nytt

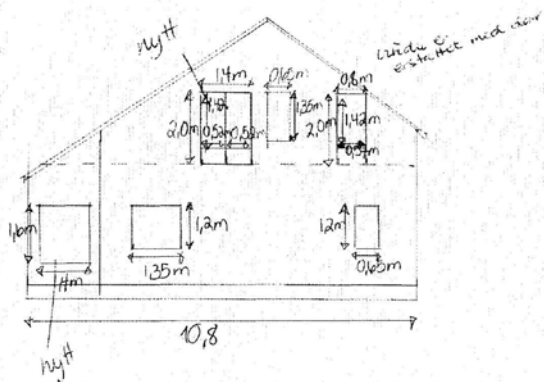
MÅLSTOKK 1:100

ENDRINGER:

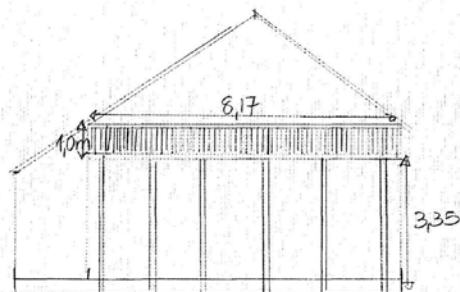
SKISSE SYDVENDT MED INNSETTING
AV 3 VINDUER



SKISSE UTEN VEPPANDA
ØST

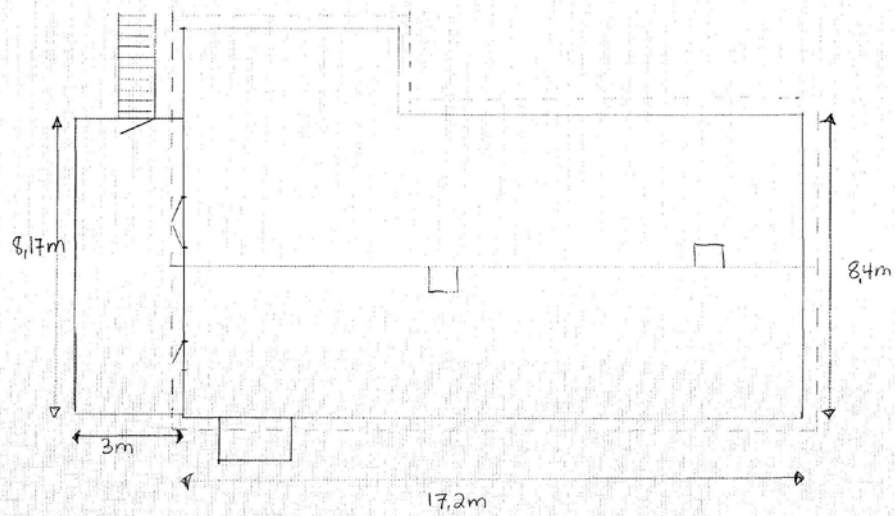


SKISSE MED TERASSE
ØST



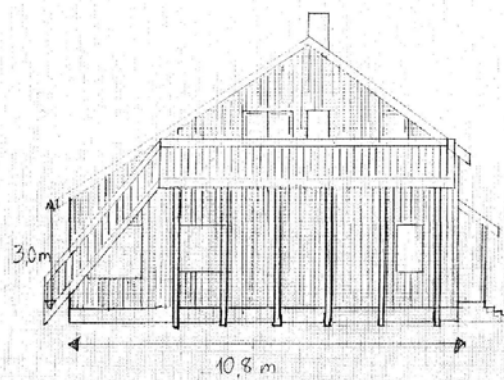
MÅLSTOKK 1:100

PLANSKISSE



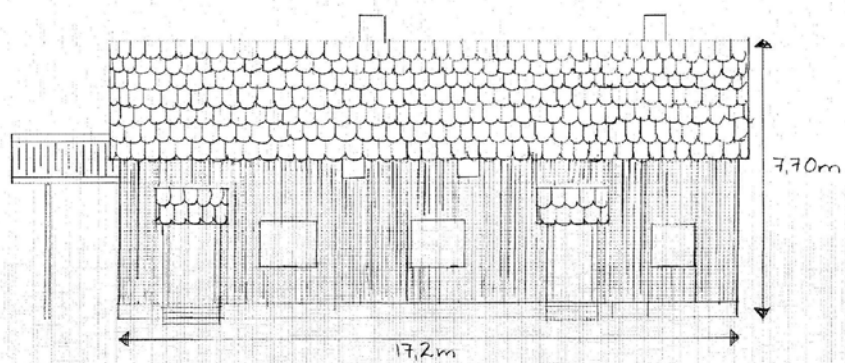
MÅLESTOKK 1:100

FASADE ØSTVENDT
MED TILBYGD TERRASSE PÅ ØSTSIDEN



MÅLESTOKK 1:100

FASADE NORDVENDT
MED TILBYGD TERRASSE PÅ ØSTSIDEN



MÅLESTOKK 1:100

(Kommune)

Hedrum**FERDIGATTEST**

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

**Harald Løveseter
Vestmarka****3250 LARVIK**

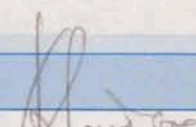
Byggherre

**Harald Løveseter
Vestmarka****3250 LARVIK****FERDIGATTEST ER GITT FOR**

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rømminga	17	2		

Deres søknad	Dato 23.05.85		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	17.06.85	Vedtak dato	Saksnr. 180/85
Merknader	Vi har besikttet arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Nanset,	1.7.87	HEDRUM KOMMUNE Teknisk sjef  Kåre Sandboe Bygningssjef B.S.

**KOPI
SENDT**
☒ ansvars-
havende

 Navn
Olav Løveseter

 Adresse
Laumoa, 3250 LARVIK
☐ andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse



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

Nabolagsprofil

Vestmarkveien 385

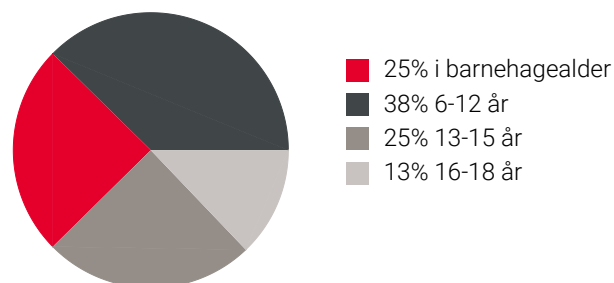
Offentlig transport

🚍 Vestmarkaveien Linje 208	4 min 🚶 3.6 km
🚆 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	11 min 🚶 6.5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	22 min 🚶

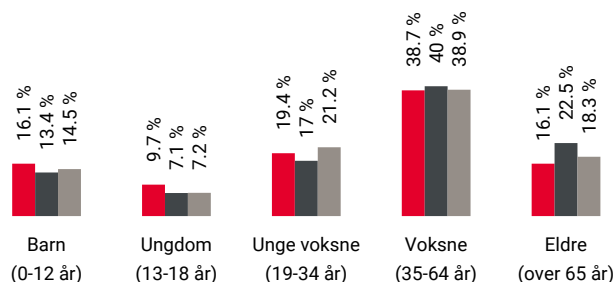
Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	5 min 🚶 4 km
Hedrum barneskole (1-7 kl.) 161 elever, 10 klasser	10 min 🚶 6.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	12 min 🚶 6.7 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	7 min 🚶 4.5 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	14 min 🚶 8.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	11 min 🚶 6.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	20 min 🚶 16.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Vestmarka	61	24
🟤 Kommune: Larvik	47 777	22 711
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

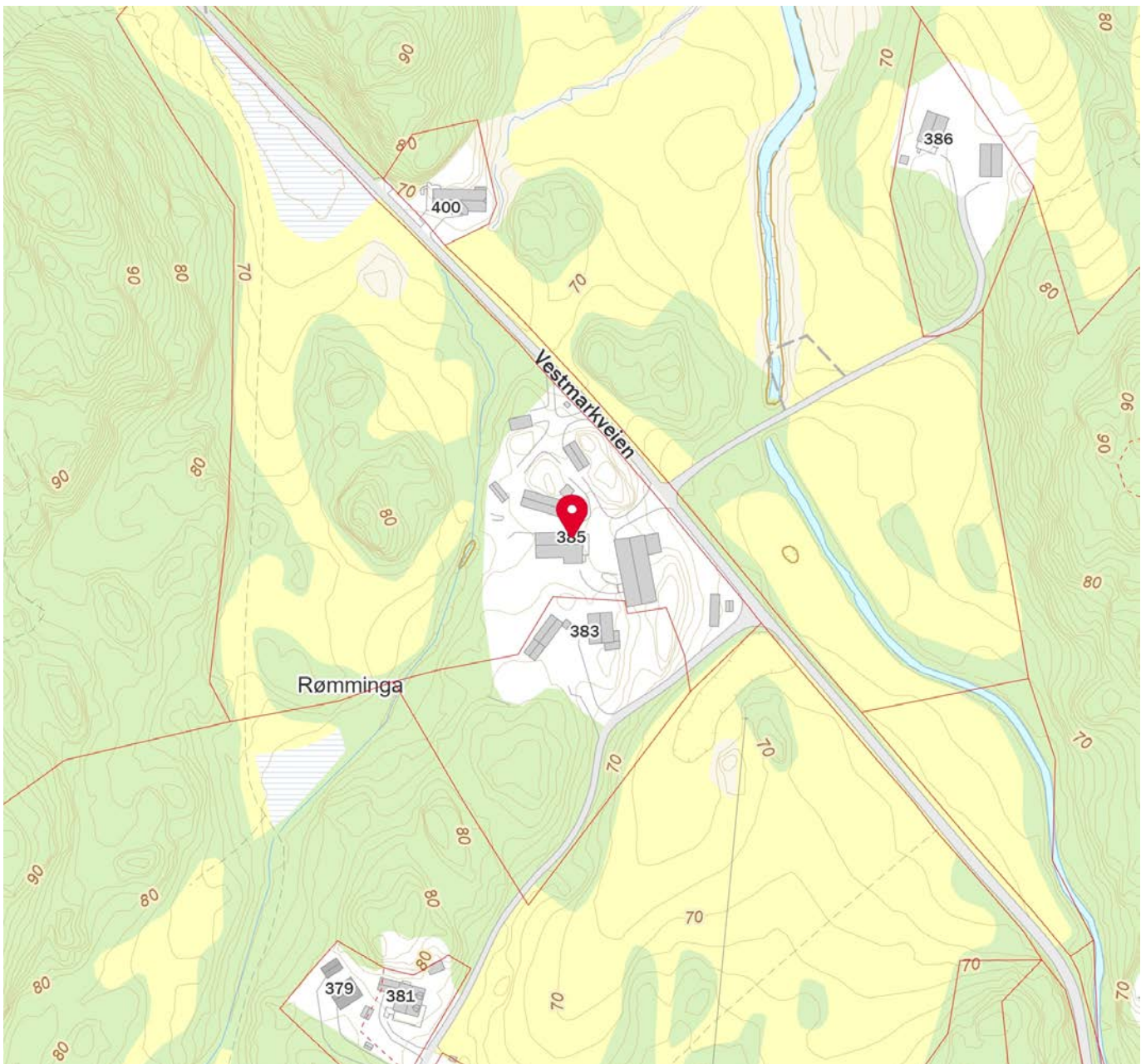
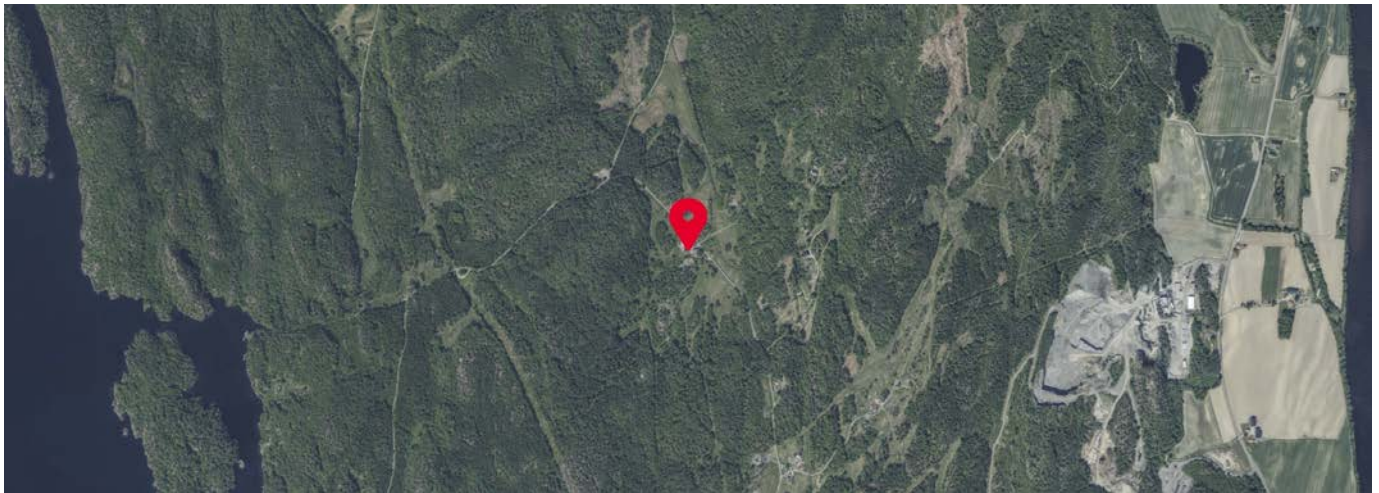
Fagerli barnehage (0-5 år) 121 barn	5 min 🚶 4 km
Trollsteinen barnehage (0-5 år) 88 barn	8 min 🚶 4.5 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	9 min 🚶 5.4 km

Dagligvare

Meny Nanset	6 min 🚶
Rema 1000 Larvik	6 min 🚶

Sport

⚽ Vestmarka Balløkke Ballspill	4 min 🚶 3.3 km
⚽ Fagerli skole Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	5 min 🚶 3.7 km
🏊 Spenst Larvik Nanset	7 min 🚶
🏊 EVO Larvik	7 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



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Vestmarkveien 385
3271 LARVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Berg**Oppdragsnummer:****Telefon:** 975 92 250
E-post: aleksander.berg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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