

aktiv.





Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Gry Lilja

Mobil 906 21 975

E-post gry.lilja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Selger: Svein Bruun Ruden
Liv Rina Ruden

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 196/203 kvm
Tomtstr.: 412 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 4063, bnr. 102
Oppdragsnr.: 1303250055

Veldre- innholdsrik enebolig med 6 soverom i barnevennlig område- flott inngjerdet terrasse

Romslig bolig fint beliggende på Veldre som er et populært og attraktivt boligområde. Denne eiendommen ligger nesten innerst i blindvei i et rolig område og med kort vei til barnehager, skoler, flotte turområder mm. Boligen har flotte solforhold og har flere fine uteplasser og stor terrasse med basseng.

Flott turterreng rett utenfor døra med bade- og fiskemuligheter i Ulfsbakk samt skianlegg med lysløype om vinteren. Kort vei til både Larvik sentrum, Bøkeskogen og Indre Havn med ett variert og godt utvalg av butikker, cafeer, restauranter, badestrand og kulturtilbud

Inneholder: 1. etg: Entré, kjøkken og stue, 3 soverom, bad, toalettrom, gang, trapperom og klesbod. Kjeller: Gang m/trapp, 3 soverom, kjellerstue, bad, vaskerom og bod. Utebod. Stor terrasse m/basseng. Disp. garasje i rekke.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	87
Energiattest	92
Nabolagsprofil	99
Andre vedlegg	102
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 203 m²

TBA: 106 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 94 m² Kjellerstue, vaskerom i kjeller, gang med trapp, 3 soverom, bad og bod

1. etasje

BRA-i: 102 m² Entré, kjøkken, stue, gang, toalettrom, Baderom, 3 soverom, trapperom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

102 m² Terrasse

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Utebod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1. etasje:

Entré: 3,5 m²

Kjøkken og Stue : 41 m²

Soverom 1: 12,3 m²

Soverom 2: 7,2 m²

Soverom 3: 7,1 m2
Baderom: 5,1 m2
Toalettrom: 1,1 m2
Gang: 14,8 m2
Trapperom: 2,8 m2
Klesbod: 2,7 m2

Kjeller:
Gang m/trapp: 22,4 m2
Soverom 1: 6,8 m2
Soverom 2: 9,3 m2
Soverom 3: 8,8 m2
Kjellerstue: 23,8 m2
Baderom: 6,5 m2
Vaskerom: 4,3 m2
Bod: 6,1 m2

Terrasse/balkong (TBA): 102 m2
Basseng innbygget i terrassen 23,6 m2

Utvendig bod: 7 m2 (BRA-e)

Boligen disponerer garasje i felles rekke: 17,6 m2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

412 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med et flott bassengområde med en stor terrasse på 102 kvm bygget rundt bassenget på 24 kvm. Bassengområdet er inngjerdet og ca 12 kvm av terrassen er overbygget. Her er det flotte solforhold, usjenert og lunt og det finnes flere fine sitteplasser. I tillegg finnes det en liten plen med beplantning og det er opparbeidet en parkeringsplass av god størrelse.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til på Veldre som er et populært og attraktivt boligområde. Denne eiendommen ligger fint til, nesten innerst i blindvei i et rolig område og med kort vei til barnehager, skoler, flotte turområder mm. Boligen har flotte solforhold og har flere fine uteplasser.

Flott turterreng rett utenfor døra med bade- og fiskemuligheter i Ulfsbakk samt

skianlegg med lysløype om vinteren. Det er kort vei til både Larvik sentrum og Indre Havn med ett variert og godt utvalg av butikker, cafeer, restauranter, badestrand og kulturtilbud. Det er også kort vei til Bøkeskogen hvor man har ett eldorado av turmuligheter både sommer og vinter.

Adkomst

Fra Larvik sentrum kjøres i retning Helgeroa - Rv302. Ta til høyre opp Kleiverveien. Følg veien opp på toppen av bakken og ta til venstre rett før innkjørsel til gartneriet. På toppen av bakken tas til venstre og deretter 1. vei til høyre, inn Anemoneveien. Eiendommen ligger på venstre hånd nesten helt innerst iblindveien (bak garasjeanlegg).

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER

Veldre kulturbarnehage (0-5 år)

39 barn 0.5 km

Eventyrskogen barnehage (1-5 år)

91 barn 0.5 km

Leikvang barnehage (0-5 år)

28 barn

SKOLER

Langestrand skole (1-7 kl.)

93 elever, 6 klasser 1 km

Sky skole (1-7 kl.)

275 elever, 15 klasser 1.2 km

Ra ungdomsskole (8-10 kl.)

323 elever, 26 klasser 1.6 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 4.4 km

Sandefjord videregående skole

1880 elever 16.9 km

Offentlig kommunikasjon

BUSS

Ryllikveien

Linje 03 0.4 km

TOG

Larvik stasjon

Linje RE11, RX11 1.9 km

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/mur. Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har utvendig ståendet trekledning. Boligen har taktekkingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer med undertekking av asfaltapp.

Innhold

Romslig enebolig som inneholder:

1. etasje: Entré, kjøkken og stue , 3 Soverom, baderom, toalettrom, gang, trapperom og klesbod

Kjeller: Gang m/trapp, 3 soverom, kjellerstue, baderom, vaskerom og bod

På eiendommen er det en utvendig bod, stor terrasse med basseng og disponibel garasje i felles rekke

Standard

Eneboligen er opprinnelig bygget i 1977, er jevnlig blitt vedlikeholdt opp gjennom årene, og som i den senere tid har blitt oppgradert og modernisert:

2025 Oppgradert entré med inngangsdør

2024 Malt overflate på soverom

2024 Utvendig maling av bolig

2024 Soveromsvinduer i kjelleren

2023 Nytt kjøkken og fjerning av ildsted og endring av døråpning

2023 Baderomsinnredning og dusjkabinett i 1. etasje

2023 Ferdigattest på kjeller

2023 Kjøkkenvinduer

2022 Etterisolert kjøkken stue vegger og tak, kledning på yttervegg

2019 Etablert større parkeringsplass, utfylling

2019 Rammebasseng med tilhørende terrasse

2016 Etterisolert loft på soverom og gang

2017 Innvendige dører
2016 Nytt bad og vaskerom i kjelleren
2016 Laminat i gang kjeller
2016 Vegghengt toalett i 1. etasje
2016 Påbegynt rør i rør system
2014 Loftsluke
2014 Stuevinduer

Boligens innvendige overflater består av parkett, laminat og betong på gulv, panel, malte flater og mur på vegger, ellers panel, malte flater og himlingsplater i tak.

Kjøkkenet er fra 2023, er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte mørke fronter. Benkeplaten er av laminat og det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, kompositt oppvaskkum, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det finnes 2 bad i boligen. Badet i boligens 1.etg. er flislagt på gulv har innredning og dusjkabinett fra 2023 med vaskeservant i innredning, speilskap med lysarmatur, høyskap til oppbevaring, tett dusjkabinett og elektrisk panelovn på veggen. Badet i kjeller er fra 2016 og det er flislagt på gulv m/ varmekabler i gulvet, vaskeservant i innredning, speilskap, tett dusjkabinett fra 2025 og vegghengt toalett.

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

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking:

-Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekking.

-Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. 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.

Nedløp og beslag:

-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. Tilstandsgrad to er gitt fordi beslag og takrenner har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid, beslagene på taket og lufte hattene har avflassing. Og

regulverket etterspør snøfangere på taket.

-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

Veggkonstruksjon:

-Vurdering av avvik: Tilstandsgad to er gitt fordi kledningen er ikke luftet ut fra asfaltvindtettplaten som forskriften etterspør og vindskien over inngangspartiet har en ufagmessig utførelse

med to skjøter tett på hverandre.

-Konsekvens/tiltak: Tiltak: Konstruksjonen ser ut til å fungere i dag, men ny eier må vite om at regelverk og forskrift etterspør luftet kledning

Takkonstruksjon/Loft:

-Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Tilstandsgrad to er gitt fordi det er fuktskjolder rundt

pipen og sammentrykte pappskuffer/luftekanaler langs langveggene på loftet. Jeg har målt 9 % fuktighet i treverket. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med

fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

-Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Lufting/ventilering bør forbedres. Ny eier bør følge med på utluftingen av loftet og forvent å utbedre luftingen på langveggene

og etablere lufteventiler i endeveggene mot byen og mot bassenget.

Vinduer:

-Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Tilstandsgrad to er gitt fordi baderom og

gangen har punkterte glass med kondens i galasset.

-Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Konsekvensen av punkterte glasse er det estetiske og

manglende isoleringsevne

Terrassedører:

-Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist andre avvik: Tilstandsgrad to er gitt fordi døren til trappegangen subber på terskelen

og har bruksslitasje, døren til gangen har store skrapemerker etter hund.

-Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassedørene er velfungerende med dette avviket, men for å forbedre tilstandsgraden må dørene justeres

og vedlikeholdes.

Innvendige overflater:

-Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Tilstandsgrad to er gitt fordi det er malingsflekkert på gulvet i kjellerstuen, det er gliper mellom dørterskler og laminat/

parkett og slitt listvekt i

overgang dør/gulv til trappegang. Det er også små uferdige arbeider som tak i kjellerboden, innkassing i trappen.

-Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Overflaten er velfungerende med dette avviket, men utskifting og modernisering vil forbedre tilstandsgraden.

Radon:

-Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye

Rom Under Terreng:

-Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til

muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Tilstandsgrad to er gitt fordi jeg har målt 16 vektprosent fuktinnhold i treverket.

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

Konsekvensene av fuktinnhold på 16 % er teknisk sett ikke farlig i seg selv, men det er over anbefalt grense og kan indikere fuktproblem hvis det er stabilt høyt.

Innvendige trapper:

-Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Tilstandsgrad to er gitt fordi avstanden

mellom trespilene i rekkverket er 20 cm, forskriftskavet er på 10 cm, og det er ikke håndløper på veggen.

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

Innvendige dører:

-Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er avvik: Tilstandsgrad to er gitt fordi

boddøren, soveromsdøren i kjelleren subbert på terskelen og en soveromsdør i 1. etasje har betydelig slitasje/skrapemerker etter hund. Dørkarmene har bruksslitasje.

-Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Tiltak: Dørene er velfungerende med dette avviket, men ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å pusse opp /vedlikeholde dørene.

Vannledninger:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige vannledninger av kobber har oppbrukt mer en

halvparten av
forventet levetid.

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

Avløpsrør:

-Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør har oppbrukt mer en halvparten

av sin forventede levetid.

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

Fuktsikring og drenering:

-Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer en halvparten av dreneringens levetid er oppbrukt.

-Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Terrengforhold:

-Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tilstandsgrad to er gitt fordi dagens regelverk sier:

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

-Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Dette kravet har som formål å lede overvann bort fra bygget og redusere risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

-Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad to er gitt fordi mer en halvparten av sin forventede levetid er oppbrukt.

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

Toalettrom 1. etasje: Overflater og konstruksjon

-Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist fuktskjolder i overflatene. Tilstandsgrad to er gitt fordi

Veiledning til Byggteknisk forskrift §15-5(4): beskriver: "Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen føre til automatisk

avstengning av vannet". Det er svelling i mdf platene bak toalettet etter fuktighet.

-Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Jeg anbefaler å montere lekkasjestopper i den innebygde sisternen og vedlikeholde mdf

platene for å forbedre tilstandsgraden.

Baderom 1. etasje: Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet har panel på veggene i våt sone.

-Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering,

påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Baderommet fungerer i dag med tett dusjkabinett, men ny eier må være klar over at veggene i rommet

ikke tilfredsstillers dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk.

Baderom 1. etasje: Overflater gulv:

-Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Tilstandsgrad to er gitt fordi høydeforskjellen mellom topp slukrist

og gulv ved terskel/topp membran ikke tilfredsstillers dagen regelverk der det må være 25 mm eller mer fra slukrist til topp membran ved dørterskelen.

-Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Baderommet er velfungerende, men tilfredsstillers ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

Baderom 1. etasje: Sluk, membran og tettesjikt:

-Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt.

-Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Baderommet

fungerer i dag med tett dusjkabinett, men ny eier må vite om at baderommet ikke tilfredsstillers kravet og forventningene til dagen bruk.

Vaskerom i kjeller: Overflater vegger og himling:

-Vurdering av avvik: Det er avvik: Tilstandsgrad to er gitt fordi mdf platene på veggen har svelling etter fuktighet i bunnen og er ikke tilstrekkelig festen i nedre kant.

-Konsekvens/tiltak: Tiltak: Ny eier må være klar over at veggene i rommet ikke tilfredsstillers dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk på et vaskerom.

Tilstandsgraden kan forbedres

ved å utbedre skadene og erstatte platene med våtromsplater.

Vaskerom i kjeller: Sluk, membran og tettesjikt:

-Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

-Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres.

Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjellervinduer:

-Vurdering av avvik: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Vinduene har råteskader. Tilstandsgrad tre er gitt fordi flere av kjellervinduene

punkterte med kondens mellom glassrutene og vinduet på baderommet i kjelleren har råte i nedre kant.

-Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

-Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper:

-Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk. Tilstandsgrad tre er gitt fordi trappen fra parkeringen til plenarealet

mangler rekkverk, og har for store åpninger i opptrinnene i forhold til dagens regelverk på 10 cm.

-Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Tilstandsgraden kan forbedres ved å montere

rekkverk utbedre åpninger større en 10 cm på rekkverk og opptrinn.

-Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn Fiber fra Telenor. I tillegg ligger det klart fiberlinje inn til boligen fra Altiboks.

Parkering

Eiendommen disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg (nr 2). Garasjeanlegget står på kommunal grunn gnr. 4063, bnr. 1. Garasjen er på 18 kvm med innlagt strøm.

Det er i tillegg avtalt i fellesskap med naboene at hver enkelt bolig disponerer en parkeringsplass.

Energi

Oppvarming

- luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken
- elektriske ovner
- varmemefolie i gulvet i kjellestuen og på to soverom i kjelleren.
- vedovner i stue/kjøkken og kjellerstue.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 18 723

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per

fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi primær

Kr 1 254 150

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 016 598

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4063, bruksnummer 102 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/4063/102:

28.10.1976 - Dokumentnr: 6923 - Erklæring/avtale

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

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1976 - Dokumentnr: 6119 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4063 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 256794 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:4063 Bnr:102

01.01.2020 - Dokumentnr: 1186699 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:4063 Bnr:102

01.01.2024 - Dokumentnr: 292579 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:4063 Bnr:102

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 20.03.78 og ferdigattest fra 07.10.2024 som gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - underbygging/utvidelse av areal.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Foreviste tegninger av bygningen har inntrukket inngangsparti, dør til kjøkkenet fra entreen og annen vindusløsning i stuen med vindu og dør på endevegg og stort glassfelt mot terrassen.

Det foreligger ikke tegninger av uteboden, men den er tegnet inn på eiendomskartet. Uteboden er innredet men ikke omsøkt og den tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig opphold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.03.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201810

Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 412 m

KPHensynsonenavnH120_1

KPSikring Område for grunnvannsforsyning

Delareal 412 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 126.02

Navn Veldre I, etappe 1 og 2

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.10.1977

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 412 m

Formål Boliger

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er p.t. ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 850 (Omkostninger totalt)

129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 550 (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 113 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 54 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- makedspakke kr 15 000,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 350,- og visninger kr 2 300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14 784,-. Utleggene omfatter urådighet kr 545,- fotograf kr 4 850,- opplysninger fra Larvik kommune kr 4 514,- og oppgjørshonorar kr 4 875,- 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

Gry Lilja

Fagansvarlig / Eiendomsmegler

gry.lilja@aktiv.no

Tlf: 906 21 975

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C

3256 Larvik

Tlf: 331 38 500

Salgsoppgavedato

09.05.2025





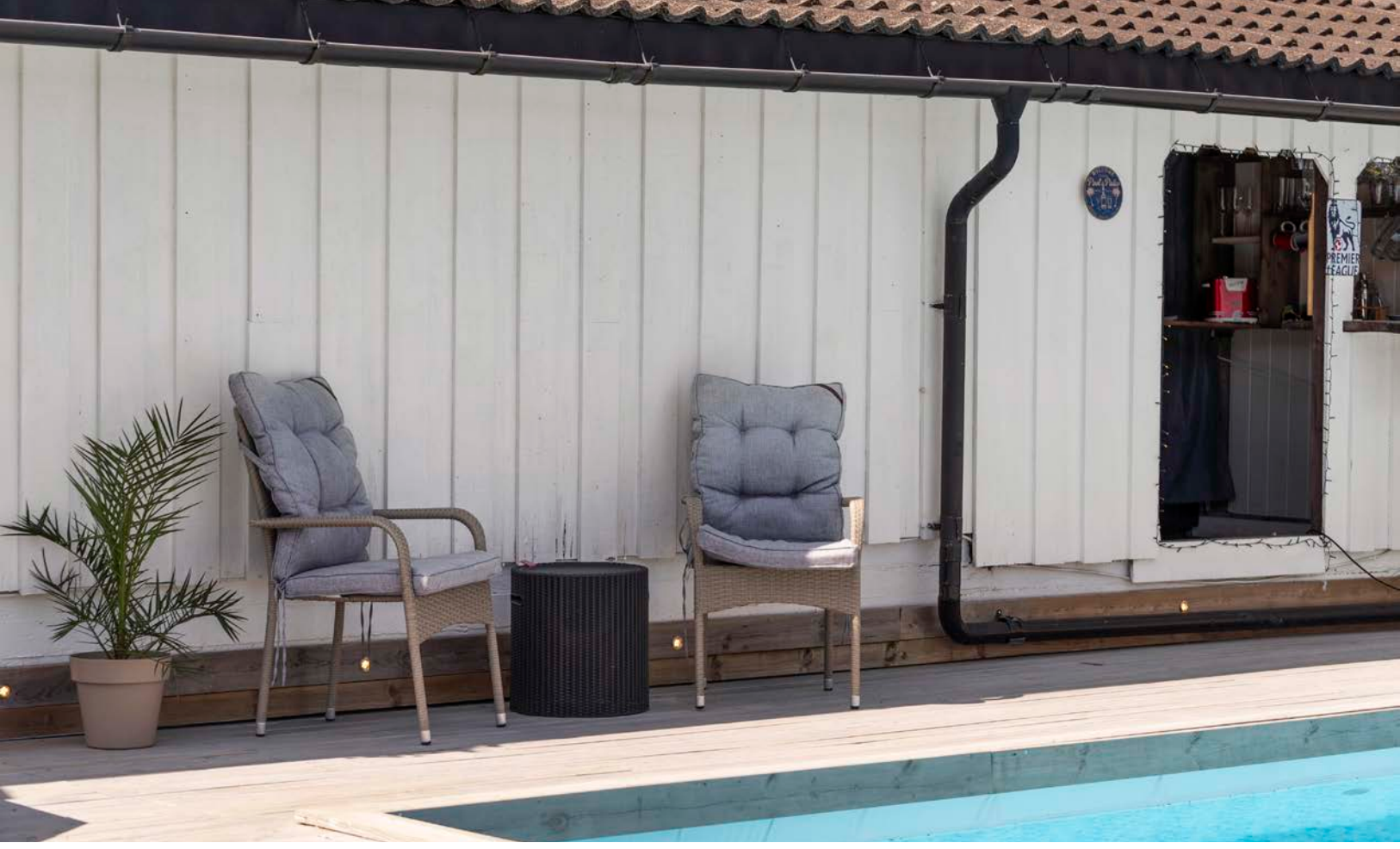




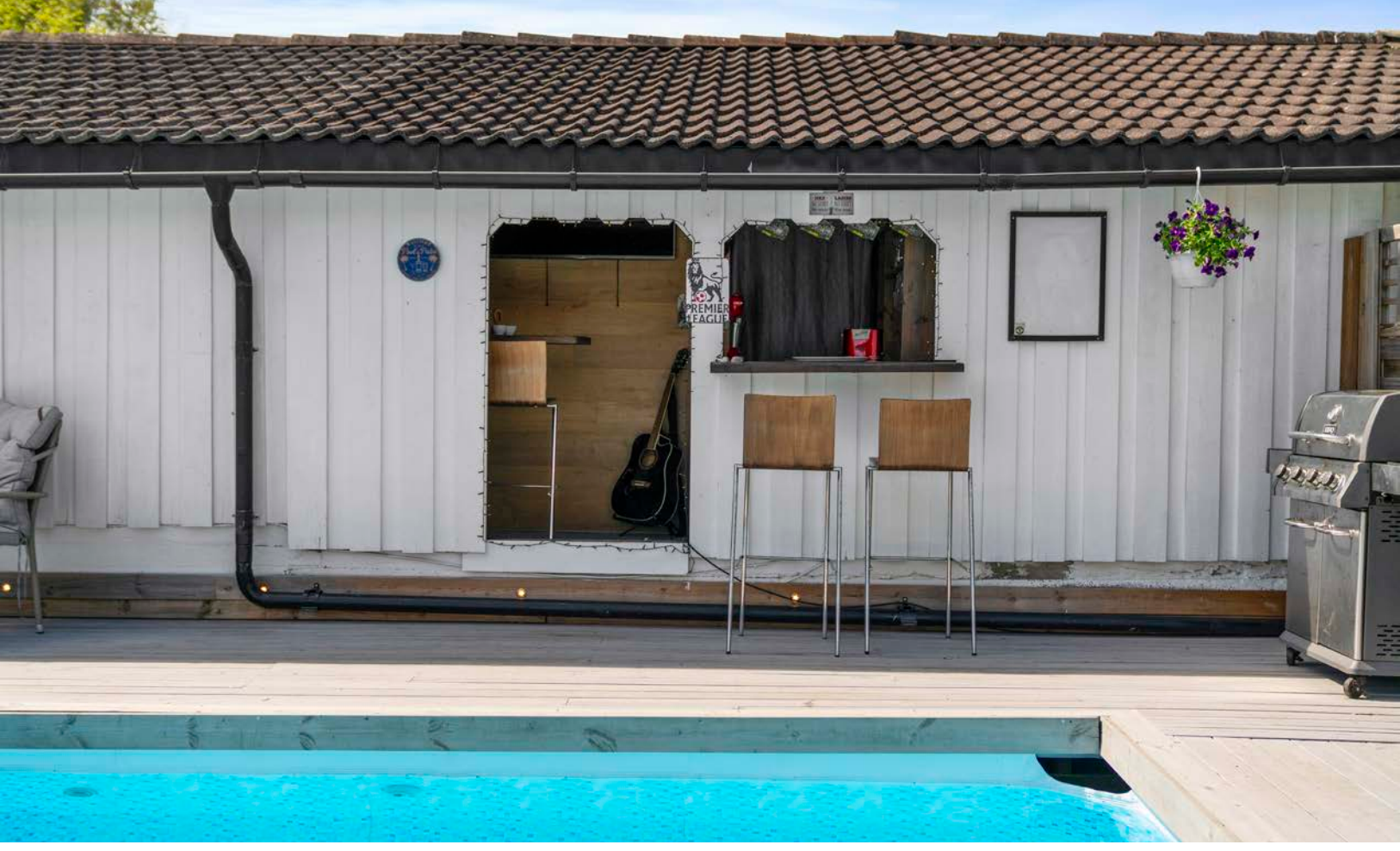
















































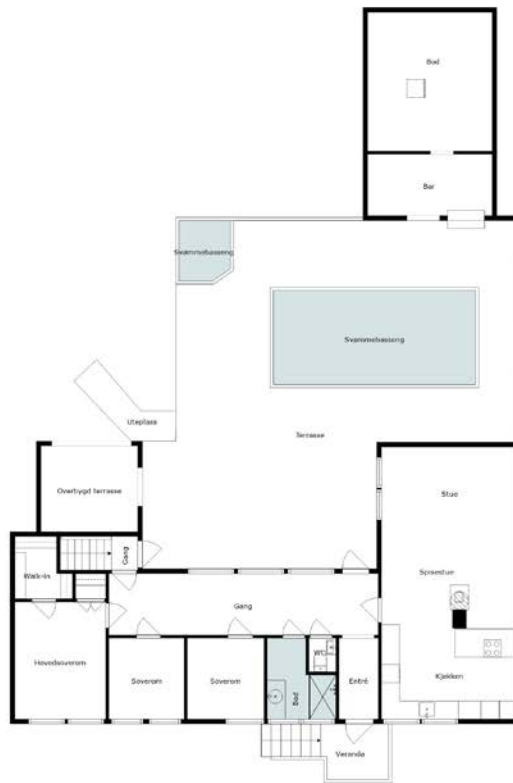












Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Anemoneveien 29, 3268 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 4063, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 21510-1082

Referansenummer: HZ4165

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Anemoneveien 29 er bygget i 1977, boligen har kjeller og 1 etasje.
Bygningen er fundamentert på mur/lettklinker med vegger av bindingsverk, utvendig er boligen kledd med stående trepanel og har saltak med tekking av dobbeltkrummet betongtakstein.

Planløsningen består av.

1. etasje: Entré, Kjøkken og Stue, 3 Soverom, Baderom, Toalettrom, Gang, Trapperom, Klesbod.

Kjeller: Gang m/trapp, 3 Soverom, Kjellerstue, Baderom, Vaskerom, Bod

På eiendommen er det en utvendig bod, stor terrasse med basseng og disponibel garasje i felles rekke.

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, parkett, betong
Vegg: panel, malte plater, mur
Tak: panel, malte plater, himlingsplater.

Oppvarming:

- luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken
- elektriske ovner
- varmemåle i gulvet i kjellerstuen og på to soverom i kjelleren.
- vedovner i stue/kjøkken og kjellerstue.

Anemoneveien 29 har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/mur.
Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har utvendig ståendetrekledning.
Boligen har taktekkingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer med undertekking av asfaltapp.

Eneboligen har takrenner og nedløp i plast og lakkert stål.
Beslagene til vinduer og luftehatter og pipe er av lakkert og plastbelagt stål.

Eneboligen har i 1. etasje malte trevinduer fra byggeår med toppsving, to-lags glass og luftespalte i toppen.

På kjøkkenet er det malte trevinduer med to-lagsglass og toppsving, i stuen er vinduene av typen fastkarm og 2-lags glass.
Kjelleren har malte trevinduer fra bygge år med to-lags glass og er topphengslet.
På soverommene i kjelleren er det montert innadslånde PVC-vinduer med to-lags glass.

Eneboligen har en malt hovedinngangsdør med smalt glassfelt og to malte terrassedører i tre med stort glassfelt i to-lags glass.

Til boligen er det en 102 kvm stor terrasse bygget rundt eiendommens badebasseng.
Terrassen er overbygget og har levegger på ca 12 kvm av arealet.

Eiendommen har fire utvendige trapper, tre av dem er bygget i treverk og en er bygget med heller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, parkett, betong
Vegg: panel, malte plater, mur
Tak: panel, malte plater, himlingsplater.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner og gulv mot grunnen er av betong/mur med påforet tregulv/laminat.

Til boligen er det en elementpipe, til pipen i 1. etasje er det tilkoblet en peisovn i stuen og i kjelleren er det montert en lukket ovn, sotluken er plassert på soverommet.
Pipen er pusset og malt.

Utforet vegg i kjelleren består vindtetting/svartpapp på murvegg, utforet med ca 50 mm spikerslag, isolert og med innvendig montert panel.

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinnene og rekkverk av to brede gerlender.

Boligen har hvite fyllingsdører med tre speiler, døren fra gangen til stuen har et stort glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom 1. etasje
Baderommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap med lysarmatur, høyskap til oppbevaring, tett dusjkabinett og elektrisk panelovn på veggen.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og luftespalte i døren.
Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: flis med oppkalt på vegger
Vegg: malt panel
Tak: malt panel

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom i kjeller

Vaskerommet i kjelleren har tilkomst fra gangen.
I rommet er det laminert benkeplate med stål oppvaskkum, overskap med slette fronter, vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereider og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luftespalte under døren.

Baderommet har sluk forran vaskemaskinen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: mdf panelplater

Tak: mdf panelbord

Bad i kjeller

Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap, tett dusjkabinett fra 2025, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med elektrisk vifte i veggen og det er luftespalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: baderomsplater

Tak: malt mdfpanel

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte mørke fronter. Benkeplaten er av laminat og det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, kompositt oppvaskkum, vinskap, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk i platetopp og ut i veggen.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen.
I rommet er det vaskeservant i innredning med speil og vegghengt toalett.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og det er luftespalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: mdf panelplater

Tak: mdf panelbord

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av plast rør i rør og kobber, avløpsrørerne er av plast.

Hoved stoppekranen til boligen er i vaskerommet i kjelleren.

Eneboligen har naturlig ventilasjon gjennom luftespalte i vinduene og veggventiler, boligen har avtrekk med vifte fra kjøkkenventilator, bad- vaske- og toalettrom.

På vaskerommet i kjelleren er det montert en 300 liters CTC varmtvannsbereider.

Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med tre-faset 50 ampere hovedsikring og 13 automatsikringer er montert i gangen i kjelleren.

El-billader montert på gjerde mot gaten.

Oppvarming:

- luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken
- elektriske ovner
- varmemefolie i gulvet i kjellestuen og på to soverom i kjelleren.
- vedovner i stue/kjøkken og kjellerstue.

I huset er det 8 røykvarslere, røykvarslerne er plassert på soverom og gang i 1. etasje og kjeller. Boligen har to brannslukningsapparat, i gangen i 1. etasje og boden i kjelleren.

Brannvarslerne er tilknyttet Verisure boligalarm med branneteksjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent på eiendommen.

Eier har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen. Utover at den er fra byggeår og det synlig svart "knotteplast" rundt grunnmuren.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Eiendommen har forstøtningsmurer er av naturstein og stableblokker mot gaten/parkeringen.

Terrenget rundt boligen er skrånende og faller vekk fra bygningen på nedsiden

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser om at det er lagt plast ledning fra utvendig av avstengningsventil til yttervegg, under kjellergulv og opp av gulv er det kobber.

Eier har fremlagt dokumentasjon på at oljetanken er sanert og funnet i orden.

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 det er avvik fra disse.

Jeg har blitt forevist ferdigattest av bygningen med bruksendring til hoveddel.

Foreviste tegninger av bygningen har inntrukket inngangsparti, dør til kjøkkenet fra entreen og annen vindusløsning i stuen med vindu og dør på endevegg og stort glassfelt mot teerrassen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

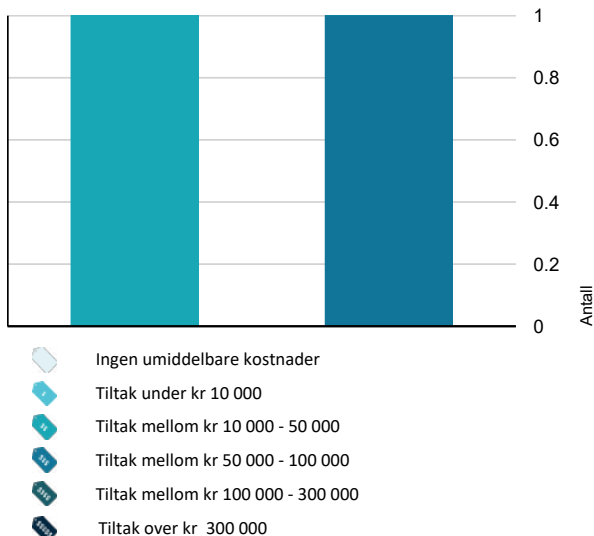
Jeg har ikke blitt forevist tegninger av boden, men boden er tegnet inn på eiendomskartet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom 1. etasje > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Baderom 1. etasje > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Baderom 1. etasje > Sluk,
membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Sluk,
membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Ref. Eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende oppgraderinger og modernisering i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

2025	Oppgradert entré med inngangsdør
2024	Malt overflate på soverom
2024	Utvendig maling av bolig
2024	Soveromsvinduer i kjelleren
2023	Nytt kjøkken og fjerning av ildsted og endring av døråpning
2023	Baderomsinnredning og dusjkabinett i 1. etasje
2023	Ferdigattest på kjeller
2023	Kjøkkenvinduer
2022	Etterisolert kjøkken stue vegger og tak, kledning på yttervegg
2019	Etablert større parkeringsplass, utfylling
2019	Rammebasseng med tilhørende terrasse
2016	Etterisolert loft på soverom og gang
2017	Innvendige dører
2016	Nytt bad og vaskerom i kjelleren
2016	Laminat i gang kjeller
2016	Vegghengt toalett i 1. etasje
2016	Påbegynt rør i rør system
2014	Loftsluke
2014	Stuevinduer

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Boligen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer med undertekking av asfaltapp.

Undertaket er av finerplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

TG 2 Nedløp og beslag

Eneboligen har takrenner og nedløp i plast og lakkert stål. Beslagene til vinduer og luftehatter og pipe er av lakkert og plastbelagt stål.

Stigetrinn til pipe er montert på taket fra hjørnet på terrassen.

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.

Tilstandsgrad to er gitt fordi beslag og takrenner har oppbrukt med en halvparten av sin brukstid, beslagene på taket og lufte hattene har avlassinger.

Og regelverket etterspør snøfangere på taket.

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.



Pipe- og takbeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har utvendig ståendetrekleddning. Kledningen er montert direkte på asfaltvindtettplater og er ikke luftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgad to er gitt fordi kledningen er ikke luftet ut fra asfaltvindtettplaten som forskriften etterspør og vindskien over inngangspartiet har en ufagmessig utførelse med to skjøter tett på hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen ser ut til å fungere i dag, men ny eier må vite om at regelverk og forskrift etterspør luftet kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med plassbygde sperrer av tre.

Konstruksjonen har undertak av finerplater.

Loftet har tilkomst fra soverommet via nedfallbar loftsluke med stige og er luftet via åpninger/spalte langs langveggene og ventil i endeveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er fuktskjolder rundt pipen og sammentrykte pappskuffer/luftekanaler langs langveggene på loftet.

Jeg har målt 9 % fuktighet i treverket.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ny eier bør følge med på utluftingen av loftet og forvent å utbedre luftingen på langveggene og etablere lufteventiler i endeveggene mot byen og mot bassenget.



Uinnredet loft

Tilstandsrapport



Fuktmåling rundt pipen

TO 2 Vinduer

Eneboligen har i 1. etasje malte trevinduer fra byggeår med toppsving, to-lags glass og luftespalte i toppen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderom og gangen har punkterte glass med kondens i glasset.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Konsekvensen av punkterte glasse er det estetiske og manglende isoleringsevne.



Baderomsvinduer og soveromsvinduer

TO 3 Kjellervinduer

Kjelleren har malte trevinduer fra bygge år med to-lags glass og er topphengslet.

På soverommene i kjelleren er det montert innadslånde PVC- vinduer med to-lags glass i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Vinduene har råteskader.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi flere av kjellervinduene punkterte med kondens mellom glassrutene og vinduet på baderommet i kjelleren har råte i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Baderomsvindi i kjeller



Pvc vindu i kjeller

TO 1 Kjøkkenvinduer

På kjøkkenet er det malte trevinduer med to-lagsglass og toppsving.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Kjøkkenvinduer

TO 1 Stuevinduer

Stuen har malte trevinduer med fastkarm og 2-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

! TG 2 Terrassedører

Boligen har to malte terrassedører i tre, dørene har et stort glassfelt i to-lags glass. Døren i gangen er fra 2014 og døren i trappegangen til kjelleren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi døren til trappegangen subber på terskelen og har bruksslitasje, døren til gangen har store skrapemerker etter hund.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassedørene er velfungerende med dette avviket, men for å forbedre tilstandsgraden må dørene justeres og vedlikeholdes.



Terrasse i Anemoneveien 29

! TG 1 Hovedinngangsdør

Eneboligen har malt hovedinngangsdør med smalt glassfelt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Hovedinngangsdør



12 kvm overbygget areal

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 102 kvm stor terrasse.

Terrassen har tilkomst fra gangen og er bygget rundt eiendommens badebasseng, terrassen gir tilkomst til eiendommens plenareal via trapp.

Gulvet på balkongen er av impregnerte terrassebord og har luker i gulvet som gir tilkomst til bassengets driftsutstyr.

Rekkverket er bygget av flettede levegg elementer.

Terrassen er overbygget og har levegger på ca 12 kvm av arealet.

! TG 3 Utvendige trapper

Eiendommen har fire utvendige trapper, tre av dem er bygget i treverk og en er bygget med heller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi trappen fra parkeringen til plenarealet mangler rekkverk, og har for store åpninger i opptrinnene i forhold til dagens regelverk på 10 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgraden kan forbedres ved å montere rekkverk utbedre åpninger større en 10 cm på rekkverk og opptrinn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp uten rekkverk



Trapp bygget med heller

TG 1 Utvendig basseng

Nedfelt i terrassen ligger det er rammebasseng på 23,6 m²

Jeg har ingen opplysninger om bassenget og oppfordrer ny eier til å sette seg inn i bassengets tilstand sammen med selger.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, parkett, betong

Vegg: panel, malte plater, mur

Tak: panel, malte plater, himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er malingsflekkert på gulvet i kjellerstuen, det er gliper mellom dørsterskler og laminat/parkett og slitt listvekt i overgang dør/gulv til trappegang.

Det er også små uferdige arbeider som tak i kjellerboden, innkassing i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflaten er velfungerende med dette avviket, men utskifting og modernisering vil forbedre tilstandsgraden.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner og gulv mot grunnen er av betong/mur med påforet tregulv/laminat. Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell i stuen, fra døren til gangen og til ytterveggen mot bassenget.

Det er 15 mm nivåforskjell mellom gang og toalettrom og 10 mm nivåforskjell mellom gang og soverom.

Det er mindre skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av leiligheten.

Jeg har målt 12 mm høydeforskjell fra ytterveggen i gangen til midt på gulvet.

Det er 45 mm nivåforskjell mellom gang og vaskerom/bad og 100 mm nivåforskjell mellom gang og kjellerbod.

Det er mindre skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av boligen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

TG 1 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe, til pipen i 1. etasje er det tilkoblet en peisovn i stuen og i kjelleren er det montert en lukket ovn, sotluken er plassert på soverommet.

Pipen er pusset og malt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Utforet vegg i kjelleren består vindtetting/svartpapp på murvegg, utforet med ca 50 mm spikerslag, isolert og med innvendig montert panel.

Under trappen i kjelleren har jeg boret hull i panelen og målt 16 % fuktighet i bunnsvillen/spikerslag mot gulvet.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i rom under terreng hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i konstruksjonen.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene eller konstruksjonene i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsgrad to er gitt fordi jeg har målt 16 vektprosent fuktinnhold i treverket.

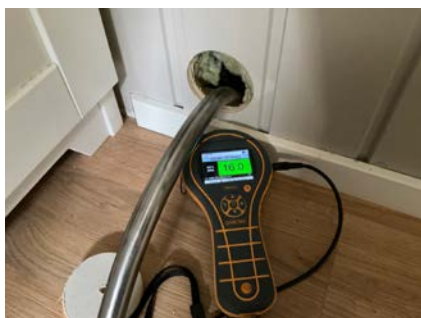
Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensene av fuktinnhold på 16 % er teknisk sett ikke farlig i seg selv, men det er over anbefalt grense og kan indikere fuktproblem hvis det er stabilt høyt.

Ny eier må påregne ytterligere undersøkelser og se denne målingen i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.



Hulltaking i utforet kjellervegg

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinnene og rekkverk av to brede gerlender. Trappen har bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi avstanden mellom trespilene i rekkverket er 20 cm, forskriftskavet er på 10 cm, og det er ikke håndløper på veggen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Boligen har hvite fyllingsdører med tre speiler, døren fra gangen til stuen har et stort glassfelt og en soveromsdør i 1. etasje er fra byggeår. Eier opplyser om at innvendige dører er byttet fra 2017 med unntak av en soveromsdør.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

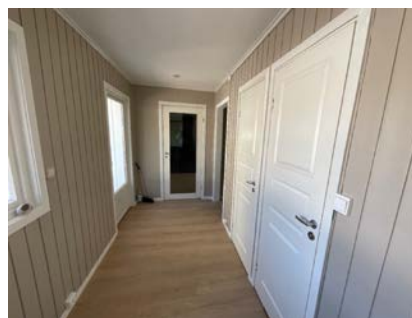
Tilstandsgrad to er gitt fordi boddøren, soveromsdøren i kjelleren subbert på terskelen og en soveromsdør i 1. etasje har betydelig slitasje/skrapemerker etter hund.

Dørkarmene har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Dørene er velfungerende med dette avviket, men ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å pusse opp /vedlikeholde dørene.



Innvendige døre

VÅTROM

ETASJE > BADEROM 1. ETASJE

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap med lysarmatur, høyskap til oppbevaring, tett dusjkabinett og elektrisk panelovn på vegg.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og luftespalte i døren. Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis med oppkalt på vegger

Vegg: malt panel

Tak: malt panel

Minner spesielt om at baderommet er fra byggeår med ukjent membran, panel på veggene og ikke oppkant på dørterskel. Ny eier må være forberedt på oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagens forskrifter og forventninger til bruk.



Baderom 1. etasje

ETASJE > BADEROM 1. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket på baderommet har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet har panel på veggene i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Baderommet fungerer i dag med tett dusjkabinett, men ny eier må være klar over at veggene i rommet ikke tilfredsstiller dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk.

ETASJE > BADEROM 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horizontal avstand 200 cm)

Gulvet er tilnærmet flatt foran døren, men har fall mot sluket i den indre delen av rommet.

Topp membran ved dørterskel er ikke mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsgrad to er gitt fordi høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved terskel/topp membran ikke tilfredsstiller dagen regelverk der det må være 25 mm eller mer fra slukrist til topp membran ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet er velfungerende, men tilfredsstiller ikke dagens krav til nødvendig fall eller oppkant på membran mot dørterskel.

En mulig vannlekkasje vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

ETASJE > BADEROM 1. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet fungerer i dag med tett dusjkabinett, men ny eier må vite om at baderommet ikke tilfredsstiller kravet og forventningene til dagen bruk.

ETASJE > BADEROM 1. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap med lysarmatur, høyskap til oppbevaring, tett dusjkabinett og elektrisk panelovn på vegg.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og luftespalte i døren.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BADEROM 1. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

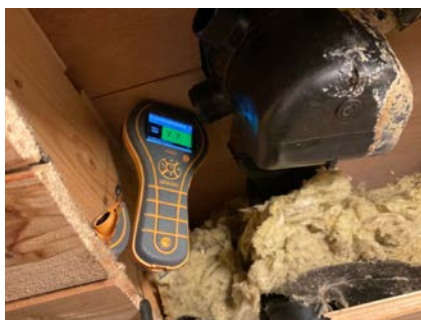
Baderommet har elektrisk vifte i taket og lufte spalte i døren.

ETASJE > BADEROM 1. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Jeg har foretatt fuktmåling i finergulvet på baderommet med tilkomst fra kjellerboden uten å påvise fukt inne i konstruksjonen. Hulltakingen er gjort på en plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet. Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre konstruksjonene i rommet.



Fuktmåling baderom 12. etasje

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

Generell

Vaskerommet i kjelleren har tilkomst fra gangen. I rommet er det laminert benkeplate med stål oppvaskkum, overskap med slette fronter, vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luftspalte under døren.

Baderommet har sluk foran vaskemaskinen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: mdf panelplater

Tak: mdf panelbord

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Vaskerom i kjelleren

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har malte panelplater.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi mdf platene på veggen har svelling etter fuktighet i bunnen og er ikke tilstrekkelig festen i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må være klar over at veggene i rommet ikke tilfredsstillers dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk på et vaskerom.

Tilstandsgraden kan forbedres ved å utbedre skadene og erstatte platene med våtromsplater.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 1 Overflater Gulv

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 165 cm)

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig smøremembran under slukristen

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det laminert benkeplate med stål oppvaskkum, overskap med slette fronter, vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luftspalte under døren.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Vaskerommet har mekanisk avtrekk gjennom avtrekksvifte i veggen og luftspalte under døren.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tillegg til konstruksjon fra soverommet uten å påvise fukt inne i konstruksjonen. Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Hulltaking mot vaskerom

KJELLER > BAD I KJELLER

Generell

Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen. I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap, tett dusjkabinett fra 2025, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med elektrisk vifte i veggen og det er luftspalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: baderomsplater

Tak: malt MDF-panel

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD I KJELLER

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD I KJELLER

Overflater Gulv

Jeg har målt 5 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 150 cm)

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD I KJELLER

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD I KJELLER

Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, speilskap, tett dusjkabinett fra 2025, vegghengt toalett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med elektrisk vifte i veggen og det er luftspalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD I KJELLER

Ventilasjon

Baderommet har avtrekk gjennom luft elektrisk vifte i veggen og luftspalte under døren.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD I KJELLER

Tilleggende konstruksjoner våtrom

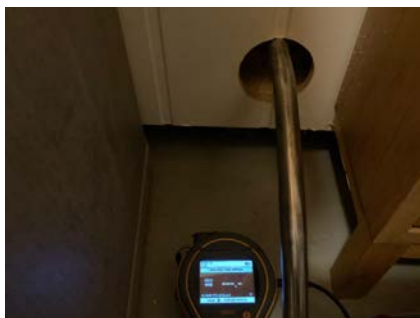
Jeg har foretatt hulltaking i tillegg til konstruksjon uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Hulltaking baderom i kjeller

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med glatte mørke fronter. Benkeplaten er av laminat og det er kjøl/fryseskapp, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, kompositt oppvaskkum, vinskapp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Årstill: 2023

Kilde: Eier



Kjøkkenet

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk i platetopp og ut i veggen.

Årstill: 2023

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM 1. ETASJE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskeservant i innredning med speil og vegghengt toalett.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og det er lufte spalte i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: mdf panelplater

Tak: mdf panelbord

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Tilstandsgrad to er gitt fordi Veiledning til Byggt teknisk forskrift §15-5(4): beskriver:

"Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet".

Det er svelling i mdf platene bak toalettet etter fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Jeg anbefaler å montere lekkasjestopper i den innebygde sisternen og vedlikeholde mdf platene for å forbedre tilstandsgraden.



Toalettrom i 1. etasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast, (rør i rør) og kobber, det er kobberledninger fra byggeår på vaskerommet, tilførsel ledning, og til servanten på baderommet i 1. etasje. Rør i rør oppgraderingen startet i 2016.

Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i boden i kjelleren
Skapet er drenert til baderommet i kjelleren.

Hoved stoppekranen til boligen er i vaskerommet i kjelleren, og det er stoppekran i rør i rørskapet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige vannledninger av kobber har oppbrukt mer en halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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



Hovedstoppekran på vaskerom



Rør i rør skap

TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast, eier opplyser om at det er byttet avløpsrør fra kjøkkenet i 2023. Avløpsrørene er besiktiget i boden kjelleren og i skap på kjøkken og baderom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Eneboligen har naturlig ventilasjon gjennom luftespalte i vinduene og veggventiler, boligen har avtrekk med vifte fra kjøkkenventilator, bad-vaske- og toalettrom.

TG 1 Varmtvannstank

På vaskerommet i kjelleren er det montert en 300 liters CTC varmtvannsbereder.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

I stuen er det montert en luft til luft varmepumpe, utedelen er montert på veggen mot naboen.

Eier opplyser om at det var service på pumpen i 2023.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Varmepumpe i stuen

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med tre-faset 50 ampere hovedsikring og 13 automatsikringer er montert i gangen i kjelleren.

El-billader montert på gjerde mot gaten.

Oppvarming:

- luft til luft varmepumpe i stue/kjøkken
- elektriske ovner
- varmemefolie i gulvet i kjeleestuen og på to soverom i kjelleren.
- vedovner i stue/kjøkken og kjellerstue.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

2016 sikringsskap

2023 fordelerskap og soverom oppgradert

2016 el-bil lader

2023 stue, kjøkken

2025 entré

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Jeg har blitt forevist rapport 405-2-3 avhending (Teknisk tilstandsvurdering privat salg)

28.04.2025.

Eier opplyser om at Slagen Elektrisk AS har utbedret avvik, anlegget er funnet i orden.



Sikringsskap i kjelleren

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

I huset er det 8 røykvarslere, røykvarslerne er plassert på soverom og gang i 1. etasje og kjeller. Boligen har to brannslukningsapparat, i gangen i 1. etasje og boden i kjelleren.

Brannvarslerne er tilknyttet Verisure boligalarm med branndeteksjon.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslerne?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent på eiendommen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen. Utover at den er fra byggeår og det synlig svart "knotteplast" rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer en halvparten av dreneringens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Eiendommen har forstøtningsmurer av naturstein og stableblokker mot gaten/parkeringen.

Støttemurene er velfungerende i dag, men ny eier må vite om at støttemur i naturstein vil kunne endre seg med tiden og trenger vedlikehold.



Forstøtningsmurer

! TG 2 Terrenghold

Terrenget rundt boligen er skrånende og faller vekk fra bygningen på nedsiden

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi dagens regelverk sier:

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dette kravet har som formål å lede overvann bort fra bygget og redusere risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.

Konsekvenser av manglende eller utilstrekkelig terrengfall kan være:

- Økt belastning på dreneringssystem
- Fuktopptrekk i konstruksjoner
- Dårligere innneklima
- Økt risiko for råte, mugg og andre fuktskader

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser om at det er lagt plast ledning fra utvendig av avstengningsventil til yttervegg, under kjellergulv og opp av gulv er det kobber

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer en halvparten av sin forventede levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Oljetank

Eier har fremlagt dokumentasjon på at oljetanken er sanert og funnet i orden.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Boden ligger i hjørnet på eiendommen og er bygget på mark med ukjent fundamentering og bygningsmaterialer, innvendig gulv er av treverk, veggene er bygget i tre og har utvendig stående trepanel, taket har saltak og tekking av asfalt shingel. Bygningen har en enkel boddør og vindu mot plenarealet.

Utvendig foran boden er det en ca 4 kvm stor terrasse av impregnerte terrassebord. Terrassen gir tilkomst til boligens uteoppholdsareal og terrasse.

Boden er av enkel utførelse er uten takrenner og har gjenstående arbeid på veggen mot grusgangen.

Ny eier må forvente oppgraderinger av boden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

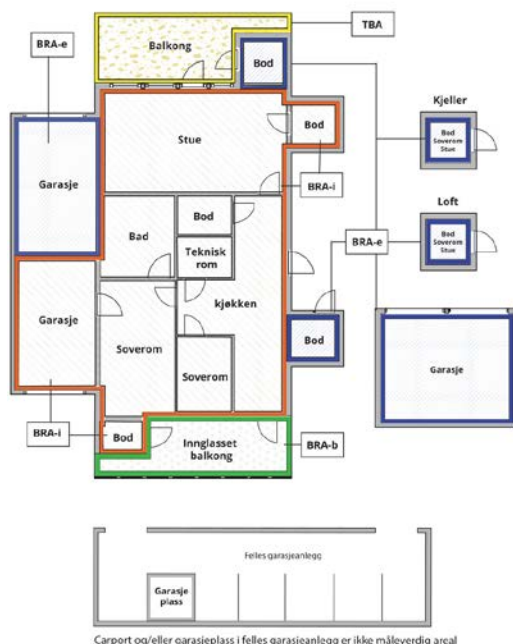
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102			102	102
Kjeller	94			94	
Loft					
SUM	196				102
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Gang, Toalettrom 1. etasje, Baderom 1. etasje, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom, Bod		
Kjeller	Kjellerstue, Vaskerom i kjeller, Gang med trapp, Kjeller Soverom 1, Kjeller Soverom 2, Kjeller Soverom 3, Bad i kjeller, Kjeller Bod		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Eneboligen består av 1. etasje og kjeller, boligen har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

1. etasje:

Entré: 3,5 m²
Kjøkken og Stue : 41 m²
Soverom 1: 12,3 m²
Soverom 2: 7,2 m²
Soverom 3: 7,1 m²
Baderom: 5,1 m²
Toalettrom: 1,1 m²
Gang: 14,8 m²
Trapperom: 2,8 m²
Klesbod: 2,7 m²

Kjeller:

Gang m/trapp: 22,4 m²
Soverom 1: 6,8 m²
Soverom 2: 9,3 m²
Soverom 3: 8,8 m²
Kjellerstue: 23,8 m²
Baderom: 6,5 m²
Vaskerom: 4,3 m²
Bod: 6,1 m²

Terrasse/balkong (TBA): 102 m²
Basseng innbygget i terrassen 23,6 m²

Utvendig bod: 7 m² (BRA-e)

Boligen disponerer garasje i felles rekke: 17,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Jeg har blitt forevist ferdigattest av bygningen med bruksendring til hoveddel.

Foreviste tegninger av bygningen har inntrukket inngangsparti, dør til kjøkkenet fra entreen og annen vindusløsning i stuen med vindu og dør på endevegg og stort glassfelt mot teerrassen.

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	4
SUM		7			4
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Boden har et rom på 7, 1 m²

Terrasse/balkong (TBA) 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke blitt forevist tegninger av boden, men boden er tegnet inn på eiendomskartet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	187	9
Bod	0	7

Kommentar

Enebolig

Boligen har 196 kvm. bruksareal (BRA) hvor 187 kvm. er P-rom og 9 kvm er S-rom.

I tillegg har boligen en utvendig bod på 7 kvm.

Bod

Utvendig bod er medregnet i eiendommens S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Robert Vang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4063	102		0	412 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Anemoneveien 29

Hjemmelshaver

Ruden Liv Rina, Ruden Svein Bruun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger innerst i blindvei på Veldre.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Anemoneveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en skrånede tomt opparbeidet med plen, beplantning, stor terrasse og badebasseng.

Tinglyste/andre forhold

6923. 28.10.1976. Erklæring/avtale. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 690 000

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerpakke	06.05.2025	Matrikkel, tegninger, brukstillatelse, ferdigattest hoveddel, planopplysninger, kart, info. grunnbok, avløp, piper og ildsteder	Gjennomgått	35	Nei
Grunnbokutskrift	25.04.2025	Kommunens rett til vedlikehold av ledninger.	Gjennomgått	2	Nei
Oppmåling/skisser	05.05.2025	Egne notater	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HZ4165>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250055	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Liv Rina Ruden	Svein Bruun Ruden
Gateadresse	
Anemoneveien 29	
Poststed	Postnr
LARVIK	3268
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1303250055

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

ABC rør har utført rørarbeid, Isaksen har utført flisarbeider.

Arbeid utført av

ABC rør, isaksen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Isaksen utført arbeid på gulv. Egeninnsats (er faglært)på vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er meldt inn bruksendring.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Råte ved hoved dør. Dette er utbedret. Skadet materialer er fjernet og erstattet med nytt. Ny inngangsdør satt inn.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt fordeler skap for strøm.

Arbeid utført av

Skagen elektro As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El kontroll er bestilt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pod Pint Ladeboks

Document reference: 1303250055

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Utvidet terrasse rundt basseng.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Det er bruksendring kjeller til soverom, vaskerom, bad og teknisk rom. Kjellerstue og soverom er bruksendring fra tilleggs del til hove del.
--
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Ferdigattest foreligger.

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1303250055

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Rina Ruden	3ae2cf44e57857623358fd6 426c0715103031570	06.05.2025 12:03:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Bruun Ruden	177a8b5ec9e2f13752c7949 2a185a0477260a0f2	06.05.2025 12:02:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

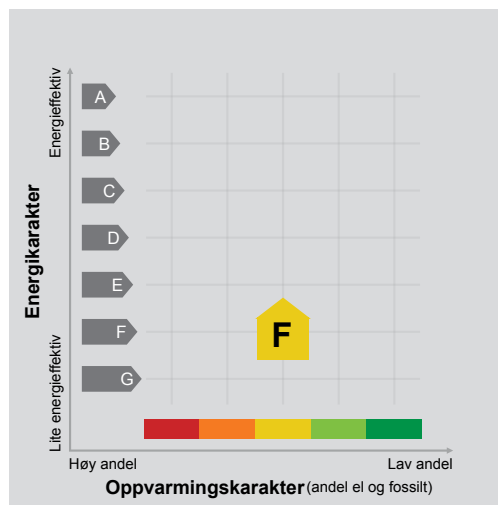
Document reference: 1303250055

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

ENERGIATTEST



Adresse	Anemoneveien 29
Postnummer	3268
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4063
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162921568
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115750
Dato	06.05.2025



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

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

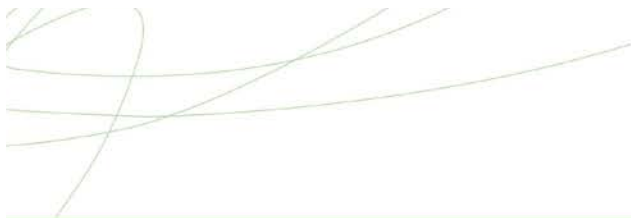
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Montering tetningslister
- Montere urbryter på motorvarmer

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 203
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: 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: 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 20: 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 21: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Nabolagsprofil

Anemoneveien 29 - Nabolaget Veldre/Farriseidet - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ryllikveien Linje 03	6 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	24 min 1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	13 min 1 km
Sky skole (1-7 kl.) 275 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	21 min 1.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	11 min 4.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 16.9 km

«Bare hyggelige mennesker, gode turmuligheter og super barnevennlig nabolag»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

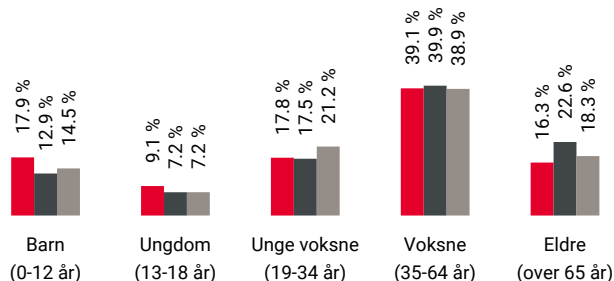
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Veldre/Farriseidet	1 697	675
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.5 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 91 barn	8 min 0.5 km
Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Farriseidet Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Veldrebakken	16 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



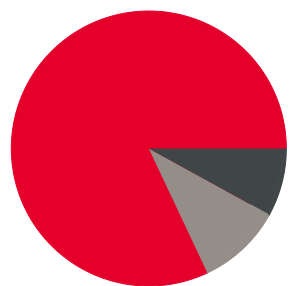
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

	Veldre Ballbane Ballspill	6 min	0.4 km
	Høysteinane Ballbinge Ballspill	7 min	0.5 km
	Family Sports Club Langestrand	15 min	
	Mudo Larvik	21 min	

Boligmasse



82% enebolig
8% rekkehus
10% annet

«Bor her. Flotteste område i Larvik.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Fritzøe Brygge

15 min



Vitusapotek Fritzøe Brygge

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
38% 6-12 år
19% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



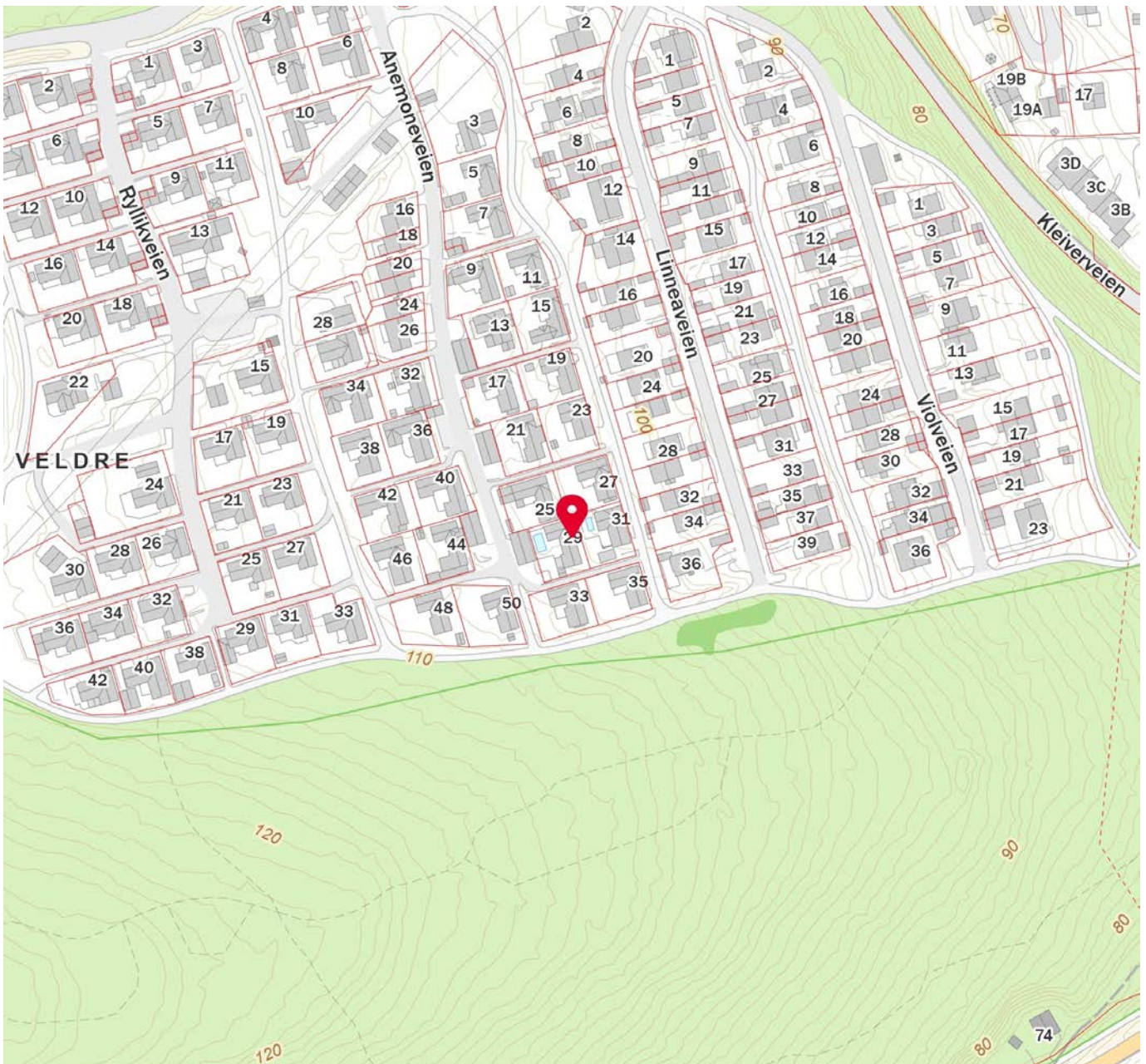
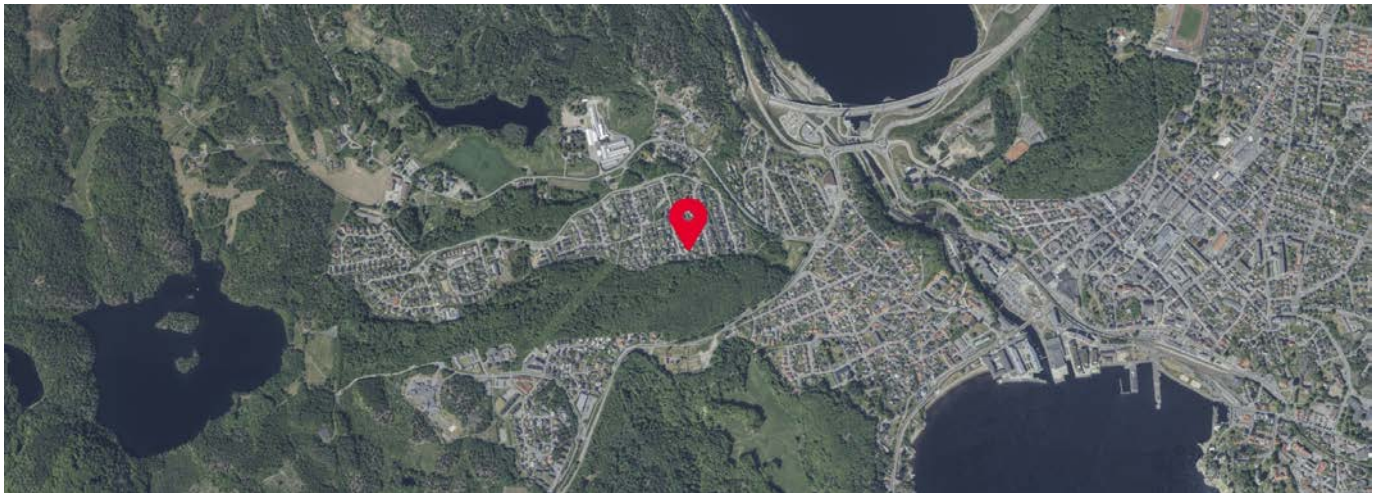
0%

45%

Veldre/Farriseidet
Larvik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4063	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Anemoneveien 29, 3268 LARVIK								

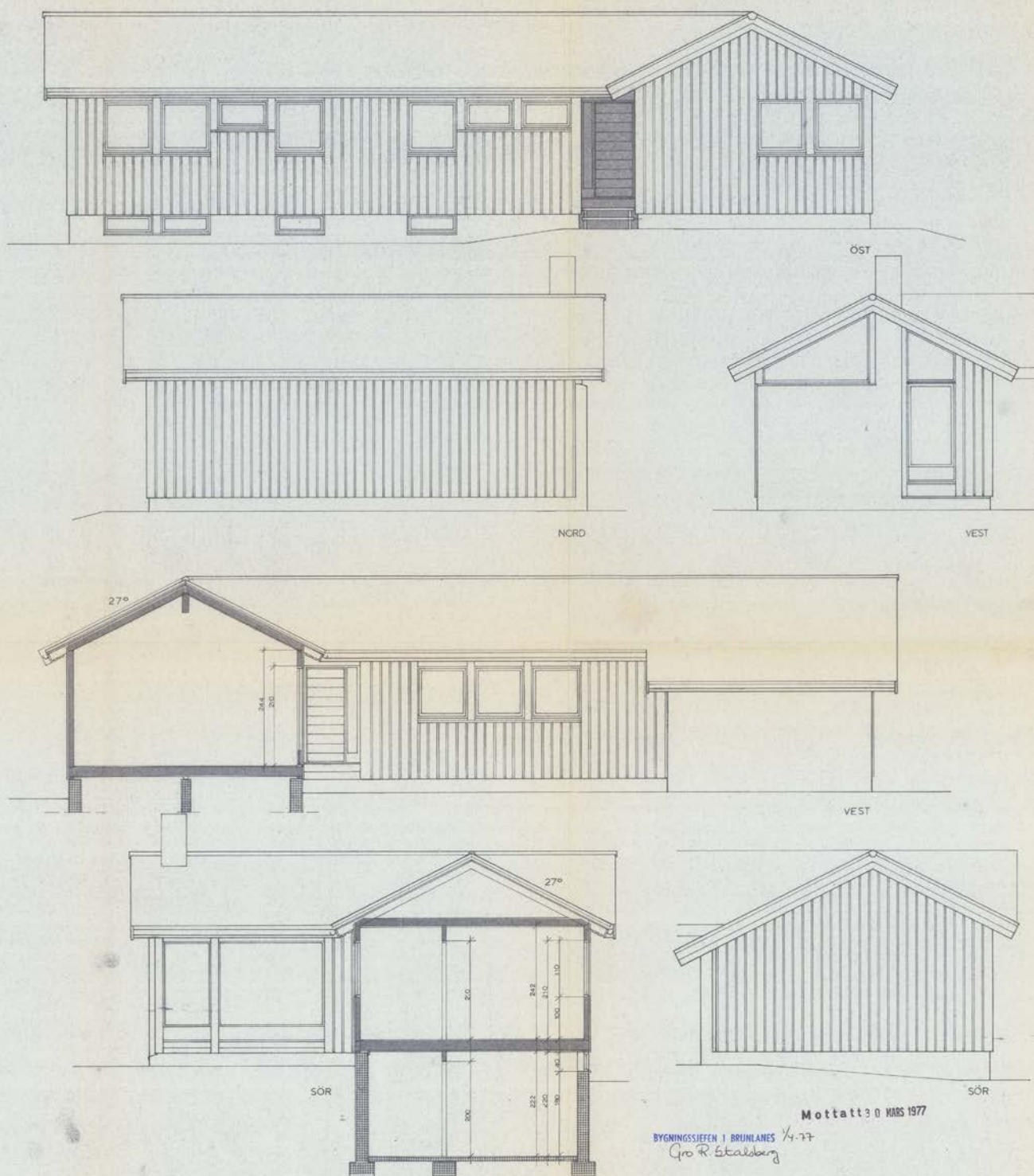
Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig	1978	202 m ²	1	☒
Underbygging og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	2024	52 m ²		☒
Svømmebasseng 28 m2 tiltak unntatt søknadsplikt	2020	m ²		☒
Garasje/Uthus/anneks		m ²		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

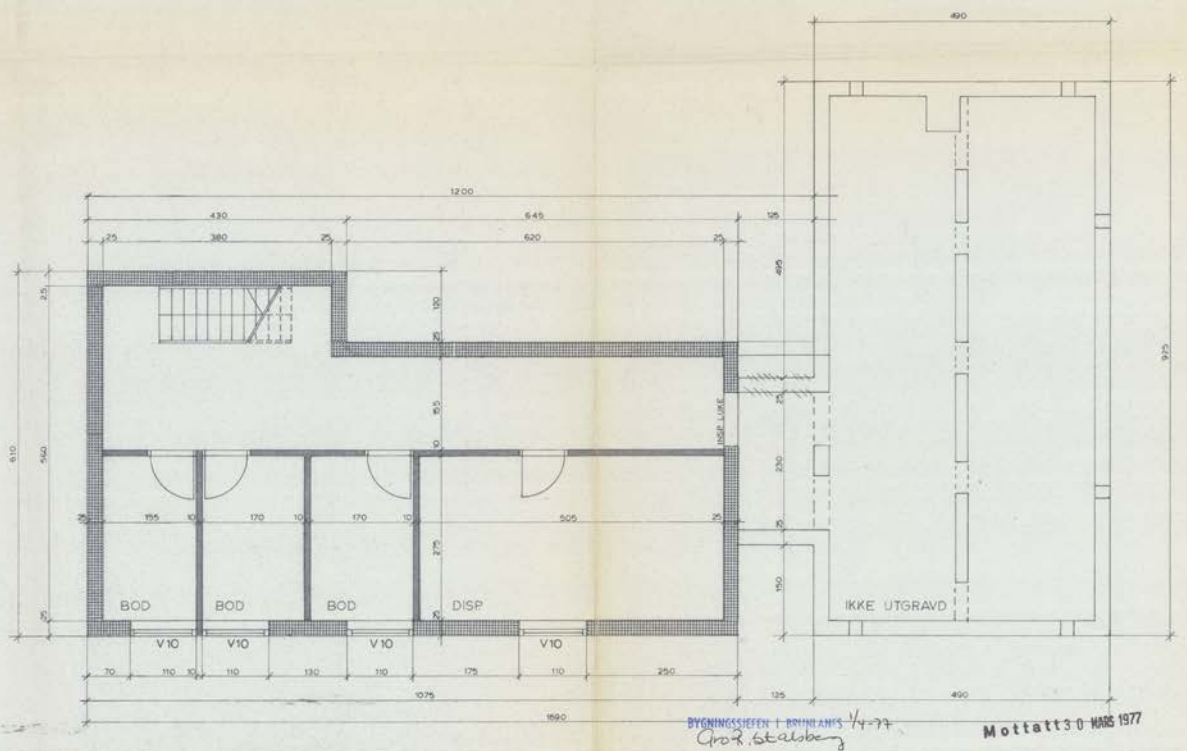
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



VELDRE 1 ETAPPE 2. BRUNLANES KOMMUNE 23 6 1976
TOMT NR 29 GATE 3.
ENEBOLIG FOR ANDREAS CHRISTODAULO
SNITT, FASADER MÅL 1:50

JAN JANSEN ARKITEKT MNAL TRULS THORENFELDT ARKITEKT MNAL
 RAGNHILD THORENFELDT LANDSKAPSARKITEKT MNLA





VELDRE 1 ETAPPE 2. BRUNLANES KOMMUNE 5.5.1976
TOMT NR 29 GATE 3. 31.5.1976
ENEBOIG FOR ANDREAS CHRISTODAULO
PLAN KJELLER MÅL 1:50
JAN JANSEN ARKITEKT MNAL TRULS THORENFELDT ARKITEKT MNAL
RAGNHILD THORENFELDT LANDSKAPSARKITEKT MNLA

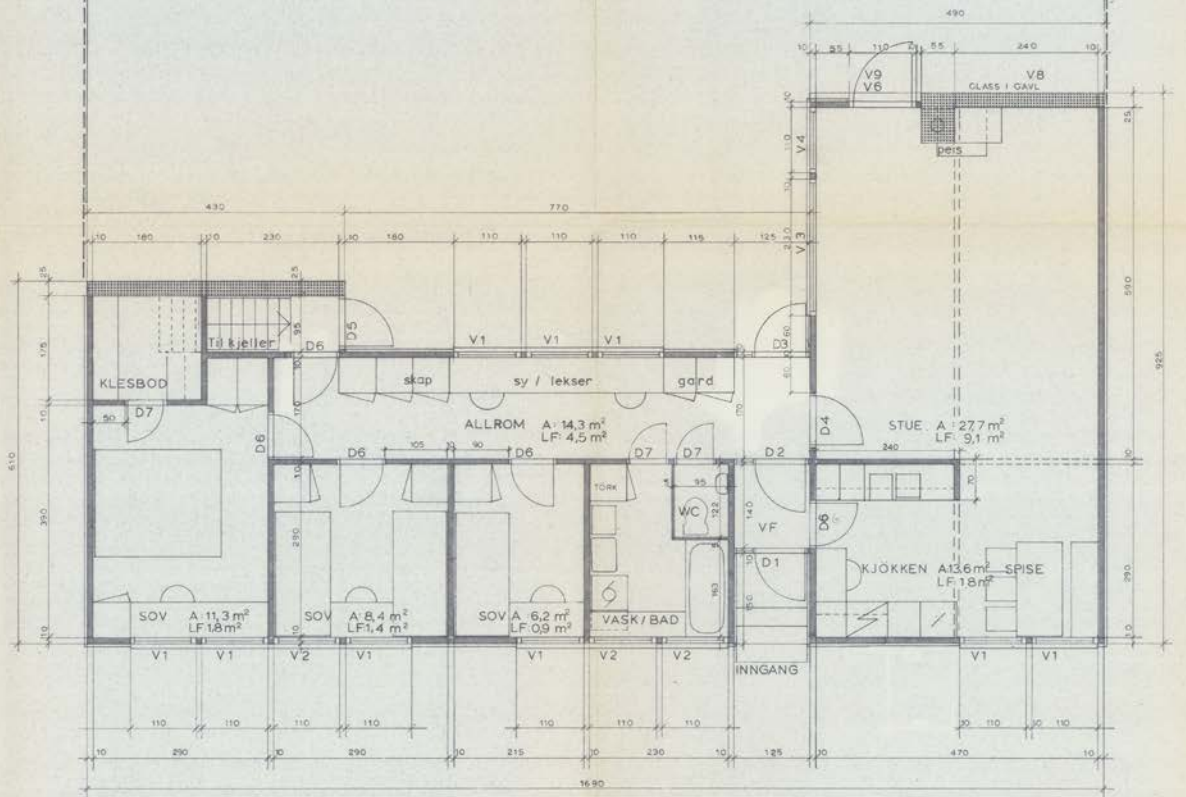
GATE NR. 3

TOMTEGRENSE

BYGGELINJE
GJERDELINJE

GANGSTI

TOMT NR. 25



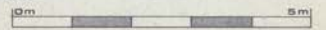
TOMT NR. 31

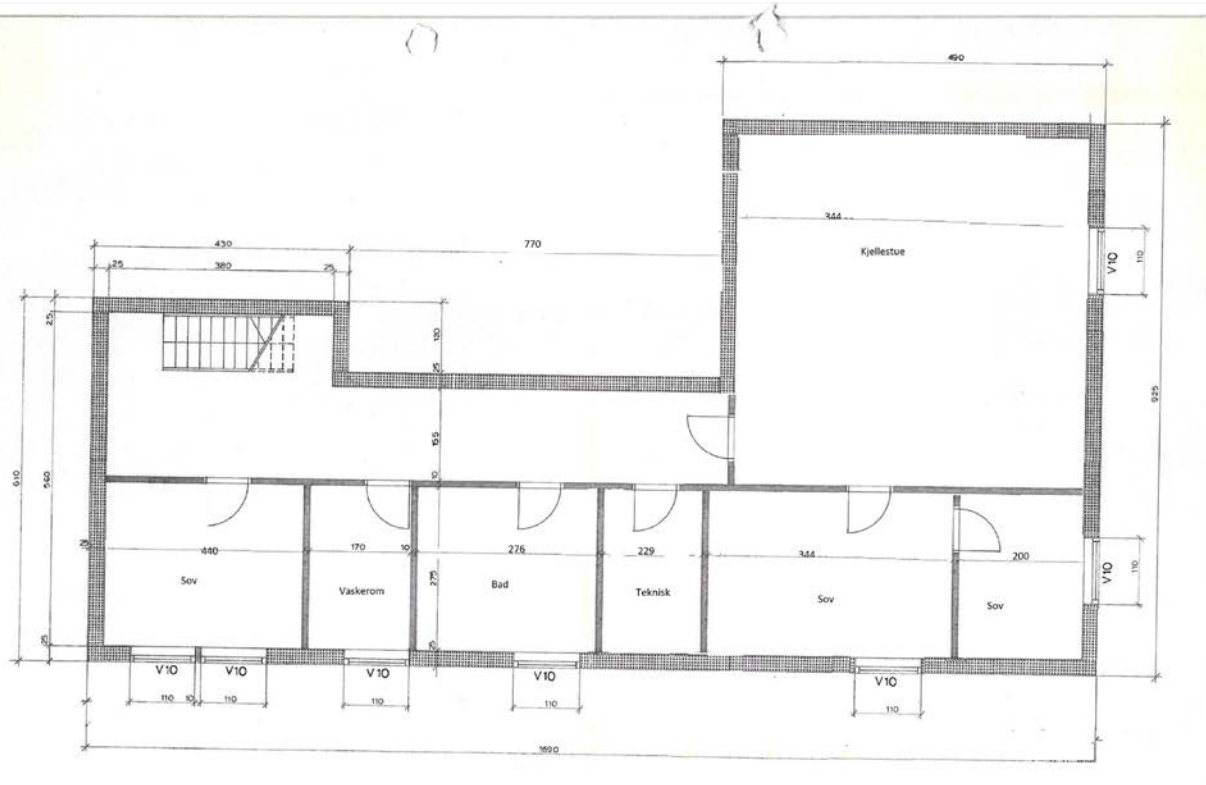
BYGNINGSSTEFEN I BRUNLANES 1/4-77
Gro R. Stalsberg

Mottatt 30.11.1977

VELDRE 1 ETAPPE 2. BRUNLANES KOMMUNE 5.4.1976
TOMT NR 29 GATE 3. 31.5.1976
ENEBOLIG FOR ANDREAS CHRISTODAULO
PLAN MÅL 1:50

JAN JANSEN ARKITEKT MNAL TRULS THORENFELDT ARKITEKT MNAL
 RAGNHILD THORENFELDT LANDSKAPSARKITEKT MNLA





MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) Veldre I, etappe 2		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			63	102	tomt 29
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Enebolig	Søknadens dato 30.3.77	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 1.4.77 sak 89/77		
Byggherrens navn Andreas Christodaulo		Adresse Kjerringvik, 3280 TJODALYNG		Telefon	
Anmelderens navn - " -		Adresse - " -		Telefon	
Ansvarshavendes navn Byggmester Oddvar Andreassen		Adresse Veldre, 3250 LARVIK		Telefon	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Beslag under utvendige dører.

Noe gulvbelegg (under arbeid).

Spalte dør WC (60 cm²) og bad (100 cm²).

Innpussing kjellervinduer.

Kledning lettvegger kjeller.

Puss av pipe.

Puss av kjellergulv.

Utvendig hovedtrapp.

Plate foran peis.

Takstein.

Puss av murer utvendig.

Dette arbeid må være fullført innen 1. august 1978.

Larvik den 21. mars 1978

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggesøymyndighet

Etter fullmakt

D. Nordheim

Søppulativ.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) <i>Veldre 1. etappe 2</i>		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) <i>63/102 tomt 29.</i>		
Arbeids art <i>nybygg</i>	Bygningens art <i>Enebolig</i>	Dato for søknad <i>30.3.77</i>	Dato for vedtak <i>1.4.77</i>	Sak nr. <i>89/77</i>
Byggherre <i>Andreas Christodanlo</i>	Adresse <i>Kjerringvik, 3280 Tjodalving.</i>			Tlf.
Anmelder <i>- - -</i>	Adresse <i>- - -</i>			Tlf.
Ansvarshavende <i>Trygve Odda Andreassen</i>	Adresse <i>Veldre, 3250 Larvik.</i>			Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Beslag under utvendige dører.
Hue gulvbellegg (under arbeid).
Spalte dør WC (600 cm²) og bad (100 cm²).
Innpussing kjellervinduer.
Kledning uttvegger kjeller.
Puss av pipe
Puss kjellergulv.
Utvendig hovedtrapp.
Bliste foran pers.
Talestein.
Puss av murer utvendig.

Arbeidet må være utført innen: *1. august 1978.*

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato <i>Larvik</i>	Stempel <i>Erf.</i>	Underskrift <i>D. Nordstrøm</i>
-------------------------------	------------------------	------------------------------------

 Larvik kommune		Ferdigattest (delegert vedtak)			
		Vedtaksdato: 07.10.2024 Planutvalget saksnr: 1463/24			
		Vår ref.: 24/156903			
		Tiltakshaver: Svein Bruun Ruden Anemoneveien 29 3268 LARVIK			
Ferdigattest er gitt for:					
Adresse: Anemoneveien 29		Gårdsnr.: 4063	Bruksnr.: 102	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer: 162921568		Tiltakets/ byggets art. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – underbygging/utvidelse av areal			
Dato for søknad om ferdigattest:		07.10.2024			
Vedtaksdato: 27.09.2024		Delegert saksnummer: 1388/24			
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.					
Informasjon om klageadgang					
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.					
Signatur					
Cathrine Wærvågen Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak		Terje Karlsen Teamleder			
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur					



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 10.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4063	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Anemoneveien 29, 3268 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.10.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf		
Delarealer	Delareal	412 m ²	
	KPHensynsonenavn	H120_1	
	KPSikring	Område for grunnvannsforsyning	

Delareal 412 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	126.02
Navn	Veldre I, etappe 1 og 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	13.10.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3227/126.02_Best.pdf
Delarealer	Delareal 412 m ² Formål Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
VELDRE I, ETAPPE 1 OG 2, BRUNLANES KOMMUNE.

1.0 Reguleringsbestemmelsene gjøres gjeldende innenfor plangrensene som vist på reguleringsplanen.

Generelle bestemmelser.



2.0. Bestemmelser for friareal.

Arealene er regulert til bruk for almenheten. Anlegg av turveier, skiløyper o.l. må skje under hensyn til landskapets spesielle estetiske verdi og til de geologiske interessene. Faste bygningsanlegg tillates ikke.

3.0. Bestemmelser for fellesarealer:

Arealene kan nyttes til lekeplasser, idrettsformål o.l. Mindre bygningsanlegg som korresponderer med bruken av arealet kan tillates etter bygningsrådets nærmere avgjørelse (for eksempel: bygninger til bruk for daginstitusjoner for barn.)

4.0. Bestemmelser for offentlig skoleformål:

Arealet skal nyttes til anlegg innenfor grunnskoleutdanningen. Før noe av det regulerte arealet tas i bruk, kreves bebyggelsesplan utredet for hele arealet.

5.0. Bestemmelser for almennyttig formål:

Arealet kan nyttes til anlegg som er til almen nytte for beboerne i området, for eksempel til butikker, bankfilial, postkontor. Før noen del av det regulerte arealet tas i bruk, kreves bebyggelsesplan utarbeidet for hele arealet.

6.0 Bestemmelser for gangsti med småbarnlekeplasser:

Innenfor dette areal skal kravet om sandkasselekeplasser for barn oppfylles (min. 1 lekeplass á 100 m² pr. 25 hus), og det skal opparbeides gangsti som forbindelse mellom den enkelte bolig og offentlige gangveger.

7.0 Bestemmelser for etappe 1.

7.1. Boligene planlegges i grupper som vist på reguleringsplan.

7.2. Boligene reguleres til maksimum 1 etasje + underetasje, respektive 2 etasjer, som vist på reguleringsplanen og grupperes innenfor de angitte byggegrenser.

(Se mindre endring side 3)

7.3 Garasjer skal plasseres slik som vist på planen. Maksimal størrelse på enkeltgarasjer skal være 3 x 7 m. Garasjer innenfor samme gruppe skal ha samme utførelse (takvinkel), høyde, takform, takbelegg.

7.5 Bestemmelser for etappe 2.

- 7.6 Boligene skal bygges som vinkelhus i maks. 1 etasje og plasseres som vist på reguleringsplanen.
Eventuell fremtidig utvidelse må holdes innenfor de angitte byggegrenser.
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 27°. Taktekkingen bør ha bølgestruktur (takstein, bølgeplater etc.).
- 7.7 Garasjer skal utføres i maksimum 3x6 meter og plasseres innenfor de angitte soner for garasjer. Fellesgarasjer skal bygges ut samlet. Garasjene skal ha saltak. Taktekking og kledning skal harmonere med bebyggelsen forøvrig.
- 7.8. Eventuelle utvendige boder skal plasseres innenfor angitt byggesone for hver tomt. Innenfor denne byggesonen tillates gjerder og skjerm i maksimum 2 m høyde. Boder og gjerder må bygges i arkitektonisk sammenheng med huset.

7.9 GJELDER FOR HELE FELTET:

Det tillates ikke private utvendige TV-antennner. For området anlegges fellesantenne. Området skal ha fellesantenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.

- 8.0. Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart for hele gruppen samlet. Situasjonskartet skal vise inntegnet hus, boder, garasjer, gjerder, trapper, murer, områder for beplantning med angitte høyder på bygninger og terreng. Dette gjelder selv om det bare søkes om byggetillatelse for ett av husene i gruppen.

8.1 Bestemmelser for blandet bebyggelse.

Området for blandet bebyggelse kan enten nyttes til boligformål som beskrevet i pkr. 7.0 eller nyttet til forretningsformål (nærbutikk o.l.) etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. I samme område kan bygningsrådet tillate 3 etasjes boligbebyggelse. Parkering for 3. etasjes boligbebyggelse må skje under huset.

9.0 Bestemmelser for faresone med høyspentledninger:

I denne sonen med bredde 36 m gjelder forskriftene for høyspentanlegg.

- 10.0 Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven, Brunlanes kommunes vedtekter til denne lov, og departementets byggeforskrifter.

- 11.0 Etter at disse bestemmelser er trått i kraft, er det ikke tillatt med privat servitutt å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 13.10.1977

Børge Torkelsen

Mindre endring av reguleringsplan for Veldre, etappe 1 og 2

Planutvalget 19.06.2012

PLA-170/12 Vedtak:

I reguleringsplan for Veldre I, etappe 1 og 2 oppheves bestemmelsens § 7.3 og erstattes med ny § 7.3 lydende:

Størrelse på garasjer skal avpasses tomtestørrelse og bygningsvolum på den enkelte tomt og helheten i omgivelsene.

Garasjer/carporter kan ha en størrelse på inntil 36 m² BYA, mønehøyde på 4,0 meter og en gesimshøyde mot vei på 2,8 meter. Garasjene skal ha saltak eller pulttak og en takvinkel på inntil 18 grader. Møne skal være parallelt med huset. Dobbeltgarasjer skal ha to enkeltporter. Reguleringsplanens anvisning om plassering av garasje skal gjelde, med unntak av at garasjene vil kunne gå ut over skissert størrelse i plankartet.



Eiendomskart for eiendom 3909 - 4063/102//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	412,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546278,59	Øst	557466,42

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546299,81	557475,67	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,96	
2	6546298,69	557472,89	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,00	
3	6546292,83	557458,25	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,77	
4	6546272,45	557466,41	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,95	
5	6546279,42	557483,83	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,76	

Kommune: 3909 Larvik

Eiendom: 3909/4063/102/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelinje

..... Punktfeste

N



Dato: 10.4.2025



Kommune: 3909 Larvik

Eiendom: 3909/4063/102/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelinje

..... Punktfeste



Dato: 10.4.2025



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

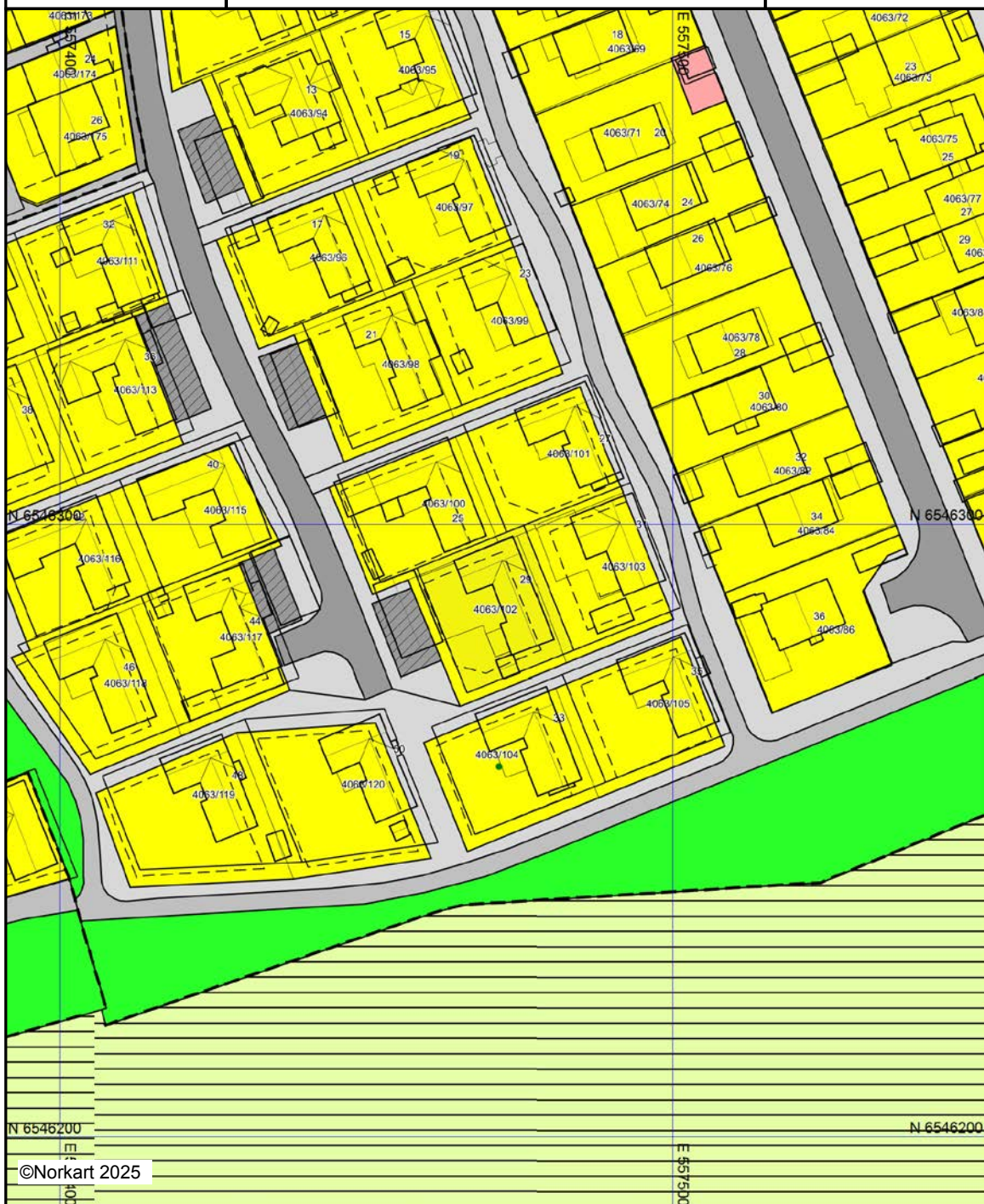


Reguleringsplankart

Eiendom: 4063/102
Adresse: Anemoneveien 29
Dato: 10.04.2025
Målestokk: 1:1000



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

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Anlegg for lek
	Annet friområde
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Naturvernområde (på land)
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Felles parkeringsplass
	Fellesareal for garasjer
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	<i>Bygningsmessige anlegg</i>
	Vegg frittstående
	<i>Tiltak</i>
	BygningTiltak
	<i>Bygninger</i>
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



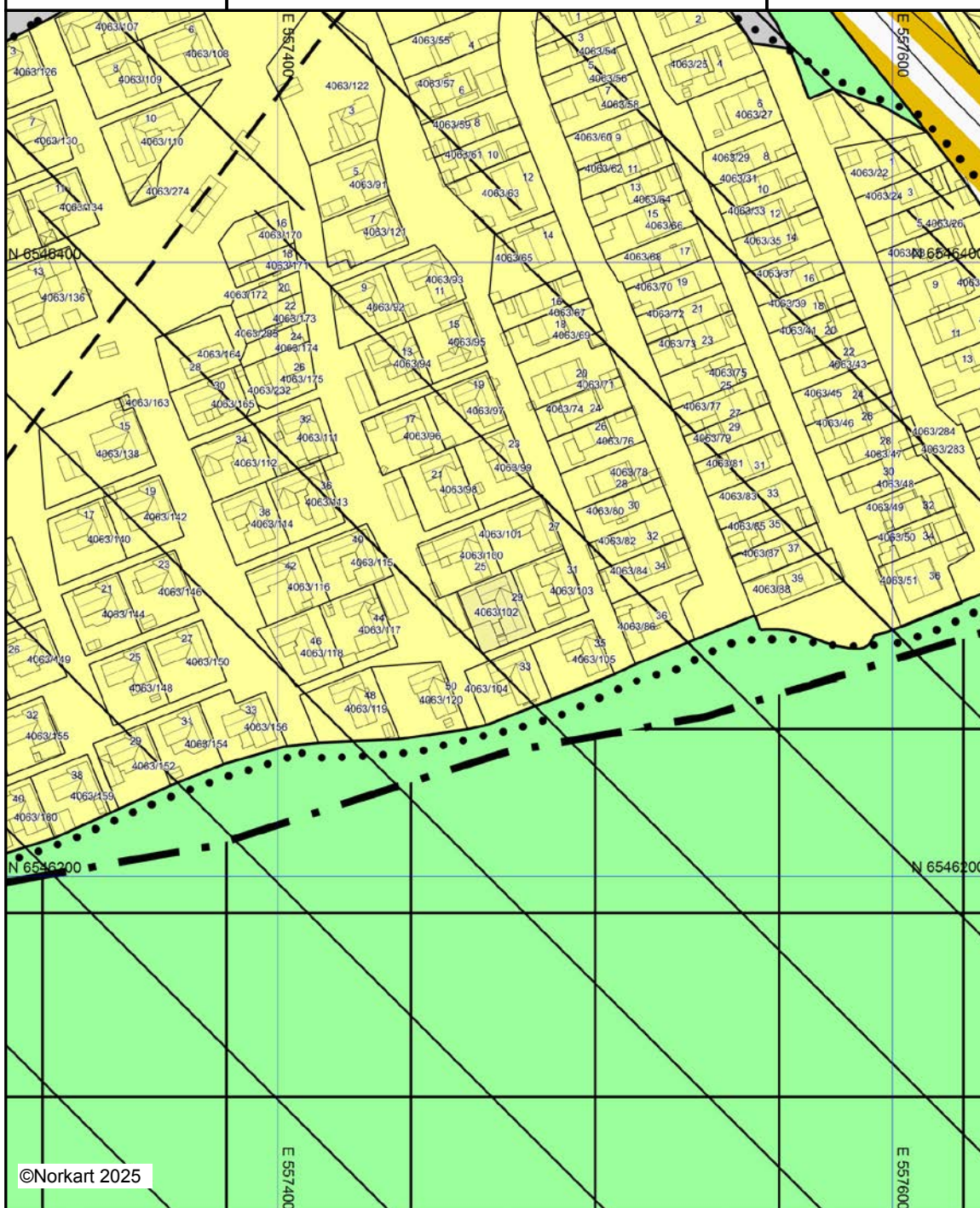
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4063/102
Adresse: Anemoneveien 29
Dato: 10.04.2025
Målestokk: 1:2000



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

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>
	Boligbebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</i>
	Veg - nåværende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>
	Naturområde - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)</i>
	Sikringsonegrense
	Båndlegginggrense
	Kraftledning - nåværende
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	<i>Bygningsmessige anlegg</i>
	Vegg frittstående
	<i>Bygninger</i>
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4063/102
Adresse: Anemoneveien 29
Dato: 10.04.2025
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-Felles for PBL 1985 og 200

|A|b| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

— Planens begrensning

Bygningsmessige anlegg

— Vegg frittstående

Bygninger

— Taksprang Bunn

— Bygning

— Takkant

— Bygningsdelelinje

— Takoverbygg

— Takoverbygg kant

— Trapp inntil bygg, kant

— Veranda

— Bygningslinje

— Taksprang

— Mønelinje

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

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

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

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

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

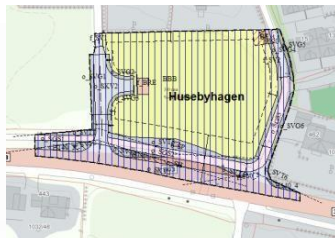
Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid

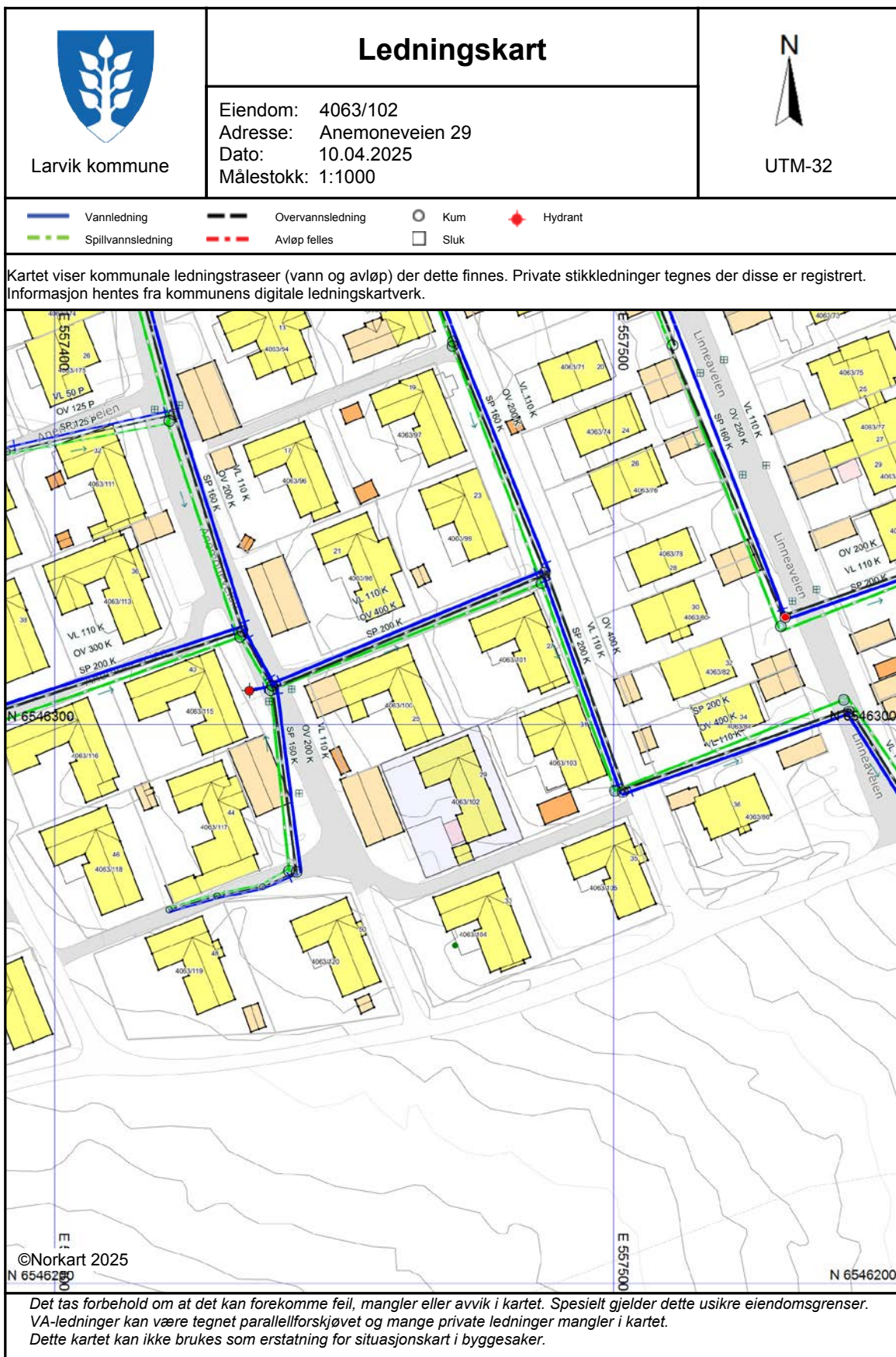


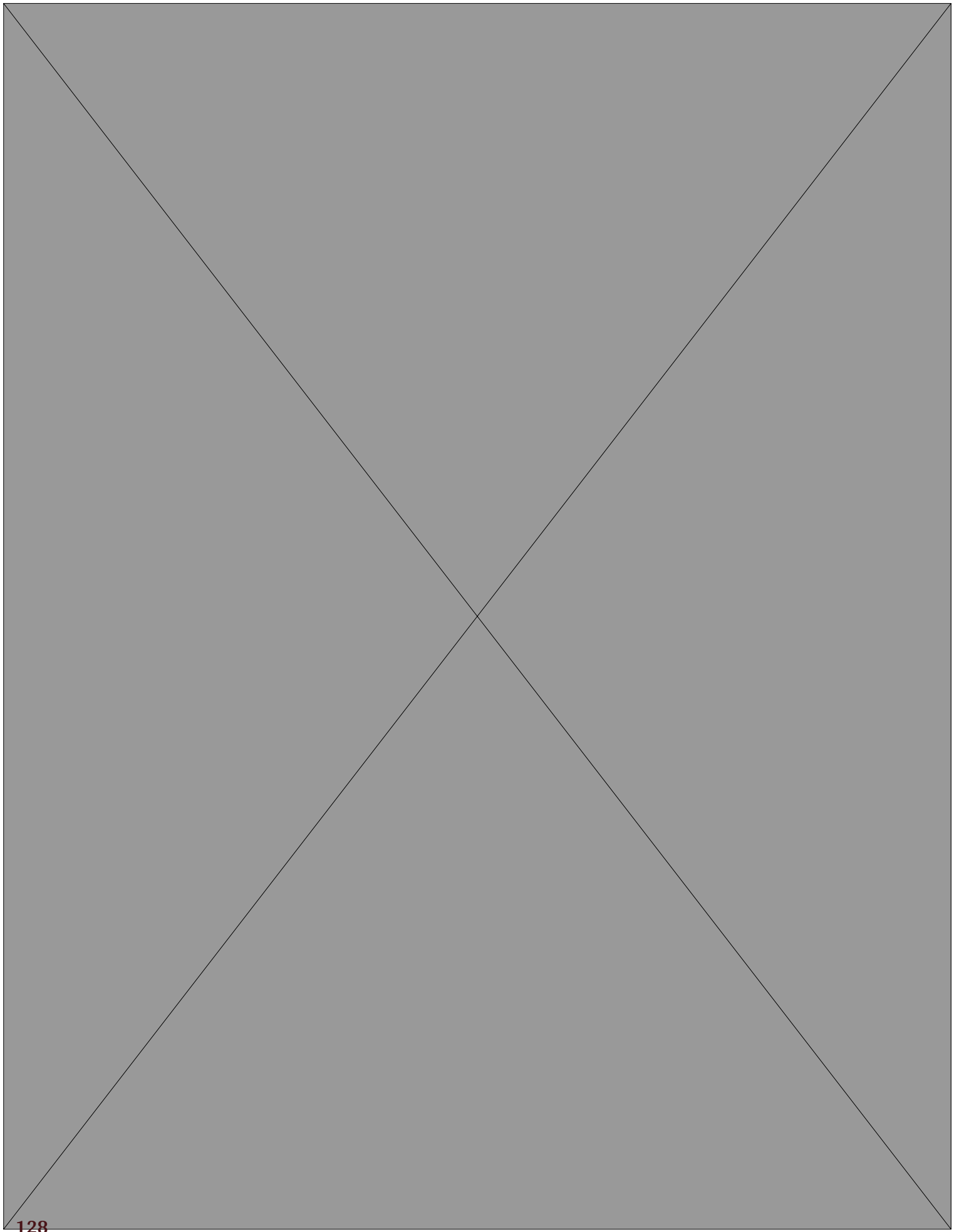
Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024





LARVIK 3805-4063/102

Anemoneveien 29

3268 LARVIK

INFORMASJON FRA GRUNNBOKEN

Se hva som er tinglyst på eiendommen

Basseng et er 2m
fra nabo eiendom



Eiendom

Type	Grunneiendom
Kommune	3805 LARVIK
Gårdsnummer	4063
Bruksnummer	102
Bruksnavn	TOMT NR 29
Tinglyst	Ja
Koordinater	6556577 213445 (32633)
Areal/historisk oppgitt areal	412 m ²

Bygninger (2)

Bygninger, registrerte tilbygg og bygningsendringer

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næ
162921568	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	
163100541	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Anl er i

Teiger (1)

Eiendomsteiger, uteareal og anleggsprosjeksjonsflater

Type	Koordinater
Eiendomsteig	6556577 213445 (32633)

KONTAKT OSS

Telefon:
32 11 80 00

E-post: post@kartverket.no

[Adresser og
kontakinformasjon](#)

[Perso](#)



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 10.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4063	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Anemoneveien 29, 3268 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 048,64 kr
Feiing	378,77 kr
Renovasjon	4 806,36 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	18 723,77 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon std.ekstra 240l	1 stk	5 435,00 kr	1/1	0 %	5 435,00 kr	1 358,74 kr
Forbruk Vann >70m ²	1 ab	2 970,00 kr	1/1	0 %	2 970,00 kr	742,50 kr
Forbruk Avløp>70m ²	1 ab	3 595,00 kr	1/1	0 %	3 595,00 kr	898,76 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	386,00 kr	1/1	0 %	386,00 kr	96,51 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 738,75 kr	1/1	0 %	2 738,75 kr	684,67 kr
Abonnement Avløp	1 ab	5 420,00 kr	1/1	0 %	5 420,00 kr	1 354,99 kr
				Sum	20 544,75 kr	5 136,17 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 10.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4063	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Anemoneveien 29, 3268 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik brann og redning



**Larvik
kommune**

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

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



Piper og ildsteder

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4063	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Anemoneveien 29, 3268 LARVIK								

Situasjon

Røykvarslere	2 frittstående
Slukkeutstyr	1 pulverapparat

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
3	1	26.06.2013	05.06.2023	utført	utført
Kommentarer:					

Opplysninger om avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
ildsted	Plate på gulv	ildsted i stue mangler ubrennbar plate på gulv	26.06.2013

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert
0	-	-	-

Andre opplysninger

Nedgravd oljetank på 1200 liter.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Hus

Anemoneveien 29, 3268 Larvik

Rapport 405-2-3 avhending (Teknisk tilstandsvurdering privat salg)

Rapporten er utarbeidet av sertifisert kontroll foretak iht. 405-4, samt at kontrolløren er sertifisert iht. 405-2-3 avhending. Krav til sertifisert personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk finner man hos Nemko eller DNV.

Den vedlagte teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg og utstyr skal ivareta kravene i avhendingsloven og forskrift om avhending (tryggere boligsalg)

Sjekklisten utført 28.04.2025

ID 1313795

Kunde:	Svein Bruun Ruden
Kontroll utført av:	Magne Nålby
Kontrollforetak:	Slagen Elektriske

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	0	0	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	0	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	0	0	0

TG0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik. Merknad: Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel

TG1

TG1 Mindre eller moderate avvik/informasjon Normal slitasje er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1: Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Installasjonen er ikke nødvendigvis i henhold til dagens behov. Merknad 2: TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.

TG IU

TG IU: Ikke undersøkt Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga fysiske hindringer på undersøkelse tidspunktet

TG2

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt, eller har en vesentlig skade, eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad: Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.

TG3

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt. Eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart. Merknad: Alvorlige forskriftsbrudd med farer for direkte berøring, brannfare og berøringsfare benyttes TG 3.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart eller så må man evt. koble fra anlegget til det er rettet. Avvik laget med TG 2, rettes iht. avtale man med el-virksomhet. Det er ikke ulovlig å selge med feil og mangler så kjøper bes å lese igjennom veldig nøye om rapporten innehar avvik så må man være klar over at man kjøper dette med evt. opplyste feil og avvik, men dersom selger har rettet avvik som er funnet vil dette komme frem tydelig i rapporten og da vil avviket frem komme som lukket i rapporten. Det også slik at det blir satt tilstandsgrad på gjenværende levetid betraktning og dette har ikke noe med avvik å gjøre er kun er ren informasjon på forventet levetid som er gått eller som gjenstår for kjøpers informasjon innen man kjøper objektet.

Oppdragsbeskrivelse

Elsjekk av anlegget før salg

Rapportens hoved konklusjoner

Anlegg ca fra 1980. Oppusset kjøkken og soverom. Nytt sikringsskap bod og ombygget hovedskap med kombiautomater Anlegg fremstår som ok

Denne tekniske tilstandsrapporten iht. standarden 405-2-3 er utført av en sertifisert kontrollør iht. standarden 405-2-3. I rapporten vil du som kjøper finne informasjon om det elektriske anlegget og elektrisk utstyr som en kjøper har krav på å kjenne før man går til kjøp. Rapporten vedlagt inneholder blant annet sjekklistepunkt fra en el-kontroll men det er for eksempel ikke demontert alt av elektriske punkt og utstyr, men det er tatt ned et representativt utvalg av elektriske punkter og utstyr, slik standarden krever for å få sett over at anlegget er i fagmessig stand eller ikke iht. el-forskrifter. Det er også i rapport tatt med både avklaringspunkter fra selger og levetidsbetraktninger fra selgeropplysninger på forskjellig elektrisk installasjon og elektrisk utstyr, samt at der det evt. er funnet avvik er det satt opp nøye tilstandsgrad med forklaring på alvorsgraden. Det i rapporten oppsatt to analysenivåer, der ser man hvilket nivå denne rapport er utført iht. Det er av stor viktighet at potensielle kjøpere leser denne tekniske tilstandsrapporten for det elektriske anlegget og utstyret rapporten svært nøye pga selger kan velge å selge med alle avvik, feil og mangler, eller evt. at noen avvik er rettet, men andre avvik er ikke rettet og således overtas av kjøper pga rapporten opplyser da om slike avvik. Om avvik evt. er rettet helt eller evt. om avvik ikke er rettet, det kommer tydelig frem i rapporten både i tellemotor i start av rapporten i tillegg ser man også tellemotor i hvert enkelt sjekklistepunkt i tillegg.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Slagen Elektriske
johnny@slagenelektriske.no
[93062056](tel:93062056)
Essoveien 2 , 3153 Tolvsrød

IK ansvarlig: Johnny Eriksen
johnny@slagenelektriske.no
[93062974](tel:93062974)

Selger

Svein Bruun Ruden
svein@ruden.no
[93485502](tel:93485502)

Anemoneveien 29
3268 Larvik

Oppdragsgiver:
Svein Bruun Ruden
svein@ruden.no
[93485502](tel:93485502)
Anemoneveien 29 , Larvik 3268

Om rapporten

Kontroll dato: 28.04.2025 Rapport er gyldig til 28.04.2026

Sted: Anemoneveien 29 , 3268 Larvik

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Hele anlegget

Kontrollør

Magne Nålby
magne@slagenelektriske.no
[48853477](tel:48853477)

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1980
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2022

Habilitetsnivå kontrollør

Nivå D

Ikke uavhengig foretak, som samtidig forestår prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg kan utføre kontroll av samme anlegg

Avklaringspunkter

1. Når ble det elektriske anlegget installert?	Anlegg ca fra 1980
2. Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?	ja
3. Er alle anlegg i boligen utført av registrert installatør?	Ja. Slagen Elektriske
4. Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget?	Elektrikker
5. Er det utført arbeider på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?	Nei
6. Finnes det dokumentasjon for anlegget?	Ja
7. Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	Nei
8. Er det noen problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut eller finnes det skjult varmeanlegg som ikke virker eller med kalde soner?	Nei
9. Er det bemerket noe feil på kursfortegnelse og finnes kursfortegnelse i installasjon som er oppdatert ved evt. endringer?	Nei
10. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Levetid betraktning

1. Inntak og fordelinger og jordingsanlegget	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Inntak 30år</i>
2. Materiell, utstyr, kabler og ledninger	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Materiell, utstyr, kabler og ledninger 30 år</i>
3. Belysning (downlight og evt. andre lys)	Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: Belysning armaturer 30 år</i>
4. Varmekabler	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: 30 år</i>
5. Varmeovner	Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: 15-20 år</i>
6. VVB	Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: 15-20 år</i>
7. Varmepumpe luft til luft	Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: 12-15 år</i>
8. El-bil	Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: 10-20 år</i>
9. Solcelleanlegg	
10. Annet man evt. ønsker å sette TG grad for levetids betraktning	

TG Tilstandsgrad levetid forklaring

- TG0 betyr anlegget eller utstyret er 5 år eller nyere
- TG1 betyr at anlegget er mellom 5 år og TG2 som er forventet mer enn 50 % av levetiden
- TG2 betyr at anlegget eller utstyret er mer en 50 % av forventet levetid

Sjekklistepunkter

a. Dokumentasjon	OK <i>Kommentar: Dokumentasjon fremvist</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
b. Jording og utjevning	OK <i>Kommentar: 0.31 ohm høyeste måling. Jord tilkobling vaskerom ringjord.</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
c. Inntak og fordelinger	OK <i>Kommentar: 6M ohm isolasjon testing. Test kombiautomater ok</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
d. Materiell og utstyr	OK
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
e. Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg	OK
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

f. Belysning	OK
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
g. Elektrisk varme herunder også skjult varme	OK Kommentar: Panelovner, varmekabel bad kjeller, varmemefolie kjellerstue og soverom kjeller ok. Varmepumpe fra 2018 koblet i stikk ok. varmtvannstank fra 2016 direkte koblet på bryter ok.
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
h. Elbil ladeanlegg	OK Kommentar: Trafo på elbil lader og jordfeilbryter type b. 1fas 20A overspenningsvern i sikringskap
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
i. Solcelleanlegg, herunder også energilagring	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
j. Ekom	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

k. Smarthusløsninger	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
l. Brannvarsling	OK Kommentar: Detektorer i hvert soverom, gang, varmedetektor kjøkken seriekoblet og tilknyttet Verisure.
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
m. Diverse	OK Kommentar: Basseng og Spa bad tilkoblet på stikk Garasje anlegg er uten strøm.
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Analysenivå

Analysenivå Beskrivelse

- 1 Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.
- 2 Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Hva er sjablongprising?

Sjablongprising må ikke forveksles verken med pris estimat eller pristilbud

Sjablongprising kan være satt opp i 405-2-3 teknisk tilstandsrapport, på TG3 (alvorlige avvik eller full funksjonssvikt) pga her er det krav i 405-2-3 standard og sette en sjablongpris på hva det vil koste antatt å utbedre det elektriske det elektriske anlegget eller utstyret som har TG3.

TG2 sjablongpriser kun der selger har avtalt dette med sertifisert kontrollør iht. 405-2-3 avhending standard. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall, for eksempel kan sjablongpris være oppsatt fra 15-25 tusen eller 40-60 tusen for hva det sjablongmessig vil antas å koste for å rette opp det som er funnet av feil eller mangler eller forskriftstridig utstyr eller installasjon.

Husk at sjablongpris aldri må ikke forveksles verken med en konkret vurdering av kostnad, tilbud eller pris estimat i fra en el-entreprenør. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler kan også forekomme, så dette er viktig at evt. kjøper er klar over. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det presiseres at der vi evt. har foretatt en sjablongmessig prising, så er prisen kun satt opp for det elektriske avviket på enten el-utstyr eller elektriske installasjonen. Det kan tilkomme andre kostnader på andre fag og det er i så fall selger som selv må innhente fra andre byggfag og snekker / flis / mur-fag. Så kjøper som leser denne rapporten må være ekstra oppmerksom på der vi har satt en sjablongpris pga om ikke selger har rettet opp i avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler som er sjablongpriset, men selger det med opplyst feil, så kan kjøper få kostnader som er lovlige iht. avhendingsloven for selger å selge det med pga da er avvik/utbedringer/skjulte andre feil og manglene opplyst i denne rapporten.

Man skal også være klar over at en teknisk tilstandsrapport iht. 405-2-3 avhending, ikke er en el-takst, derfor er det kun demontert et representativt utvalg av elektriske utstyr og installasjoner, så denne rapporten gir i seg selv en god føring på tilstand til alt elektriske utstyr og installasjon, men ikke glem at det kun er demontert et representativt utvalg av el-utstyret så av den grunn kan det oppstå mangler og feil som er ukjent for vårt firma som har utstedt denne tekniske tilstandsrapporten iht. 405-2-3 avhending.



© Slagen Elektriske 2025



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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



Hilde
473 76 437



Kamilla
482 93 628



Martin
913 42 167



Mette
918 22 416



Ole Morten
971 47 855



Sindre
926 27 693



Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Anemoneveien 29
3268 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gry Lilja

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre