

aktiv.

Kveldeveien 180, 3282 KVELDE

**Kvelde - Småbruk på 20 mål med  
god og solrik beliggenhet.  
Hovedhus, dobbel garasje m/  
isolert hems, låve over 2 etasjer**



Daglig leder / Eiendomsmegler

**Lars Erik Nordrum**

**Mobil** 478 92 666

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

**Aktiv Eiendomsmegling Larvik**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 700 000,-

**Omkostn.:** Kr 143 850,-

**Total ink omk.:** Kr 5 843 850,-

**Selger:** Helge Moe

**Salgsobjekt:** Småbruk

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1979

**BRA-i/BRA Total** 117/278 kvm

**Tomtstr.:** 20714.8 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 5

**Gnr./bnr.** Gnr. 2095, bnr. 15

**Oppdragsnr.:** 1303250003

# Kvelde - Småbruk på 20 mål med god og solrik beliggenhet.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	51
Egenerklæring .....	83
Energiattest .....	90
Nabolagsprofil .....	112
Budskjema .....	121

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 117 m<sup>2</sup>

BRA - e: 161 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 278 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Entré , Toalettrom , Kjøkken , Spisestue , Stue

BRA-e: 62 m<sup>2</sup> Dobbel garasje

BRA-e: 69 m<sup>2</sup> Uthus

#### 2. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Gang , Soverom , Soverom 2, Sovealkove, Bad/vaskerom , Bod

BRA-e: 30 m<sup>2</sup> Hems

### Ikke målbare arealer

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.

### 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.

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 m<sup>2</sup>.

2 ETG:

Gang: 8,3

Bod: 4,1 (s-rom)

Soverom 1: 12,1

Soverom 2: 11,9

Sovealkove: 4,3 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Bad/vaskerom: 7,3

Kott er ikke med i arealer pga. lav takhøyde.

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: 9,5

Toalettrom: 1,4

Kjøkken: 18,9

Stue: 17,2

Spisestue: 15,8

**KJELLER:**

Areal for kjeller er ikke med pga. lav takhøyde. Det er ca. 185-190 cm. høyde i kjeller.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

20714.8 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten består av gårdstun, jorder og skog. Gårdstunet og tomten rundt boligen er pent opparbeidet med plen, busker og frukttrær. Oppkjørselen er gruset frem til dobbel garasje.

Skylddelingsforretning:

Eiendommen som er etablert med skylddelingsforretning den 04.12.1912, er ikke oppmålt av kommunen. Viser til skylddelingsforretningen for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må

det fremmes en oppmålingssak til kommunen.

Tjenesten er gebyrbelagt.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en idyllisk og landleig beliggenhet i "hjertet" av Kvelde, et sjarmerende tettsted nord for Larvik. Området byr på vakker natur og et rolig bomiljø med nærhet til flotte rekrasjonsområder året rundt. Det flere merkede turstier, lysløpe og fiskevann i umiddelbar nærhet. Kvelde sentrum ligger rett bortenfor og har daglivare, skole, idrettsanlegg og barnehager m.m. Denne beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener - den fredlige og landleige følelsen, samtidig som du har kort vei til alle nødvendige fasiliteter.

### **Adkomst**

Direkte fra Kveldeveien.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Tun barnehage (1-5 år) - 48 barn - 0.8 km

Kvelde barnehage (1-5 år) - 44 barn - 1 km

### **Skolekrets**

Kvelde skole (1-10 kl.) - 260 elever - 16 klasser - 0.7 km

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 18.4 km

Sandefjord videregående skole - 1880 elever - 27.6 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Tog: Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 - 20 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp

Buss: Kvelde Moe 0.1 km - Linje 214

### **Bygningssakkyndig**

Contact AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Det er støpt dekke i kjeller. Grunnmur av steinblokker. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk (stående plank/tømmer ihht. byggeår på eldre deler), det er

kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og ark, det er takstein som tekking.

### **Innhold**

Boligen er over 1 1/2 etasje, og med kjelleretasje. Boligen har følgende innhold  
1.etasje: Gang/hall, toalettrom, kjøkken med spiseplass, spisestue og Tv-stue. 2.etasje:  
Gang, 2 kott, bad/wc/vaskerom, 2 soverom og sovealkove. Kjeller: Opplagsrom.

Stor dobbel garasje med innvendig trapp til isolert hems.

Låve over 2 etasjer. Låven er i dårlig stand og trenger påkostninger.

### **Standard**

Fin boligen over 1 1/2 etasje, og med kjelleretasje. På gulvene er det benyttet fliser, parkett, laminat og belegg, mens det på veggene er panel, tapet og malte overflater. Flott lyst og pent kjøkken fra 2012, som har tilkomst fra gang og stue. Badet ligger i 2.etasje og ble renoverert i 2015. Det er belegg på gulv og fiberstrespoplater på vegger. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, skap, speilskap, varmeovn og innredning/vask. Fra den ene stuen i 1.etasje er det utgang til solrik terrasse og hage.

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

Det er bl.a:

2023 - Montert luft-luft varmepumpe

2022 - Ny ytterdør til entre

2016 - Nytt vindu på toalettrom

ca. 2015 - Renoverert bad/vaskerom

ca. 2015 - Noe nytt røropplegg

ca. 2012 - Pusset opp kjøkken

2008 - Ny vv-tank

\* Nyere vindu på bad/vaskerom

\* Montert utvendig markise

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.

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Innvendig > Overflater

Innvendig > Rom Under Terreng  
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

#### TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking  
Utvendig > Nedløp og beslag  
Utvendig > Veggkonstruksjon  
Utvendig > Vinduer  
Utvendig > Dører  
Utvendig > Utvendige trapper  
Innvendig > Radon  
Innvendig > Innvendige trapper  
Innvendig > Innvendige trapper - kjeller  
Innvendig > Innvendige dører  
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner  
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger  
Tomteforhold > Septiktank

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Ombygning av boligen.

#### **Modernisert/Påkostet år**

1983

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv og internett fra Viken fiber ( Altiboks ).



### **Parkering**

Stor dobbel garasje, ellers svært gode parkeringsmuligheter i oppkjørsel / gårdstunet.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

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

## Energi

### **Oppvarming**

OPPVARMING:

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

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

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.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 700 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 053

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 723 468

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 893 871

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Velforening**

Nei

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2095, bruksnummer 15 i Larvik kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Ingen kjente offentlige pålegg.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3909/2095/15:

04.12.1912 - Dokumentnr: 900077 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:2095 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 190728 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:2095 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 807188 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:2095 Bnr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 347035 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:2095 Bnr:15

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest etter ombygning av boligen datert. 09.02.1983

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

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning:

1 ETG:

\* Det er tegnet sp.kam. v/entre, det er i dag toalettrom

\* Det er tegnet kammers v/kjøkken, det er i dag del av kjøkken

\* Det er tegnet dør/vegg mellom stuer, det er i dag en åpen løsning

2 ETG:

\* Det er tegnet kott v/soverom. Det er i dag ett stort soverom.

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

09.02.1983.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei frem til tomtegrense.

Offentlig vann

Septikktank med spredegrøft for overvann.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner

Id 201810

Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Delarealer Delareal 19 605 m

Arealbruk

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

basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal 230 m

Arealbruk Naturområde - grønnstruktur,Nåværende

Delareal 879 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Id 200921

Navn Kvelde

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 20.06.2012

Delarealer Delareal 7 239 m

RPHensynsonenavnGylna Sør

Faresone Ras- og skredfare

Delareal 7 239 m

Formål Landbruksformål

Felt navn L

Delareal 879 m

Formål Kjøreveg

Id 176.05

Navn Kvelde Idrettspark

Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 01.10.1987  
Delarealer Delareal 18 m  
Formål Jord- og skogbruk  
Felt navn J1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)  
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Nei

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 700 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

142 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

143 850 (Omkostninger totalt)

158 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

161 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 843 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 858 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 861 750 (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 143 850

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring i forbindelse med boligselgerforsikringen.
- Plantegninger.
- Kart og reguleringsplan
- Innhentet opplysninger fra kommunen.

### **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 4 200/4 600/5 000 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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 55.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- digital annonsering kr 1.950,- markedspakke kr 15.000,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1.850,- og visninger kr 2.300,- pr.stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 32.207,-. Utleggene omfatter oppgjør, innhenting av opplysninger, tilstandsrapport og fotografering. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

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


### **Salgsoppgavedato**

12.02.2025







-  Kveldeveien 180
- 1 - Spar Kvelde, dagligvare
- 2 - Tun barnehage
- 3 - Kvelde skole
- 4 - Kveldehallen
- 5 - Kvelde barnehage
- 6 - Kvelde idrettslag













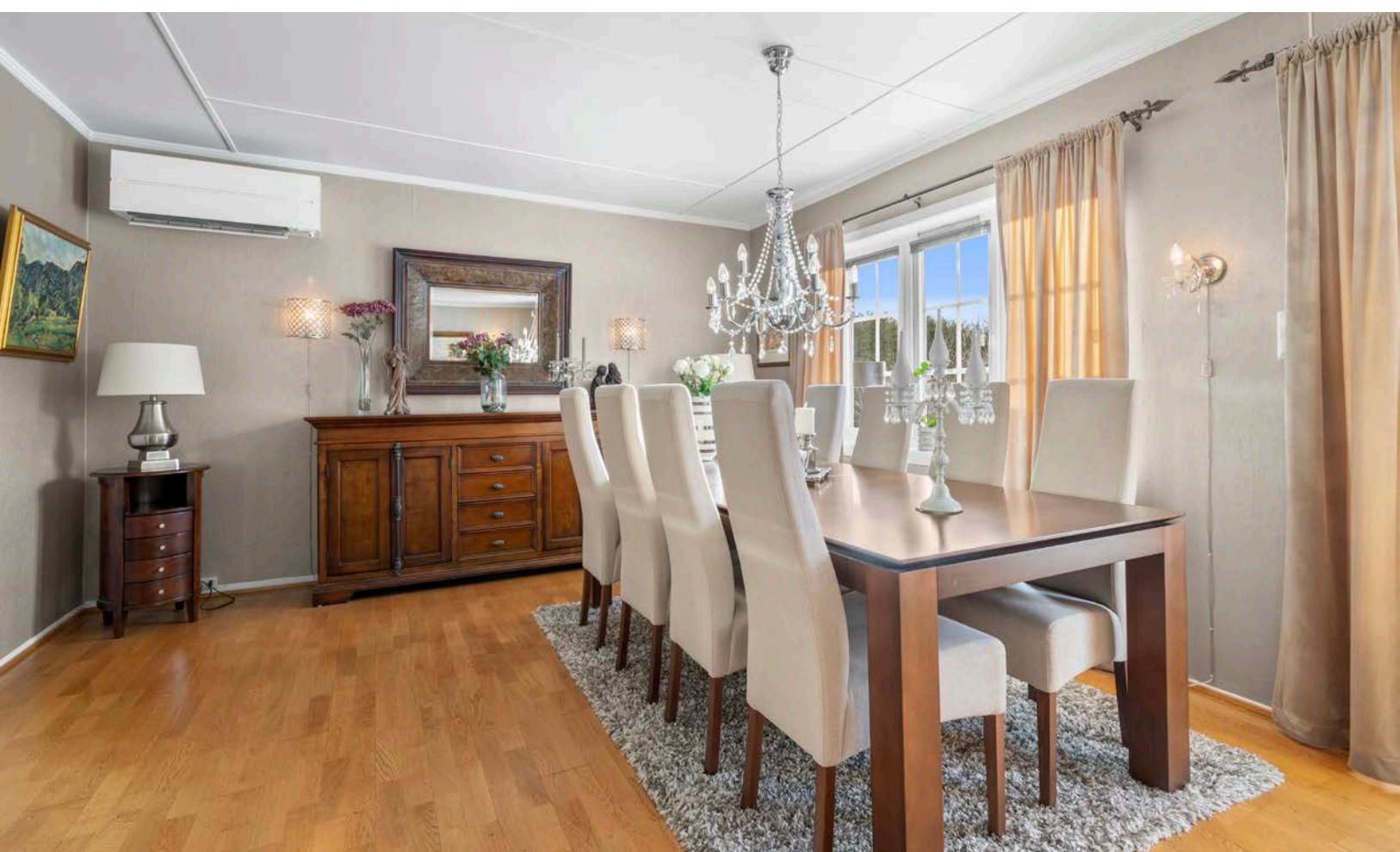










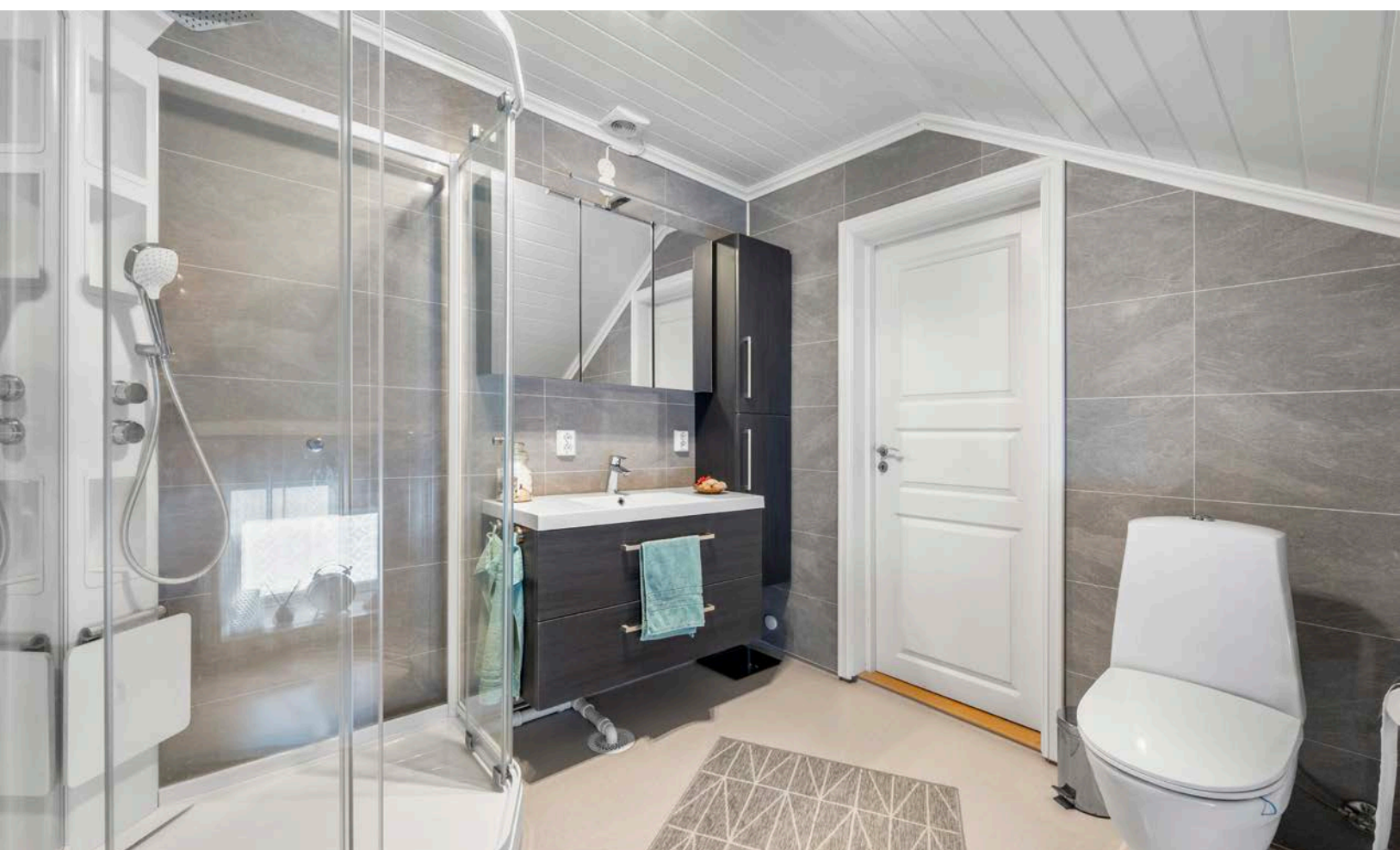




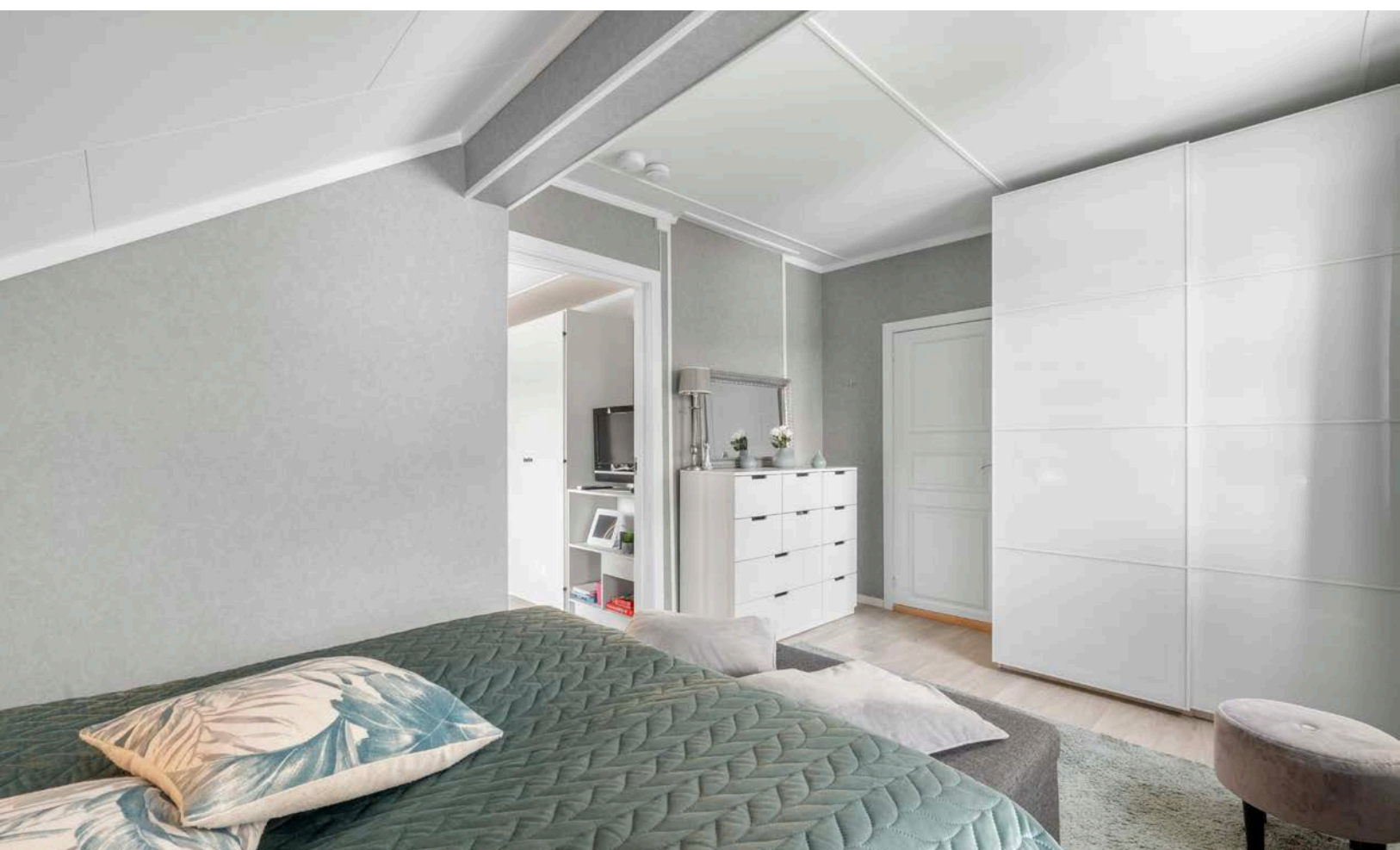


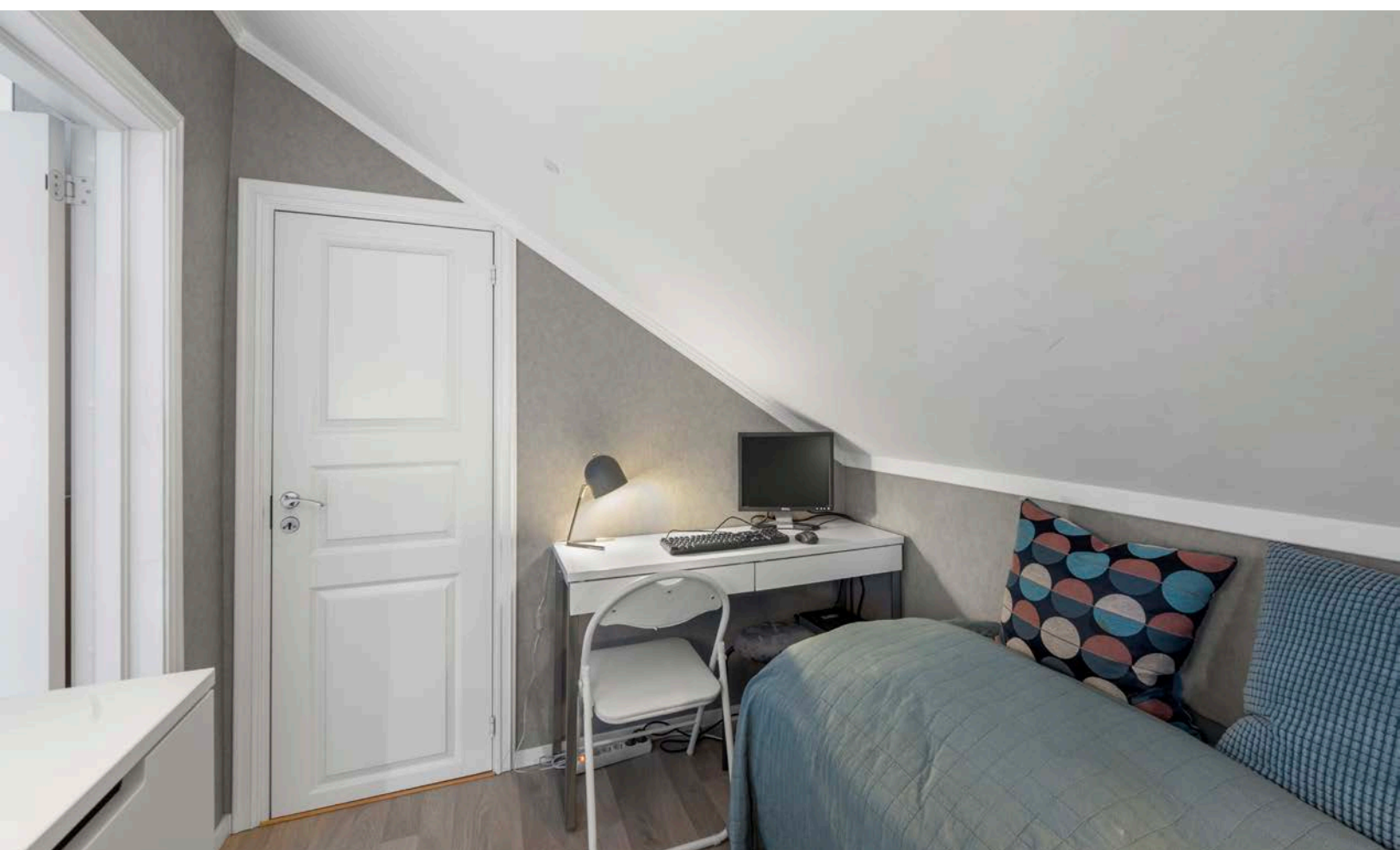


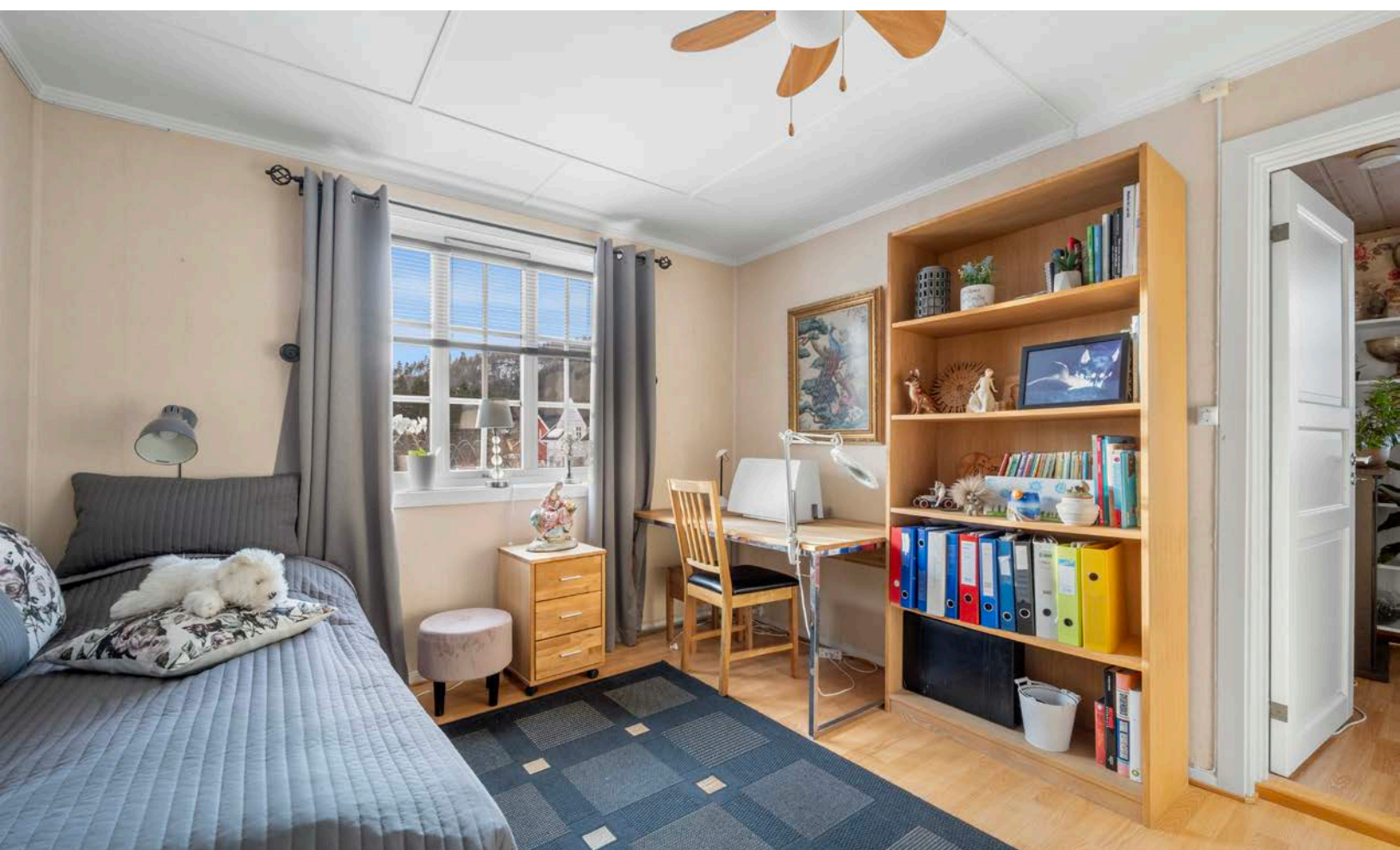
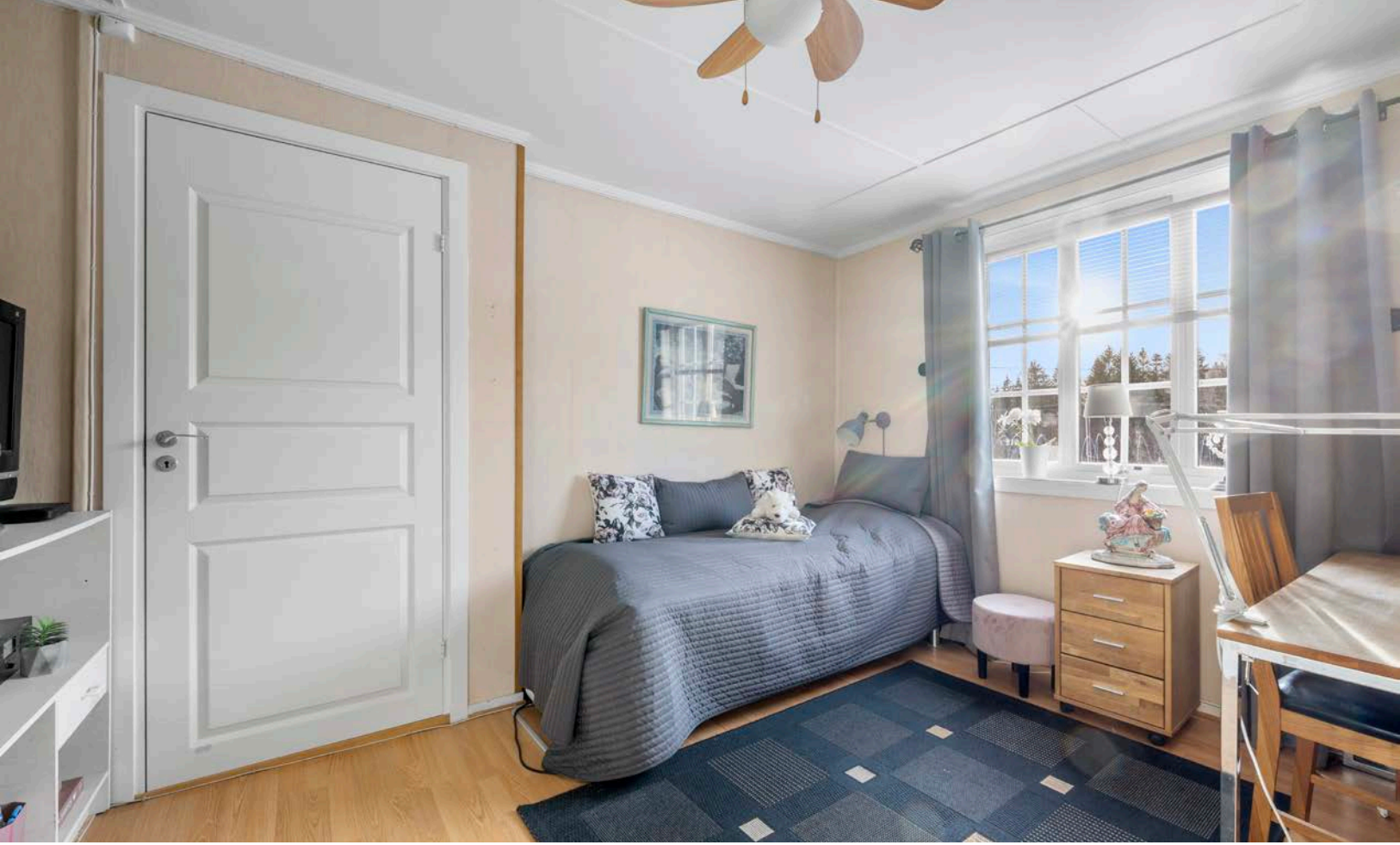


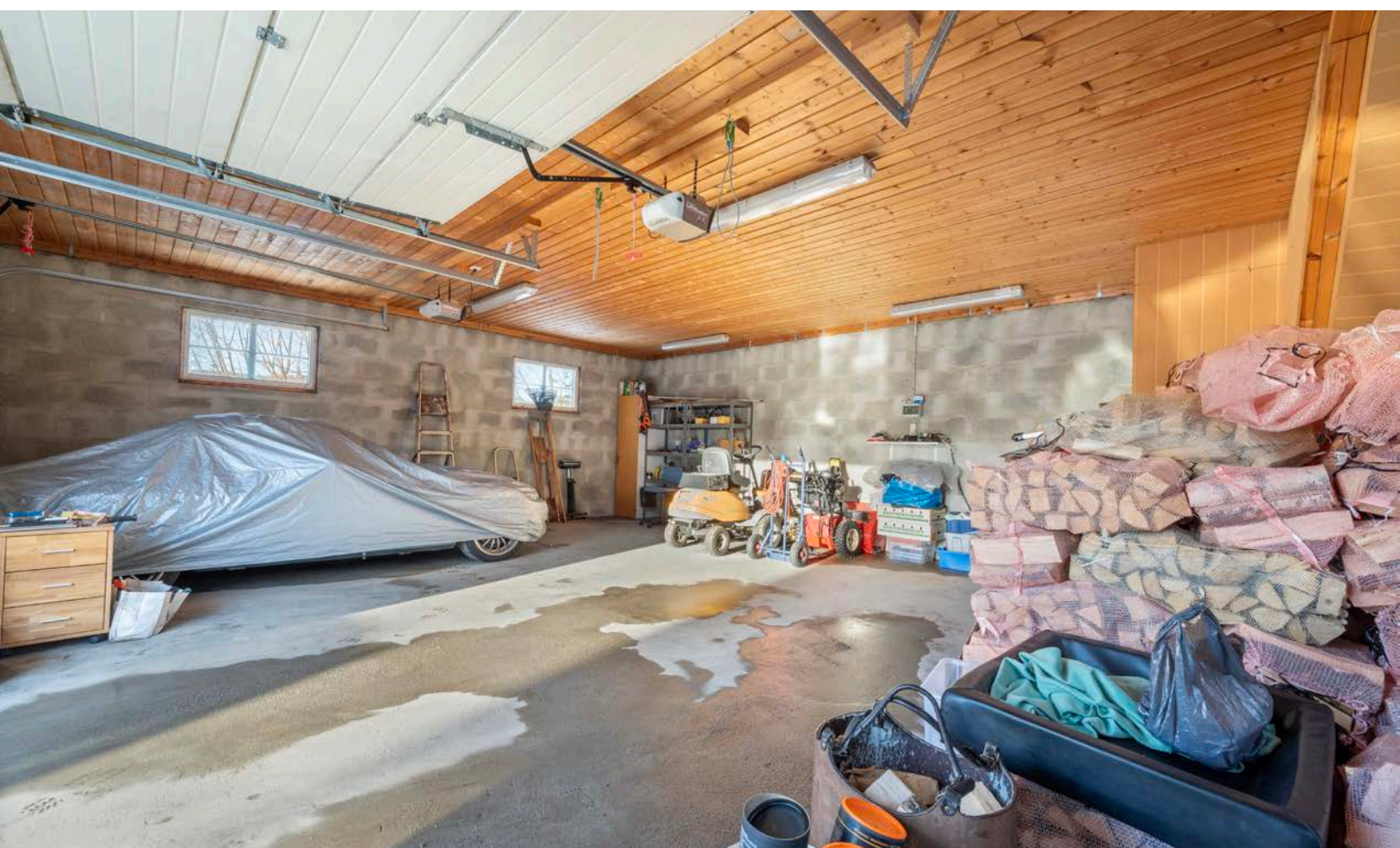
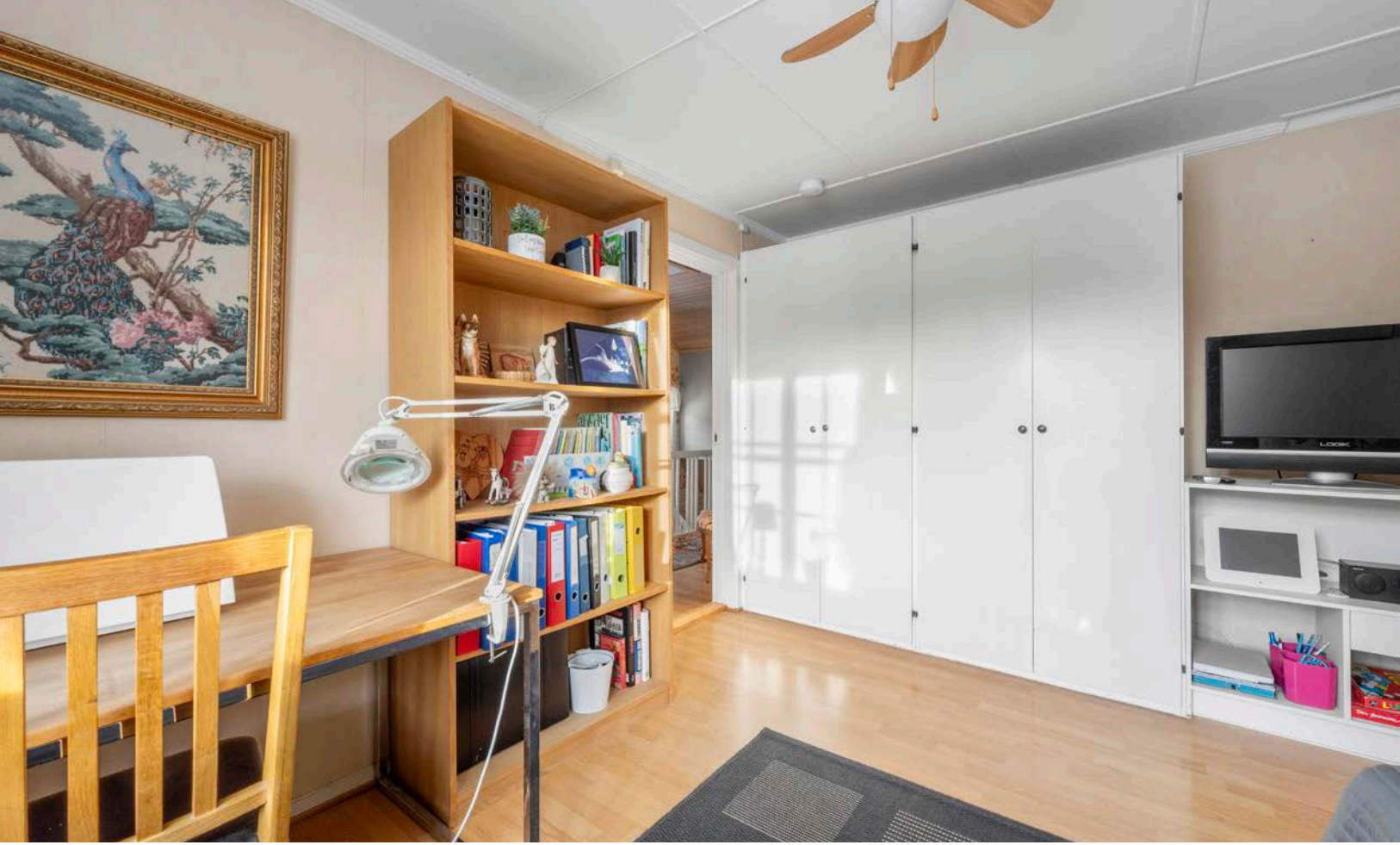


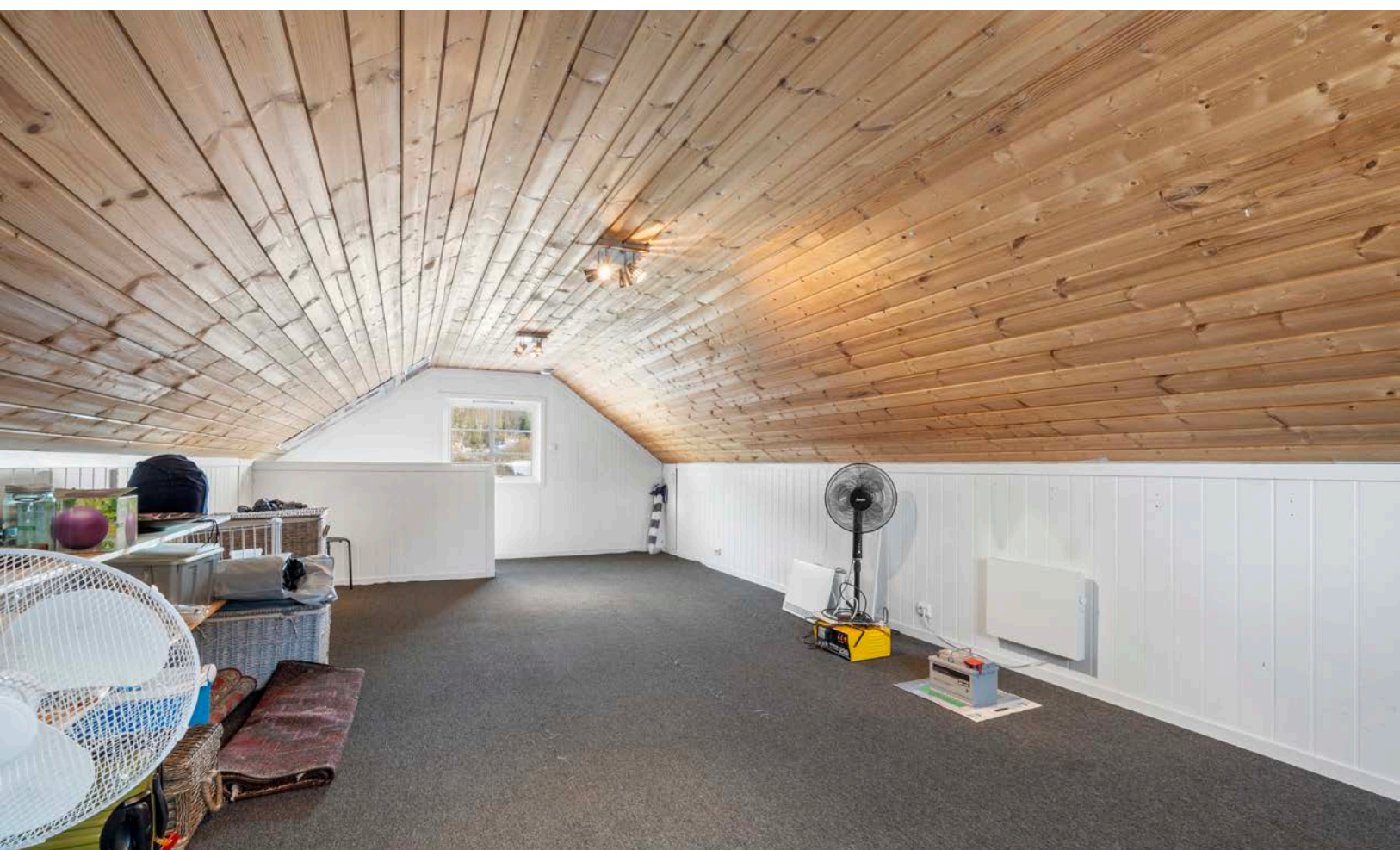




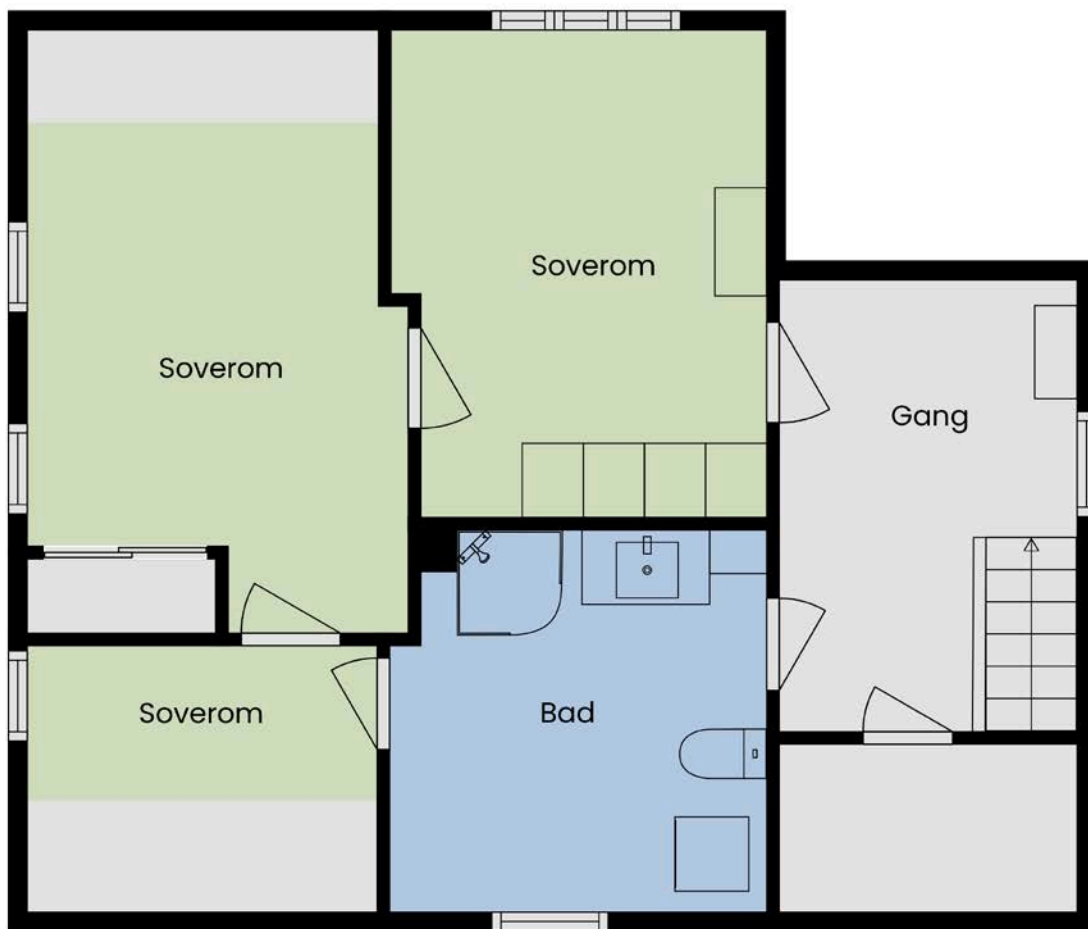


































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Kveldeveien 180, 3282 KVELDE  
 LARVIK kommune  
 # gnr. 2095, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.01.2025

Rapportdato: 27.01.2025

Oppdragsnr.: 19959-2115

Referansenummer: VW1199

Autorisert foretak: Contact AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



**CONTACT**  
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### CONTACT AS

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

### Rapportansvarlig

Petter Christiansen

[petter@contact.no](mailto:petter@contact.no)

414 91 855



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### TILSTAND:

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

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

Det er bl.a:

2023 - Montert luft-luft varmepumpe

2022 - Ny ytterdør til entre

2016 - Nytt vindu på toalettrom

ca. 2015 - Renoverte bad/vaskerom

ca. 2015 - Noe nytt røropplegg

ca. 2012 - Pusset opp kjøkken

2008 - Ny vv-tank

\* Nyere vindu på bad/vaskerom

\* Montert utvendig markise

### BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i kjeller. Grunnmur av steinblokker.

Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk (stående plank/tømmer ihht. byggeår på eldre deler), det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og ark, det er takstein som tekking.

### OPPVARMING:

\* Elektriske varmekabler

\* Vedovn

\* Luft-luft varmepumpe

\* Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

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

### Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med betongtakstein. Selger opplyser at det er ny taktekking på 1980-tallet. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes til bakken. Selger opplyser at det meste er montert på 1980-tallet.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner (stående plank) med stående kledning og etterisolering fra slutten av 1980-tallet. Normal slitasje.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft og kott. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Nyere vindu på bad 2 etg. og fra 2016 på toalettrom. Det meste er fra 1980-tallet.

Det er montert følgende dører.

\* Balkongdør i stue 1 etg.

\* Ytterdør i entre 1 etg. og til kjeller

Det ble observert dører av forskjellig type og alder. Ytterdør til entre er montert i 2022 i følge selger.

Utvendige trapp v/stue og til hage ble ikke besiktiget pga. snø. Den er oppført i trekonstruksjoner.

Trapp og rekkverk v/inngangsparti er oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Det er overflater av forskjellig type og alder.

2 etg:

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

1 etg:

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Pipestokk av teglstein og delvis lettklinker blokker (synlig på loft).

Feieluke ble observert på bad 2 etg.

Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i spisestue 1 etg.

Siste dato for tilsyn: 28.11.2024

Siste dato for feiing: 03.10.2022

Selger opplyser at pipe på kjøkken er godkjent (selv med innredning mot pipe) pga. det er murt inn ekstra stein i pipe.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er vegger av stein blokker i kjeller. Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv. Det må sies at det trolig ikke er fuktsikring i grunnen og at fukt oppsug vil forekomme pga. konstruksjonstype. Se også punkt for etasjeskille 1 etg.

Heltre trapp med parkett/laminat i trinn i boligen. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje. Betong trapp av ukjent alder. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

Dører av forskjellig type og alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra gang og sovealkove i 2 etg. ca 2015

Vegger: Våtromsplater

Himling: MDF panel plater

Downlights: Nei

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja, begrenset fall

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.

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, skap, speilskap, varmeovn og innredning/vask. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rør opplegg ligger vendt mot vegger av stående plank og det er delvis utenpåliggende rør opplegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken ligger med tilkomst fra gang og stue i 1 etg. Det er pusset opp i ca. 2012 i følge selger.

Gulv: Laminat

Varme i gulv: Nei

Vegger: Tapet og plater

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/ston/kryssfiner med profilerte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: HTH

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Noe sprekker på yttervegg under vindu og små slitasje på innredning. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

[Gå til side](#)

SPESIALROM



## Beskrivelse av eiendommen

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

Gulv: Flis  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Vegger: Tapet  
Himling: Panel  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og innredning/vask. Det er naturlig avtrekk og det er ikke tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og kobber rør. Det er rør i rør system i deler av boligen. Fordeler skap er plassert i gang 2 etg. Hovedkran er plassert i kjeller. Det er av forskjellig alder, nyeste ca. 2015 ihht. renovering av bad.

Avløpsrør er ikke synlig. Ut fra alder så kan det være av plast og støpejern/soil. TG settes ut fra dette.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Det er montert en luft-luft varmpumpe i spisestue 1 etg.

OSO VV-tank på 200 liter fra 2008. Den står plassert i kjeller.

Det er montert utvendige markiser på fasade/gavl vegg.

El-skap:

Plassering: Gang 2 etg.

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50A

Målernummer: 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. Det var snø på befaringen.

Grunnmur av steinblokker (naturstein).

Ikke besiktiget terreng pga. snø.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

2 ETG:

- \* Det er tegnet kott v/soverom. Det er i dag ett stort soverom.

1 ETG:

- \* Det er tegnet sp.kam. v/entre, det er i dag toalettrom
- \* Det er tegnet kammers v/kjøkken, det er i dag del av kjøkken
- \* Det er tegnet dør/vegg mellom stuer, det er i dag en åpen løsning

## Garasje

- 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.

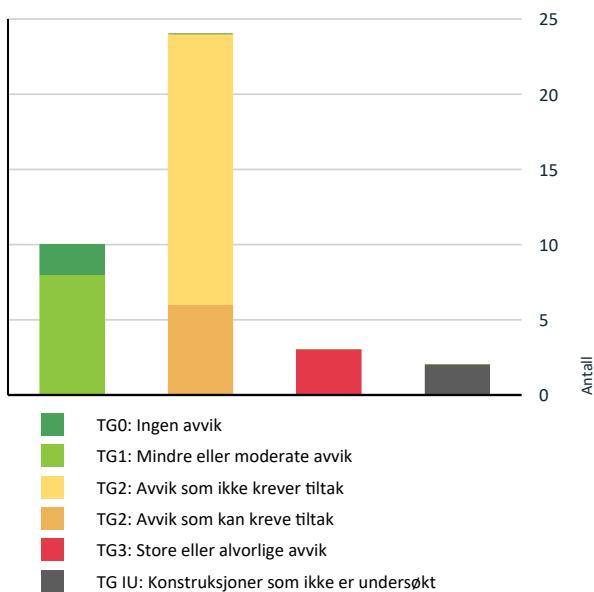
## Uthus

- 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.

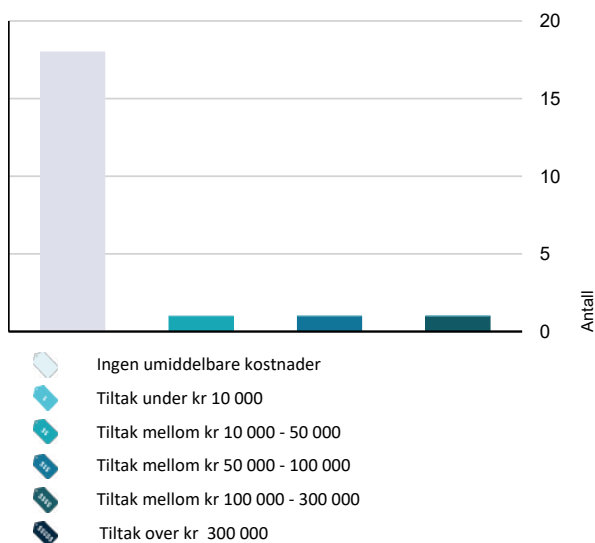
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper - 2 - 3 [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper - kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Anvendelse

Enebolig på 2 etasjer + kjeller.

### Standard

Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

1983	Ombygging	Ombygging bolig godjent 1979
------	-----------	------------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med betongtakstein. Selger opplyser at det er ny taktekking på 1980-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes til bakken. Selger opplyser at det meste er montert på 1980-tallet.

#### 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.

#### 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 er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner (stående plank) med stående kledning og etterisolering fra slutten av 1980-tallet. Normal slitasje.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft og kott. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Lite eller ingen isolasjon i skille mot 2 etg.

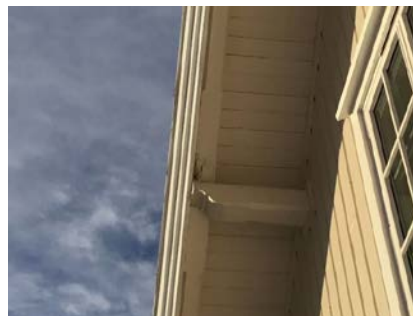
Noe skjolder i undertak, ikke fuktutslag v/bruk av fuktmåler  
Antydning til råte på utvendig sperrer

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.



tilkomst loft



antydning til råte

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Nyere vindu på bad 2 etg. og fra 2016 på toalettrom. Det meste er fra 1980-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje og elde

Lister ligger ned mot utvendige vannbrett

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Dører

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

Det er montert følgende dører.

\* Balkongdør i stue 1 etg.

\* Ytterdør i entre 1 etg. og til kjeller

Det ble observert dører av forskjellig type og alder. Ytterdør til entre er montert i 2022 i følge selger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje på balkongdør og ytterdør kjeller

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utskifting på sikt

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Utvendige trapper - 2

Utvendige trapp v/stue og til hage ble ikke besiktiget pga. snø. Den er oppført i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



## TG 2 Utvendige trapper - 2 - 3

Trapp og rekkverk v/inngangsparti er oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

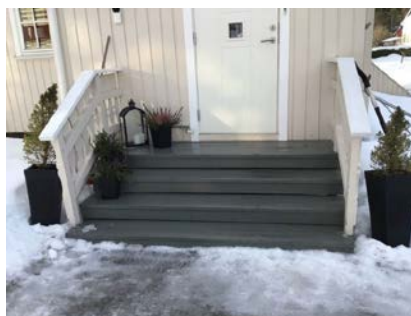
### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNENDIG

## TG 2 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.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe eldre fukt skjolder i himling bod 2 etg.

Noe sprekker og bom i gulvfliser i entre

No merker og slitasje på gulv i stue 1 etg.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

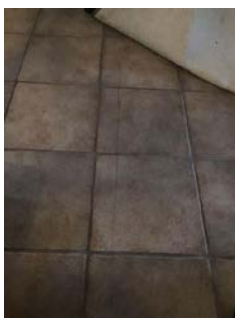


fukt skjolder himling bod 2 etg

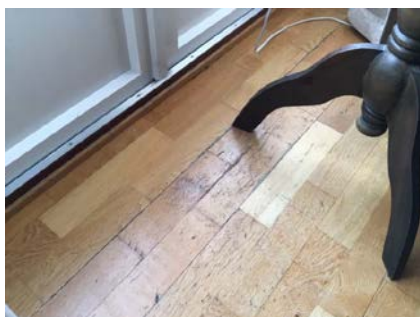
# Tilstandsrapport



fuktskjolder himling bod 2 etg



sprekker og bom i fliser entre



Slitasje gulv

## TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

2 etg:  
Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

1 etg:  
Bjelkelag av trevirke som etasjeskille.

### 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.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TO 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein og delvis lettklinker blokker (synlig på loft). Feieluke ble observert på bad 2 etg.

Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i spisestue 1 etg.

Siste dato for tilsyn: 28.11.2024

Siste dato for feiing: 03.10.2022

Selger opplyser at pipe på kjøkken er godkjent (selv med innredning mot pipe) pga. det er murt inn ekstra stein i pipe.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er tapet og våtromsplater på pipe 2 etg.

Sprekker i vedovn. Selger opplyser at det er bestilt nye plater

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



sprekk

## TG 2 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 stein blokker i kjeller. Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv. Det må sies at det trolig ikke er fuksikring i grunnen og at fuktoppug vil forekomme pga. konstruksjonstype. Se også punkt for etasjeskille 1 etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

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

Tegn til råte i bjelke

Tegn til skadedyr i bjelke

Søyle er utsatt for fukt mot betonggulv

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Kontrollere kjeller av skadedyrfirma

Skifte bjelker med råteskader

Løfte søyle fra gulv (legge noe mellom)

Legge fuksikring i gulv dersom det legges nytt gulv



tegn til skadedyr



stolpe med fuktoppug mot betong



# Tilstandsrapport



råte i bjelke



fuktutslag

## 📍 TG 2 Innvendige trapper

Heltre trapp med parkett/laminat i trinn i boligen. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 📍 TG 2 Innvendige trapper - kjeller

Betong trapp av ukjent alder. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📍 TG 2 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.
- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje og små merker  
Noen dører går mot karm

### Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra gang og sovealkove i 2 etg. ca 2015

Årstall: 2015

Kilde: Eier



### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromsplater  
Himling: MDF panel plater  
Downlights: Nei

Normal slitasje

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Belegg  
Varme i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Ja, begrenset fall  
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.  
Slitasje: Normal

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, skap, speilskap, varmeovn og innredning/vask. Normal slitasje.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot vegger av stående plank og det er delvis utenpåliggende røropplegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra gang og stue i 1 etg. Det er pusset opp i ca. 2012 i følge selger.

Gulv: Laminat  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Tapet og plater  
Himling: Malte flater  
Downlights: Nei  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate  
Merke: HTH

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Noe sprekker på yttervegg under vindu og små slitasje på innredning. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2012 Kilde: Eier



## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

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

Gulv: Flis  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Vegger: Tapet  
Himling: Panel  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og innredning/vask. Det er naturlig avtrekk og det er ikke tilluft v/dør.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekker og bom i noen gulvfliser

#### Konsekvens/tiltak

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

Skifte fliser

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Det er montert plastrør og kobber rør. Det er rør i rør system i deler av boligen. Fordeler skap er plassert i gang 2 etg. Hovedkran er plassert i kjeller. Det er av forskjellig alder, nyeste ca. 2015 ihht. renovering av bad.

#### Vurdering av avvik:

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

Noe irr på rør i fordeler skap

Mangler sprutsikring i fordeler skap gang 2 etg.

#### 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.

Montere sprutsikring

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Noe irr på rør i skap



Hovedkran

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er ikke synlig. Ut fra alder så kan det være av plast og støpejern/soil. TG settes ut fra dette.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

## TG 0 Varmesentral

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

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l



## TG 2 Varmtvannstank

OSO VV-tank på 200 liter fra 2008. Den står plassert i kjeller.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 2 Andre installasjoner

Det er montert utvendige markiser på fasade/gavl vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og reparasjon av duk

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:

Plassering: Gang 2 etg.

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 50A

Målernummer: Se bilde

Varmekabler:

I diverse rom

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Ukjent om det foreligger samsvarserklæring. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

### 1 TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det ble ikke observert noe fuksikring på befaringen. Det var snø på befaringen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av steinblokker (naturstein).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe sprekker og løse fuger

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG IU Terrengforhold

Ikke besiktiget terreng pga. snø.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

### 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje med innredet 2 etg.

**Byggeår****Kommentar****Standard**

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

**Vedlikehold**

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

**Beskrivelse**

Det er oppført en stor garasje med hems på tomten. Det er støpt plate på grunn. Oppført i trekonstruksjoner og med lettklinker blokker. Det er kledning og pussede/malte fasader. Det er takstein som takteking. Det er montert 2 stk. aluminium/stål leddport m/elektrisk portåpner. Ytterdør v/siden av port. Stedvis noe slitasje og svertesopp på fasader. Noe sprekker på lettklinker vegger.

### Uthus

**Anvendelse**

Uthus

**Byggeår****Kommentar****Standard**

Bygning med preg av elde og slitasje. Enkel standard.

**Vedlikehold**

Bygning med preg av etterslep ihht. vedlikehold.

**Beskrivelse**

Uthus med betongmur og dekke. Oppført i trekonstruksjoner og med platetak. Bygget bærer preg av elde, slitasje, tegn til råte og mangler. Bør påregnes utbedringer.



# 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

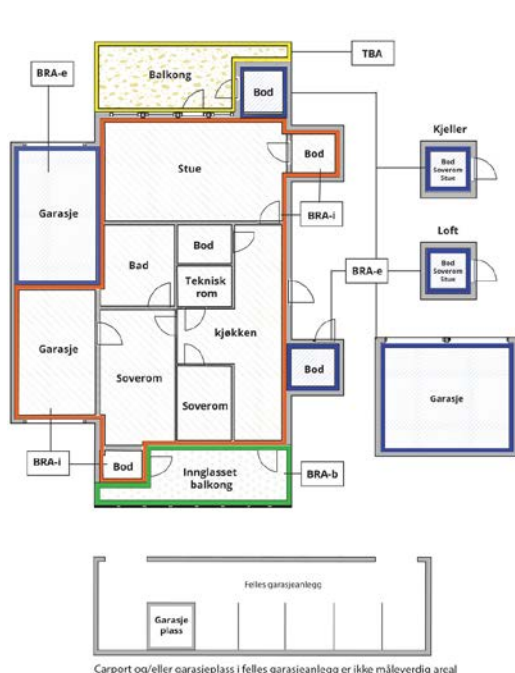
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	51			51	
1 Etasje	66			66	
<b>SUM</b>	<b>117</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>117</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Sovealkove, Bad/vaskerom , Bod		
1 Etasje	Entré , Toalettrom , Kjøkken , Spisestue , Stue		

## 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 m<sup>2</sup>.

2 ETG:

Gang: 8,3

Bod: 4,1 (s-rom)

Soverom 1: 12,1

Soverom 2: 11,9

Sovealkove: 4,3 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Bad/vaskerom: 7,3

Kott er ikke med i arealer pga. lav takhøyde.

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: 9,5

Toalettrom: 1,4

Kjøkken: 18,9

Stue: 17,2

Spisestue: 15,8

KJELLER:

Areal for kjeller er ikke med pga. lav takhøyde. Det er ca. 185-190 cm. høyde i kjeller.

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

2 ETG:

\* Det er tegnet kott v/soverom. Det er i dag ett stort soverom.

1 ETG:

\* Det er tegnet sp.kam. v/entre, det er i dag toalettrom

\* Det er tegnet kammers v/kjøkken, det er i dag del av kjøkken

\* Det er tegnet dør/vegg mellom stuer, det er i dag en åpen løsning

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se rapport for nærmere beskrivelse

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* \* Boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt da boligen ble oppført, blant annet regler om rømningsvinduer. Dagens krav til rømningsvinduer, som er skjerpet i dagens gjeldende forskrift (TEK-17), er ikke oppfylt. Selv om nye regler ikke har tilbakevirkende kraft, må kjøper være oppmerksom på dette og vurdere brannsikkerheten. Dette er ikke

en del av tilstandsrapporten, og det anbefales at kjøper søker videre faglige råd.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje		30		30	
1 Etasje		62		62	
<b>SUM</b>		<b>92</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

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

2 ETG:

Hobbyrom/stue: 29,5

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:

Garasje: 59,0 (s-rom og BRA-e)

Trapperom: 3,0

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:* 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:

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		69		69	
<b>SUM</b>		<b>69</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Hems er ikke med i arealer pga. det ikke er montert gulv på hems.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### 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	112	5
Garasje	33	59
Uthus	0	69

---

**Kommentar**

**Enebolig**

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

2 ETG:

Bod: 4,1 (s-rom)

**Garasje**

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

1 ETG:

Garasje: 59,0 (s-rom og BRA-e)

**Uthus**

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2025	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Helge Moe	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2095	15		0	20714.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kveldeveien 180

### Hjemmelshaver

Moe Helge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig på to etasjer + kjeller av ukjent byggeår. Det er ombygd på 1980-tallet. Den ligger i et rolig og barnevennlig område i Kvelde, med kort avstand til bl.a. offentlig transport, skole, barnehage, dagligvare, idrettsanlegg og fine naturområder. Det er gode solforhold på uteområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Kveldeveien. Det er muligheter for parkering på tomt og i stor garasje.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt og uteområde. Det var snø på befaringen, vanskelig å se tomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Brannforebygging	27.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	27.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	27.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	27.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VW1199>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV EIENDOM AVD. LARVIK	Oppdragsnr.	
Adresse	KVELDEVEIEN 180		
Postnr.	3282	Sted	KVELDE
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjenskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	1971	Hvor lenge har du bodd i boligen?	52 <sup>Ar.</sup> <sup>Mnd</sup>
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	BJENSIDIGE	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	HELGE	Etternavn	MOE
Selger 2 Fornavn	BRITH IRENE	Etternavn	MOE

**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 Nytt bad i 2018
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse Egeninnsats/venneste/er bruk av rørlegger
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse Egeninnsats/venneste/er rørlegger
- 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (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 oppgjør/soppdrag):

2

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/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

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

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 forsikrings-selskapet 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 oppgjørsoppdrag):

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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 08.01.2025

Sted KVELDE

Signatur selger 1:

*Helge Orac*

Signatur selger 2:

*Britt Irene Moe*

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

# VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

## Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

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

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom 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 inn tatt 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.

SIDE 1 AV 3

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 oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

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

## **6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN**

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

## **7 REGRESS / AVKORTING**

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

## **8 ANDRE BESTEMMELSER**

- 8.1 Lovvalg  
Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

SIDE 2 AV 3



## 8.2 Vernetting

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, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

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

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe 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 SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til [dpo@soderbergpartners.com](mailto:dpo@soderbergpartners.com). Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

## 9 BISTAND I KLAGESAKER

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

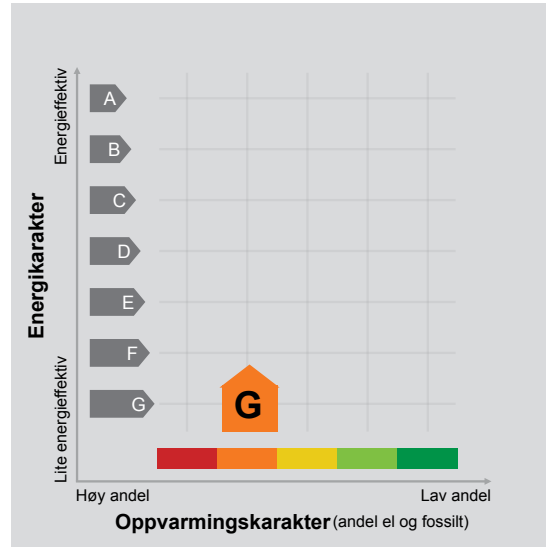
Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Kveldeveien 180
Postnummer	3282
Sted	KVELDE
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2095
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12098103
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71655
Dato	27.01.2025
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

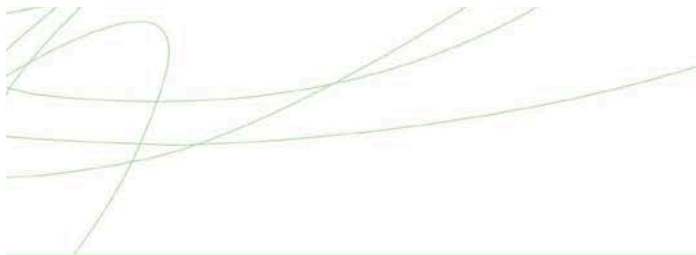
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

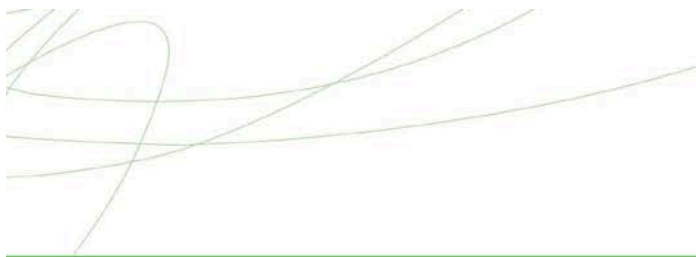
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**
- **Montering tetningslister**

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

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



## 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1900
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	117
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: 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 utendørs

#### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 5: 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 6: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 7: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 10: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 11: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.





Larvik kommune

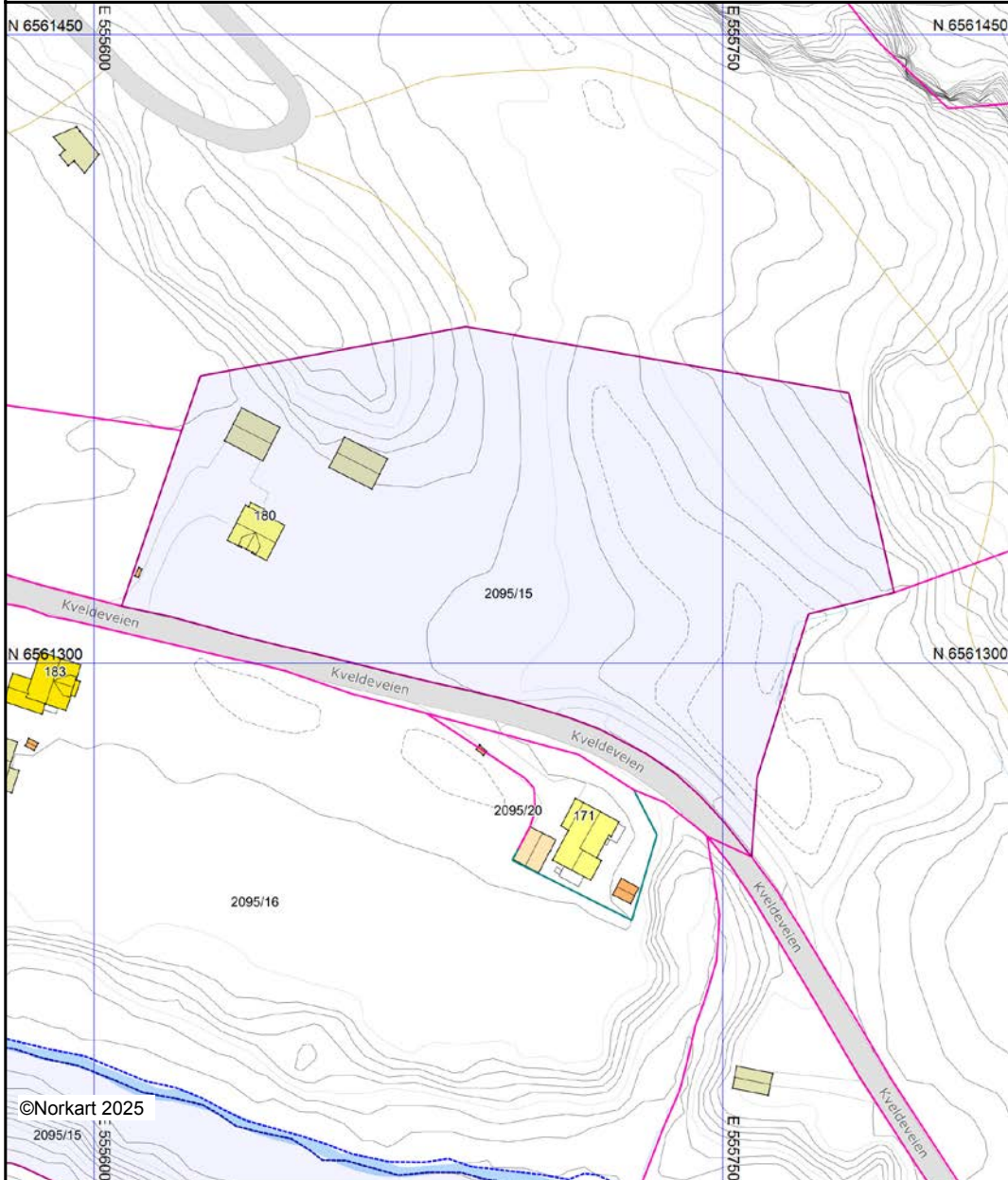
# Grunnkart

Eiendom: 2095/15  
Adresse: Kveldeveien 180  
Dato: 08.01.2025  
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	

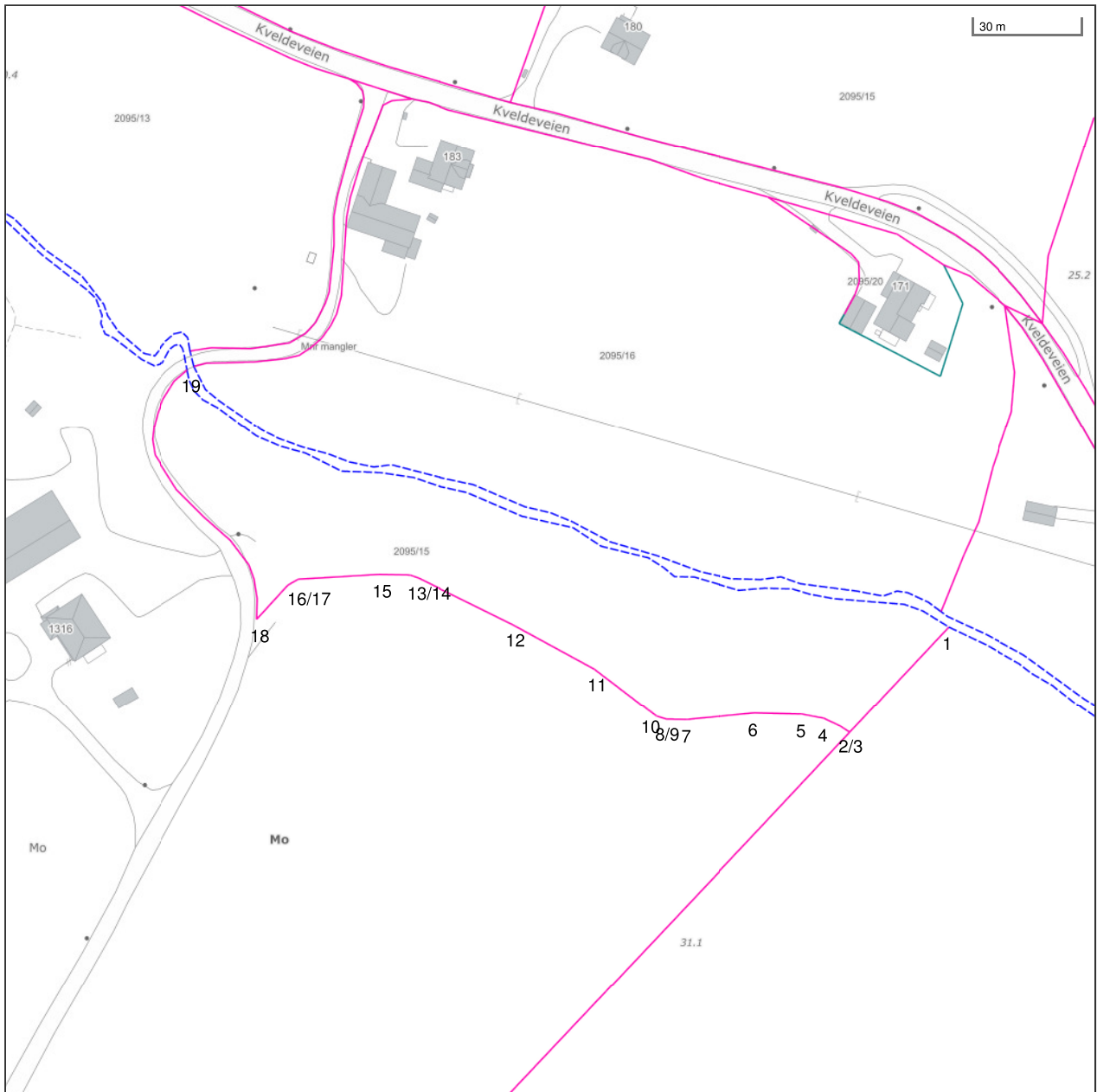


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Eiendomskart for eiendom 3909 - 2095/15//

Teig 1 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.

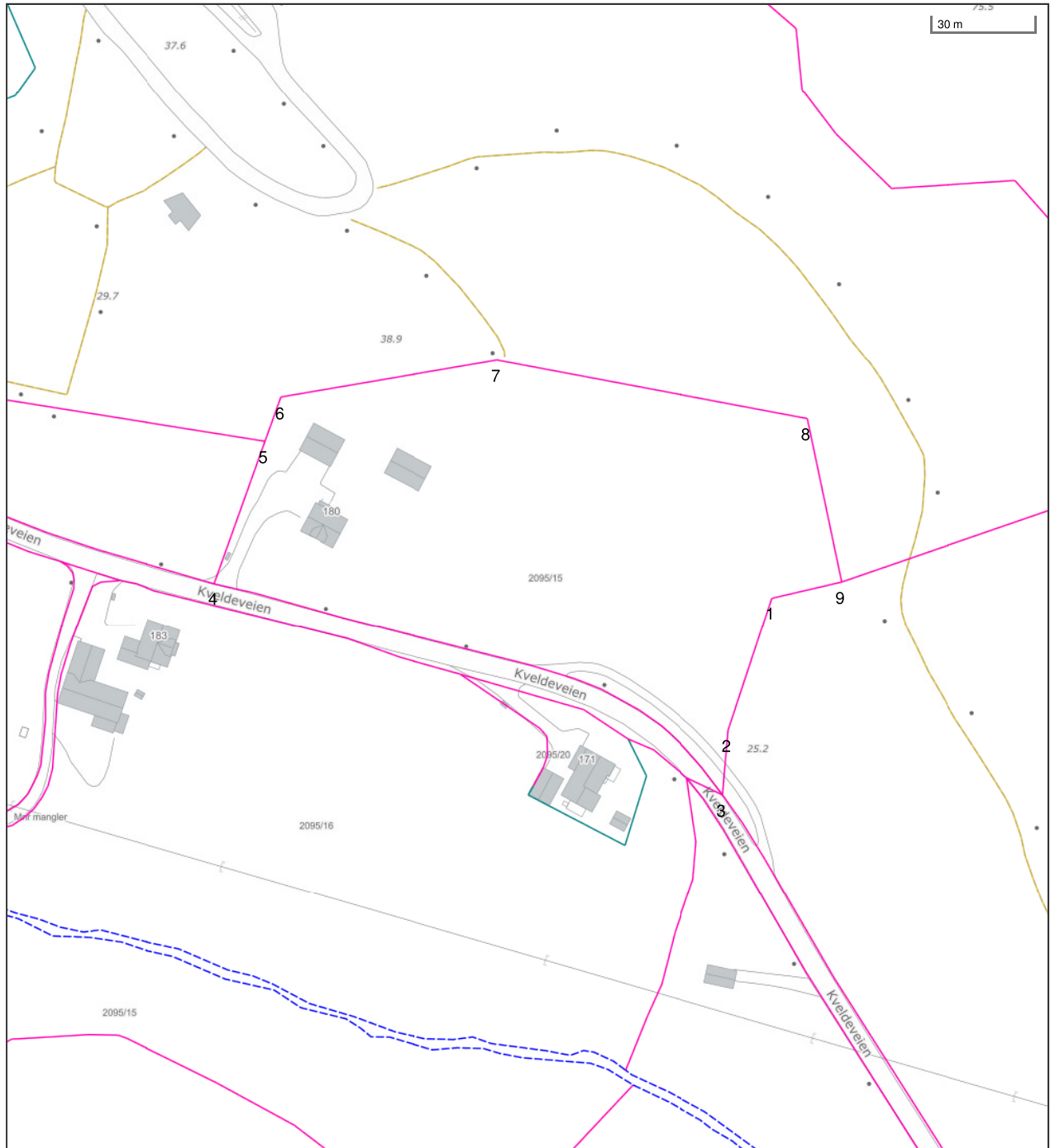
- |                               |   |                                |                                     |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet   | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | □ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet          |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Teig 1 av 2

<b>Areal</b>	7 246,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknað</b>	Hjelpelinje vannkant			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6561179,93	<b>Øst</b>	555620,51

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6561168,31	555731,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	232,96	
2	6561138,33	555704,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,57	
3	6561139,98	555701,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,09	
4	6561142,13	555697,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,18	
5	6561143,22	555690,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,29	
6	6561143,35	555677,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,35	
7	6561141,24	555658,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,89	
8	6561141,24	555652,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,03	
9	6561142,05	555650,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,79	
10	6561143,89	555647,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,14	
11	6561155,09	555632,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,81	
12	6561167,32	555609,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,31	
13	6561179,84	555582,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,26	
14	6561180,65	555580,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,58	
15	6561180,7	555571,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,71	
16	6561179,03	555548,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,64	
17	6561177,34	555546,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,32	
18	6561167,64	555537,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,98	
19	6561237,25	555516,95	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	83,40	

## Teig 2 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 uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 2 av 2 (hovedteig)

<b>Areal</b>	13 468,50 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>		EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6561325,26	<b>Øst</b>	555700,69
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6561311,71	555770,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,04	
2	6561272,7	555758,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,89	
3	6561253,78	555756,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,97	
4	6561313,56	555606,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	165,82	
5	6561355,5	555620,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	44,32	
6	6561368,51	555625,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,76	
7	6561380,29	555688,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	64,46	
8	6561364,47	555780,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	92,76	
9	6561316,8	555790,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,87	



Larvik kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 2095/15  
Adresse: Kveldeveien 180  
Dato: 08.01.2025  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)*  
Område for boliger med tilhørende anlegg

*Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 12)*  
Område for jord- og skogbruk

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)*  
Friområder

Anlegg for idrett og sport

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 1985 § 12)*  
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg*  
Kjøreveg

*Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv*  
Landbruksformål

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)*  
Faresone - Ras- og skredfare

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008*  
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

### Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

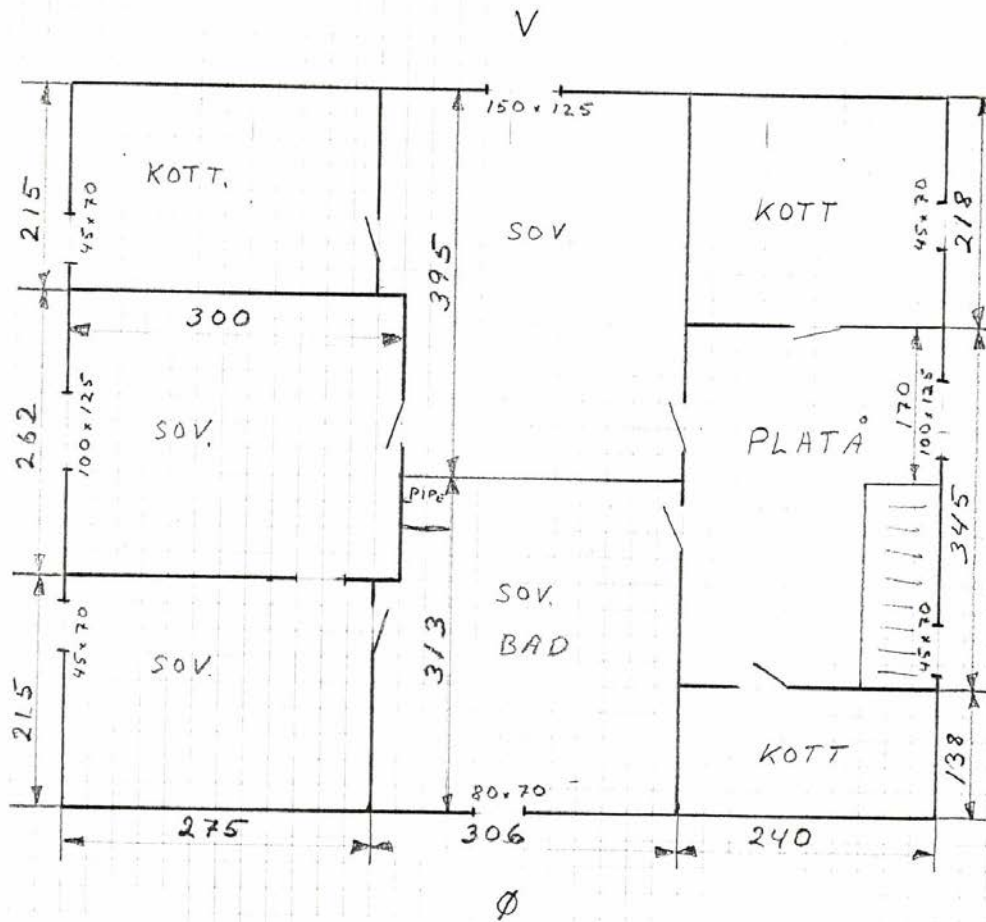
Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

2 etg

S



Hedrum bygningsråd  
Sak nr. 483/79

Høyde under tak 2 etg 2,47  
Godkjent ved uttørrise etter gjeldende lov og forskrifter.  
Godkjenningen gjelder for ett år.  
Varese gis når byggerarbeidet er satt igang.  
Denne byggemelding m/tegnninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.  
Hedrum bygningsråd





FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Moe		Kvelde		95/15
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Ombygging	Bolig	29.10.79.	31.10.79.	483/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Helge Moe		3272 Kvelde		
Anmelder		Adresse		Tlf.
- " -		- " -		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
- " -		- " -		

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for 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.

Ev. merknader:

Saksbehandler: Yngve Skjelbred

Sted og dato	Stempel	<b>HEDRUM KOMMUNE</b> Kommuningenlørn
Larvik	9.2.1983.	<i>[Signature]</i> Kåre Sandboe bygningsjef

Sendes til

Byggherre     Anmelder     Ansvarshavende     Byggetøyvemyndighet   

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-  
ENDRING FOR KVELDE IDRETTSPARK I HEDRUM KOMMUNE

Vedtatt av Hedrum kommunestyre 1. oktober 1987 sak 96.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med regulerings-  
grense.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

1. Friområder
2. Landbruksområder
3. Trafikkområder
4. Fellesområder (felles avkjørsel)

§ 3

Friområder

- a) På friområdene kan etableres idrettsbaner.  
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning  
eller anlegg som har naturlig tilknytning til bruken  
av områdene og som ikke er til hinder for områdenes  
bruk som friområder (idrettsområder).
- b) Før området bygges ut skal det utarbeides en detaljert  
plan som viser anleggenes utforming, parkering,  
avkjørsler, gangveier, støyvoller m.v. - og som skal  
godkjennes av bygningsrådet.
- c) Det kan anlegges gang-/sykkelvei over området fra  
Kveldehallen og sydover mot søndre Brattås.

HEDRUM KOMMUNE 2. OKTOBER 1987

  
Per Michaelsen  
Ordfører



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 08.01.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	2095	<b>Bruksnr.</b>	15	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Kveldeveien 180, 3282 KVELDE								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201810
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.10.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 19 605 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 230 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Naturområde - grønnstruktur,Nåværende</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 879 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende</p>

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	200921	
<b>Navn</b>	Kvelde	
<b>Plantype</b>	Detaljregulering	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	20.06.2012	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/4108/200921_Best.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/4108/200921_Best.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	7 239 m <sup>2</sup>
	<b>RPHensynsonenavn</b>	Gylna Sør
	<b>Faresone</b>	Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b>	7 239 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Landbruksformål
	<b>Feltnavn</b>	L
	<b>Delareal</b>	879 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kjøreveg
<b>Id</b>	176.05	
<b>Navn</b>	Kvelde Idrettspark	
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	01.10.1987	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/24/176.05_Bestemmelser_437.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/24/176.05_Bestemmelser_437.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	18 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Jord- og skogbruk
	<b>Feltnavn</b>	J1

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 08.01.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2095	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	202464856	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	12098103	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Kveldeveien 180, 3282 KVELDE

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
5	0	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg.	Peisovn	Contura	Ukjent

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.11.2024	Tilsyn	03.10.2022	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202464856

<b>BruksenhetId</b>	202634846	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	162932055	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202634846.

**BruksenhetId** 202634845

**Bygningstype** Unummerert

**Bygningsnummer** 162932047

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Bygning revet/brent

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202634845.

**BruksenhetId** 202538375

**Bygningstype** Unummerert

**Bygningsnummer** 25076532

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Rammetillatelse

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202538375.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Nabolagsprofil

Kveldeveien 180 - Nabolaget Kvelde - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

🚆 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	19 min 🚶 20 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	26 min 🚶
🚗 Kvelde Moe Linje 214	0.1 km

## Skoler

Kvelde skole (1-10 kl.) 260 elever, 16 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	18 min 🚶 18.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	25 min 🚶 27.6 km

«Jeg liker Kvelde/Fosserødåsen fordi det er befolka, men ikke for mye folk heller. Her har vi muligheten til det meste og veien til byen er kort.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

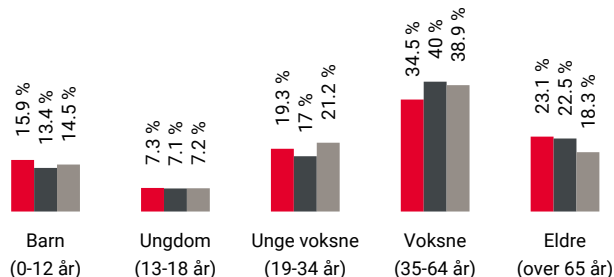
Godt vennskap 76/100



## Kvalitet på skolene

Bra 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Kvelde	1 256	543
⬛ Larvik kommune	47 777	22 711
⬜ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Tun barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 🚶 0.8 km
Kvelde barnehage (1-5 år) 44 barn	14 min 🚶 1 km


## Dagligvare

Spar Kvelde Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 1 km
--	------------------



## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Turmulighetene


Nærhet til skog og mark 96/100



### Gateparkering

Lett 91/100

## Sport

 Kvelde idrettsplass 7 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.5 km



 Fosserødåsen Balløkke 4 min   
Ballspill 2 km

 EVO Larvik 17 min 

 Spenst Larvik Nanset 17 min 

## Boligmasse



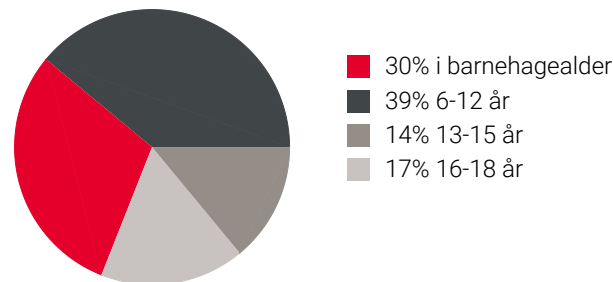
 84% enebolig  
 16% annet

## Varer/Tjenester

 Nordbyen 16 min 

 Apotek 1 Nordbyen 16 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

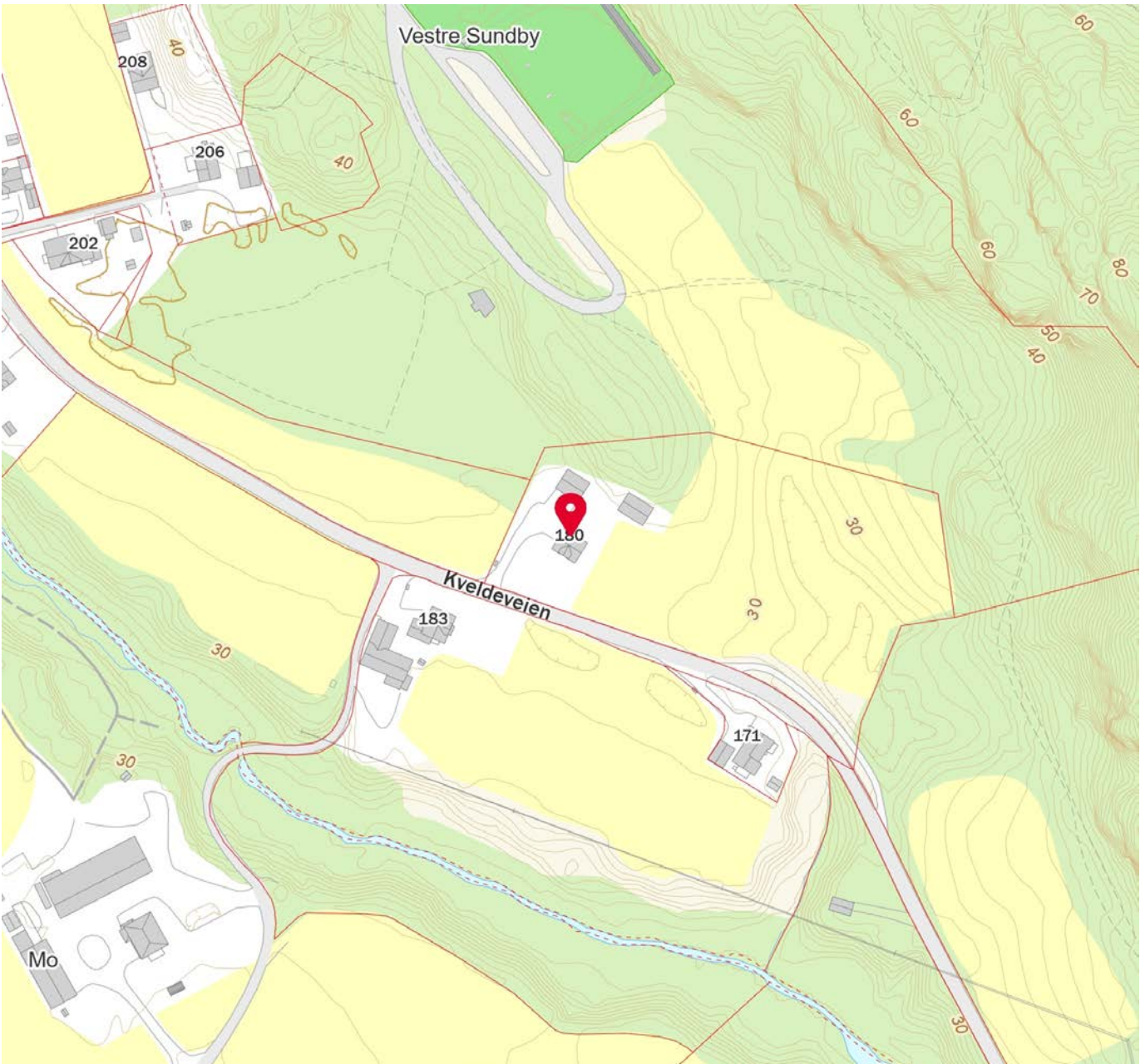
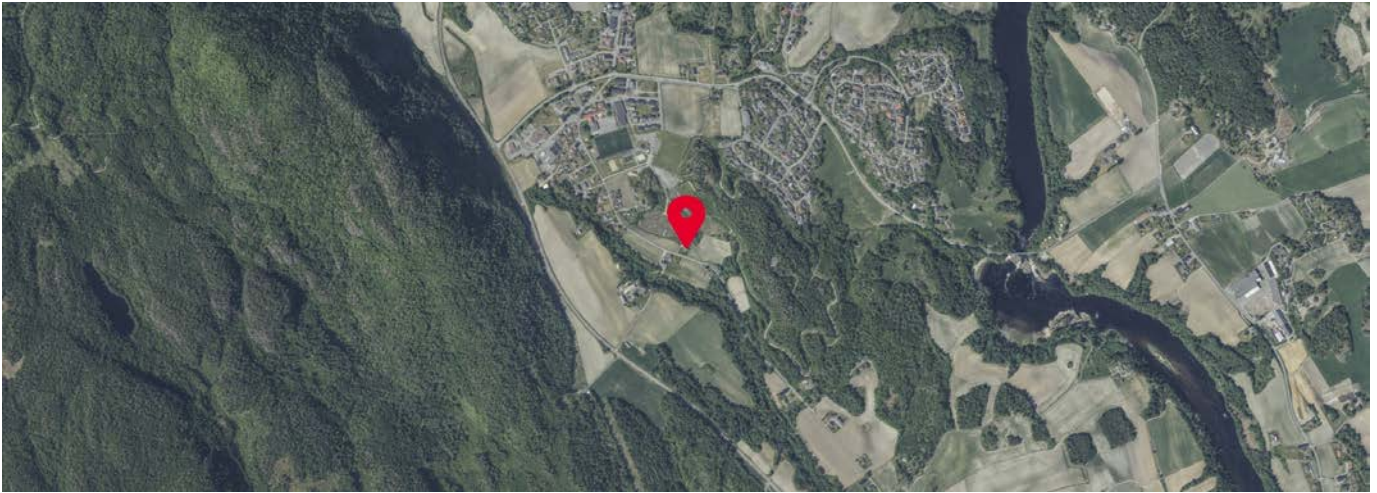


0% 43%

 Kvelde  
 Larvik kommune  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Kveldeveien 180  
3282 KVELDEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Lars Erik NordrumTelefon: 478 92 666  
E-post: lars.erik.nordrum@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre