

aktiv.



Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA

**Helgeroa- flott enebolig med
godkjent utleieleilighet i attraktivt
og barnevennlig boligområde på
Torpefeltet**



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 6 900 000,-
Omkostn.: Kr 191 640,-
Total ink omk.: Kr 7 091 640,-
Selger: Christer Dybwad Salvesen
Hilde Nordrum Salvesen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 232/266 kvm
Tomtstr.: 685.3 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 4094, bnr. 102
Oppdragsnr.: 1303240092

Helgeroa- flott enebolig med godkjent utleieleilighet.

Flott familiebolig som ligger barnevennlig og fint til på Torpefeltet- et populært boligfelt i Helgeroa. Barnehage i umiddelbar nærhet. Berg barneskole, Helgeroa barnehage, idrettsanlegg og butikksenter med legekontor på Søndersrød finnes ca. 2 km unna. Busstopp finnes noen få minutters gange unna og bussen til Larvik går i hovedsak hver time. I tillegg går det skolebuss til RA ungdomsskole.

Det er kort vei sjøen med flotte bademuligheter og til brygga i Helgeroa med båthavn, restauranter og et ytende liv på sommerstid. Fantastiske tur- og rekreasjonsområder finnes i umiddelbar nærhet. Fra Helgeroa kan du bl.a. følge kyststien til Stavern, en unik turopplevelse for store og små.

Denne eiendommen har en fin intern beliggenhet på Torpefeltet ved siden av friområde.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	28
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	82
Energiattest	86
Nabolagsprofil	92
Forbrukerinformasjon	164
Budskjema	165





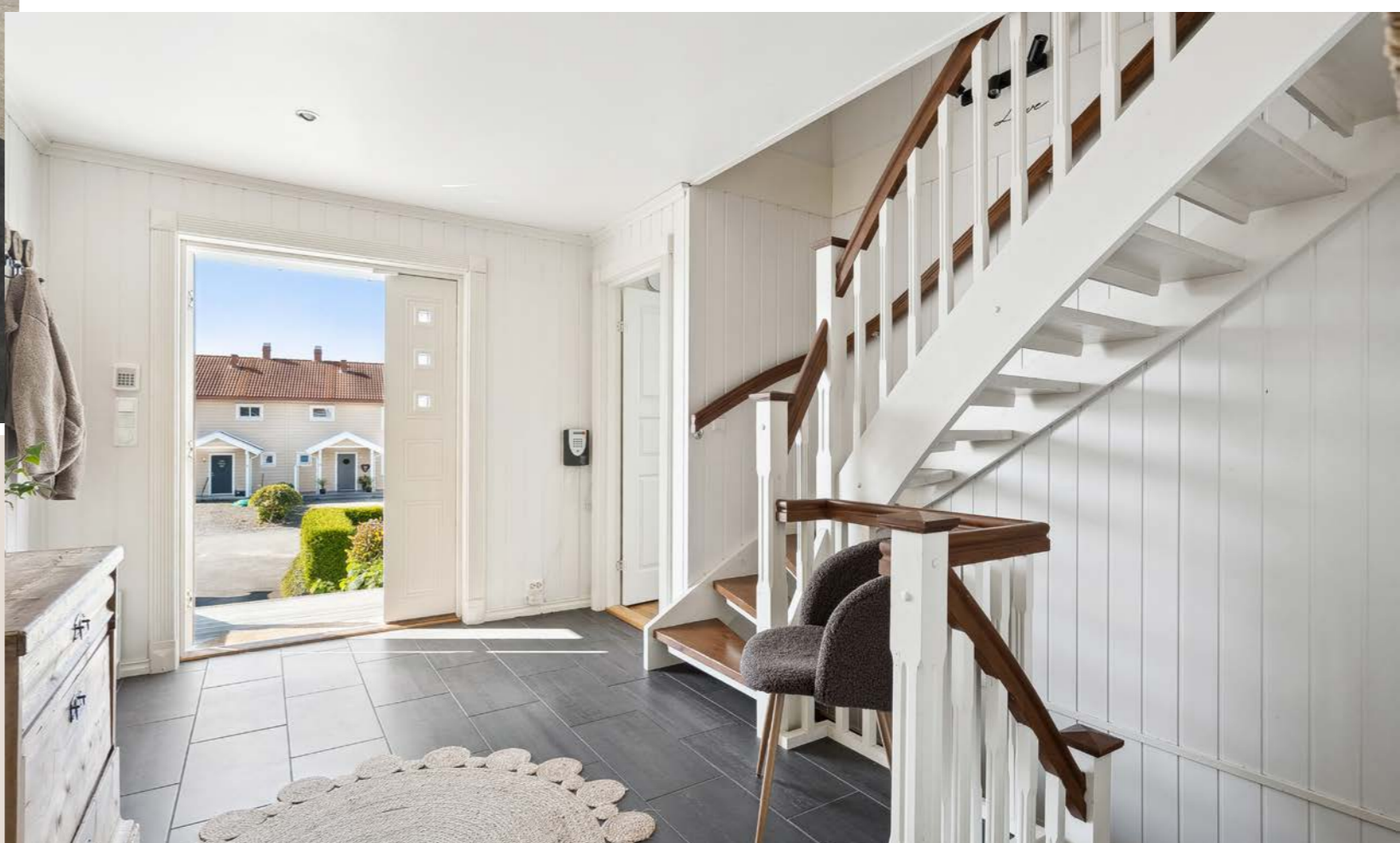


Astrid Pedersen





Garasje med en koselig uteplass i bakkant



Kjøkkenet er romslig og har godt med skap og benkeplass. Integreerte hvitevarer.



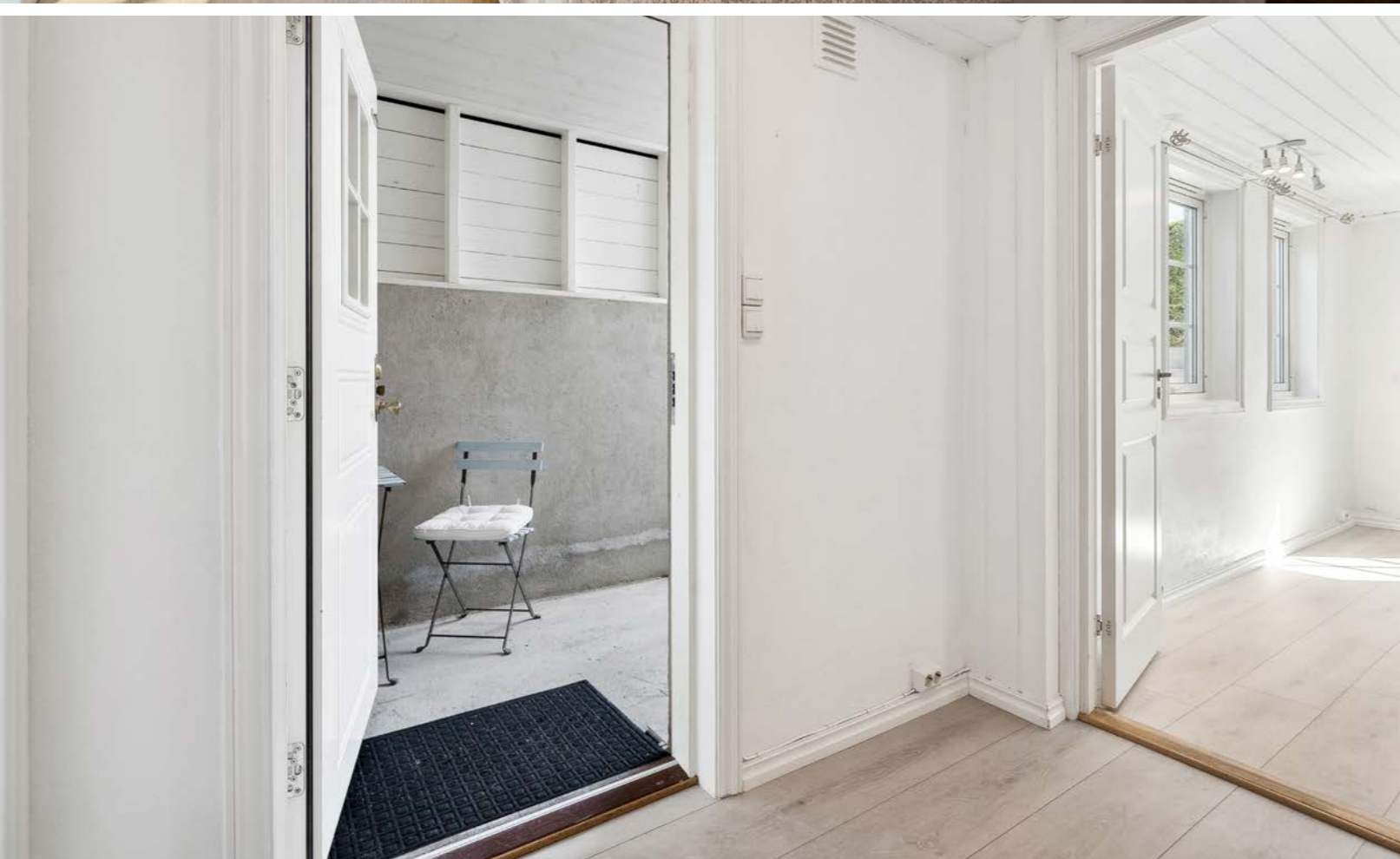


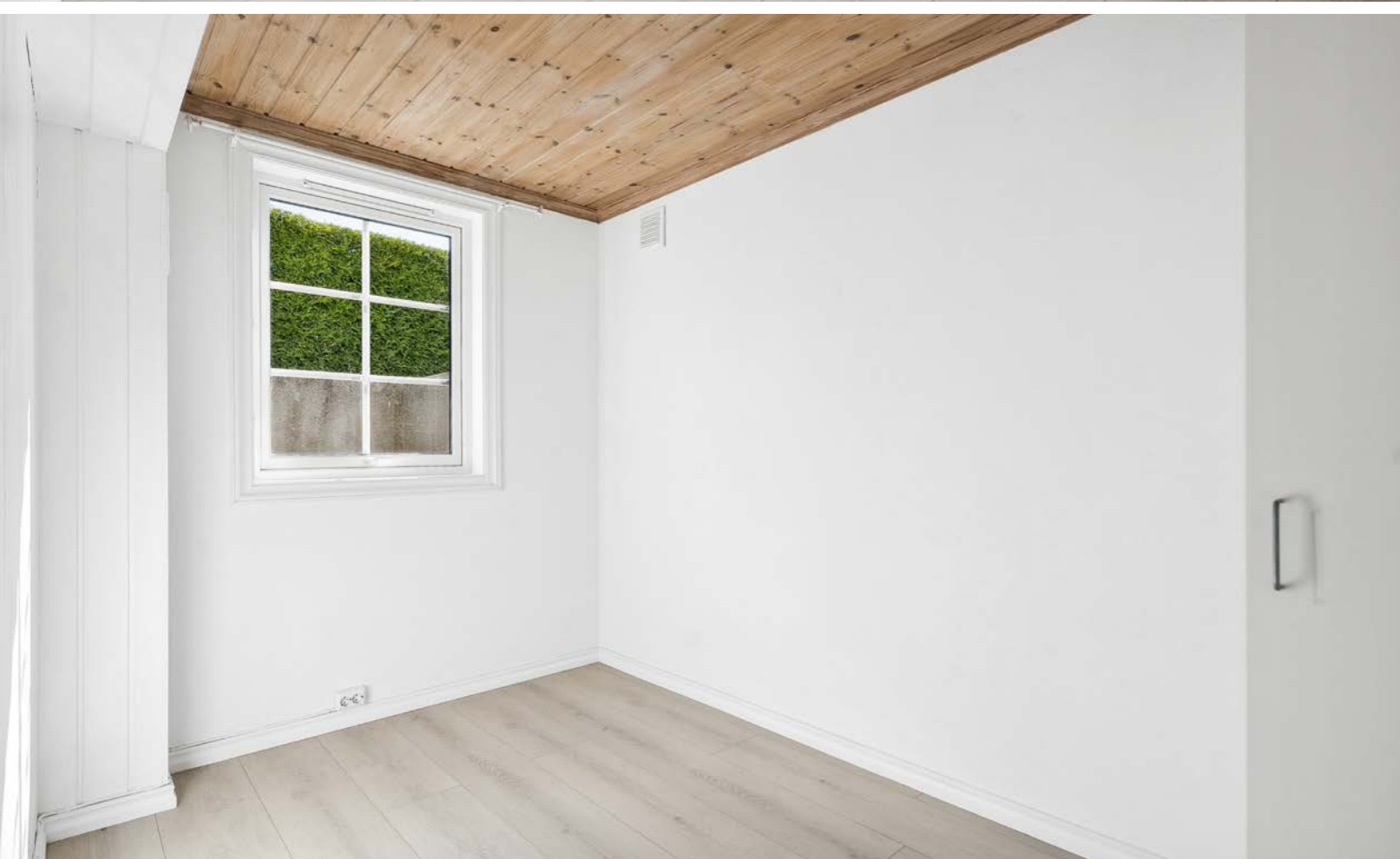






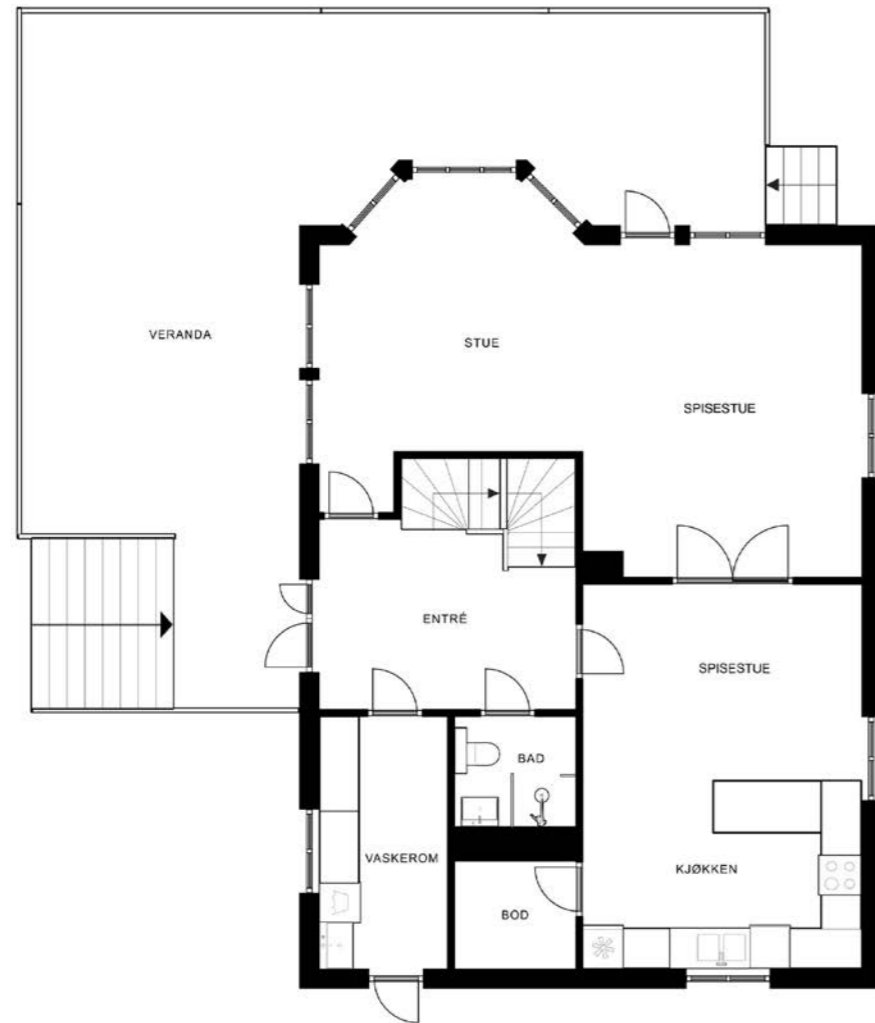






Plantegning

1. etasje

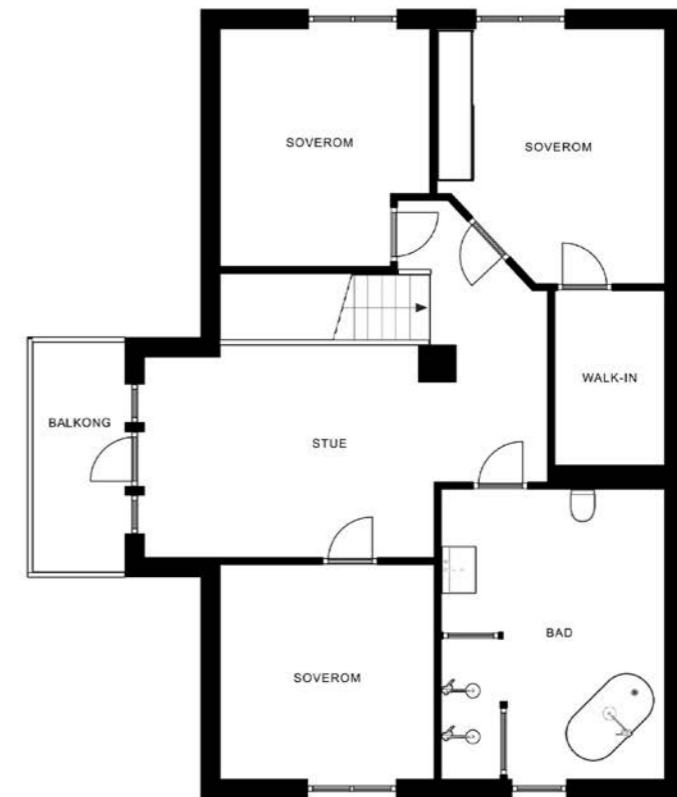


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

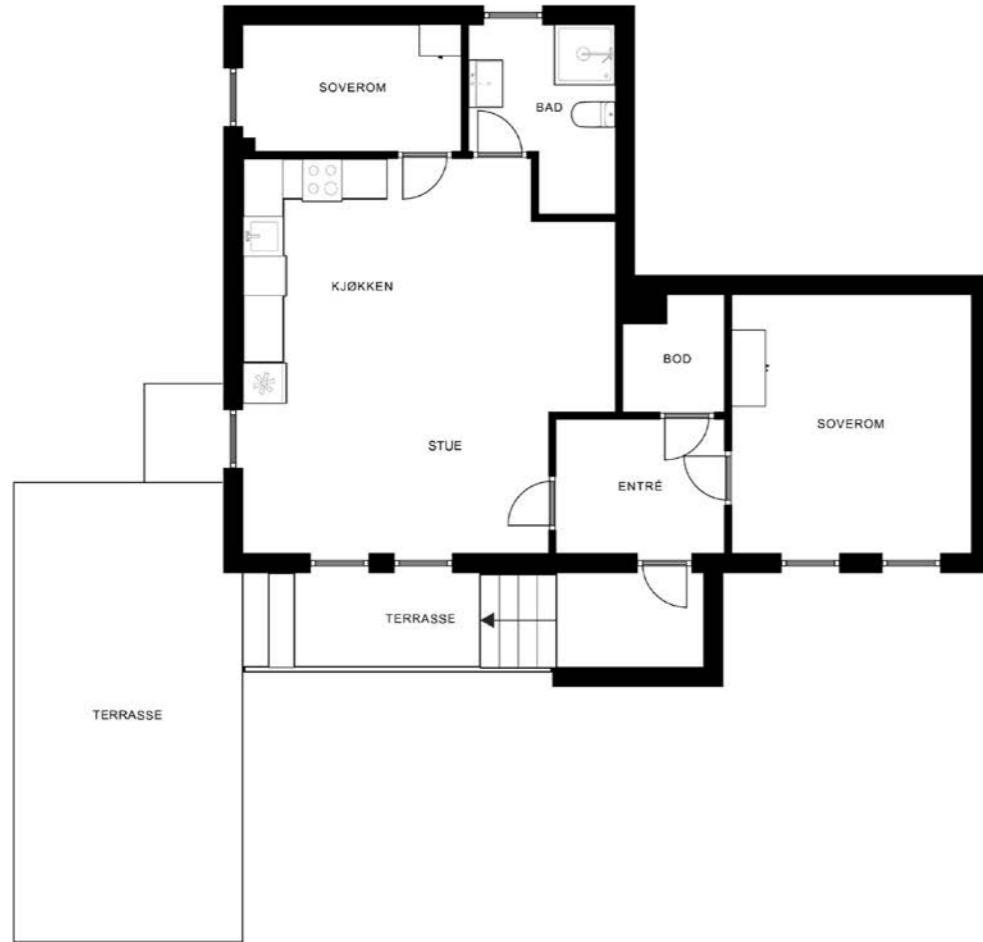
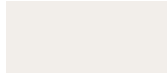
2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



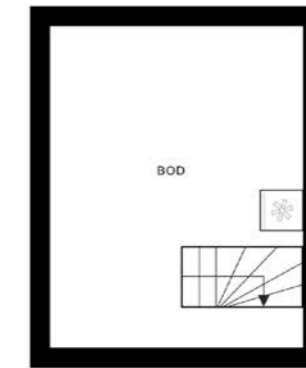
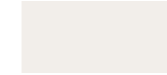
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 232 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 266 m²

TBA: 89 m²

Enebolig m/ utleiedel

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 63 m² Entré, bod, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom

Kjeller

BRA-i: 20 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 90 m² Entré, vaskerom, bad, kjøkken, stue/spisestue, bod

2. etasje

BRA-i: 59 m² Stue, bad, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

85 m² Terrasse

2. etasje

4 m² Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

1 ETG:

Entre: 13,3

Vaskerom: 7,1

Bad: 3,3

Kjøkken: 22,4

Bod: 2,9 (s-rom)

Stue/spisestue: 36,8

2 ETG:

Stue: 21,0

Bad: 10,8

Soverom 1: 8,2

Soverom 2: 8,4

Soverom 3: 8,4

Bod er ikke med pga. lav takhøyde

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga.

skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det

kan forekomme avvik ihht. skråtak og

skjevheter på gulv/himlinger.

KJELLER:

Bod: 19,0 (s-rom)

UNDERETASJE:

Entre: 4,4

Bod: 2,6 (s-rom)

Soverom 1: 13,7

Soverom 2: 6,4 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Stue/kjøkken: 28,5

Bad/vaskerom: 4,8

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga.

skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

685.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Det er noe grus og det er asfaltert innkjørsel ved garasjen. Denne tomten har en fin intern beliggenhet på feltet og det er gode solforhold på uteområder og terrasse/balkong.

Beliggenhet

Eiendommen ligger barnevennlig og fint til på Torpefeltet- et populært boligfelt i Helgeroa. Barnehage i umiddelbar nærhet. Berg barneskole, Helgeroa barnehage, idrettsanlegg og butikksenter med legekontor på Søndersrød finnes ca. 2 km unna. Busstopp finnes noen få minutters gange unna og bussen til Larvik går i hovedsak hver time. I tillegg går det skolebuss til RA ungdomsskole.

Det er kort vei sjøen med flotte bademuligheter og til brygga i Helgeroa med båthavn, restauranter og et ytende liv på sommerstid. Fantastiske tur- og rekreasjonsområder finnes i umiddelbar nærhet. Fra Helgeroa kan du bl.a. følge kyststien til Stavern, en unik turopplevelse for store og små.

Denne eiendommen har en fin intern beliggenhet på Torpefeltet ved siden av friområde.

Adkomst

Direkte fra Torpesvingen

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Contact AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er støpt dekke i underetasjen. Grunnmur av lettklinker blokker som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og ark, det er takstein som tekking.

Innhold

Eiendommen består av en romslig enebolig med utleieleilighet samt en frittstående garasje og inneholder:

Enebolig:

1.etg.: Romslig gang, praktisk vaskerom, bad m/toalett, stort kjøkken med plass til spisebord, lys og trivelig stue og spisestue, bod. Det er tilkomst til terrasse

fra stue/spisestue og fra gangen

2.etg.: Loftstue, 3 soverom og bad m/toalett.

Utgang til balkong fra loftstuen som har fint utsyn over nærområdet

Kjeller: Bod

Utleieleilighet:

Gang, bod, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad m/toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er oppført en platting rett på utsiden

Garasjebygning på ca 34 kvm. Det finnes en fin uteplass i bakkant av garasjen

Standard

Flott familiebolig oppført i 2006 som fremstår som en pen bolig med mange fine kvaliteter med varierende grad av tilstand og standard.

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

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

- Utvendig nedløp og beslag:

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Utvendig dører:

Vurdering av avvik: Noe små merker og slitasje på ytterdører. Fuktskade på sidefelt og ytterdør 1 etg. Mangler utvendig trapp til vaskerom og vrider på balkongdør

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedlikehold og utbedringer

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Utvendig balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til

dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Utvendig balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Utvendige trapper:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Ikke observert fuktsikring mellom trapp og bolig

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til

godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid

sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående

tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Innvendige trapper:

Vurdering av avvik: Noe knirk og slitasje i trinn

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- 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.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Våtrom- underetasje- bad/vaskerom- overflater- gulv:

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk

i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Våtrom- 2.etasje- bad- overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik: Løse plater nederst på vegg under vindu. Det stilles spørsmål om veggplater er egnet til bruk i våtrom

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Våtrom- 2. etasje- bad- ventilasjon:

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Våtrom-1. etasje- vaskerom- overflater vegger og himling

Noe små merker på vegger. Det stilles spørsmål om veggplater er egnet til bruk i våtrom

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Våtrom- 1. etasje- vaskerom- ventilasjon:

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Våtrom- 1. etasje- bad- ventilasjon:

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Kjøkken- underetasje- stue/kjøkken- overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Kjøkken- 1. etasje- kjøkken- overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Tekniske installasjoner- vannledninger:

Vurdering av avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er åpent anlegg i kjeller og det er ikke overflater v/rør opplegg som tåler vann ihht. lekkasje.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Tekniske installasjoner- varmtvannstank:

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist

tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmvannstanken er koblet i stikkontakt etter de krav som gjaldt da tanken var ny. Dagens krav, som er skjerpet på grunn av brannrisiko, er at varmtvannstanken må tilkobles direkte til det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Tekniske installasjoner- vannbåren varme:

Vurdering av avvik: Det er ikke overflater v/ røropplegg som tåler vann ihht. lekkasje.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Tekniske installasjoner- elektrisk anlegg: TG2

settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner på stedvis løse elstikk/brytere

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig- vinduer:

Vurdering av avvik: Antydning til råte i kjøkken vindu v/vask

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedlikehold og utbedringer/skifte vindu med råte

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Våtrom- 2. etasje- bad- sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/ klemring.

Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er

nødvendig er

vanskelig å si noe om

- Våtrom- 2 Etasje- bad- sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist

tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av

innebygget sistene var det ikke krav om

lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig

observeres.

- Våtrom-1. etasje- vaskerom- overflater- gulv:

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann

ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk

i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn

til sluk for hele våtrommet

- Våtrom- 1. etasje- vaskerom- sluk, membran og

tettesjikt:

Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/ klemring.

Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen

utbedres, men tidspunktet for når dette er

nødvendig er

vanskelig å si noe om.

- Våtrom- 1. etasje- bad- overflater- gulv:

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann

ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk

i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det

er påvist andre avvik: sprekk i fuge under mellom

gulv/vegg under toalett.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn

til sluk for hele våtrommet. Det må foretas tiltak for

å lukke avviket.

- Våtrom- 1. etasje- bad- sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/ klemring.

Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen

utbedres, men tidspunktet for når dette er

nødvendig er

vanskelig å si noe om.

- Våtrom- 1. etasje- bad- sanitærutstyr og

innredning:

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist

tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av

innebygget sistene var det ikke krav om

lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig

observeres.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendige trapper - 2:

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å

lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tomteforhold- forstøtningsmurer:

Vurdering av avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/ annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra

dagens krav. Det er påvist andre avvik: Noe

gjenstående arbeider

Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på

forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Lokal

utbedring må utføres. Det må foretas tiltak for å

lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 fibernett via telenor

Parkering

Det er gode muligheter for parkering på tomten og i garasje.

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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 6 900 000

Kommunale avgifter

Kr 31 111

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 408

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 395 868

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 304 299

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4094, 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:

3909/4094/102:

28.06.2005 - Dokumentnr: 4523 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4094 Bnr:86

01.01.2018 - Dokumentnr: 221307 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:4094 Bnr:102

01.01.2020 - Dokumentnr: 780651 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:4094 Bnr:102

01.01.2024 - Dokumentnr: 306713 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:4094 Bnr:102

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.10.2005 for enebolig med sokkelleilighet. Det foreligger per idag ikke ferdigattest for garasjen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse. Søknad om ferdigattest er sendt inn til kommunen av IT-tek, og det er selgers ansvar at ferdigattesten blir utstedt av kommunen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av enebolig med utleiedel men de stemmer ikke med dagens bruk.

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning i underetasje:

- Det er tegnet gang. Det er i dag bod. Det er ikke dør mellom bod (gang på tegning) og soverom som på tegninger

- Bad er bygget annerledes enn på tegninger, bad har

vinkel mot stue/kjøkken

- Stue/kjøkken er bygget annerledes enn på tegninger

- Bod på tegninger er i dag benyttet som soverom.

Det er montert vindu på soverom (bod på tegning)

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av garasje, men de stemmer ikke med dagens bruk Avvik mellom tegninger og dagens planløsning: Det er bygget utvendig trapp og tilkomst til loft, det er ikke på tegninger

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boden i utleieleiligheten som er innredet og brukt som soverom ikke er søkt bruksendret til varig oppholdsrom. Rommet er angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke omsøkt. Vindu er ikke på byggetegninger og er ikke søkt om. Utvendig trapp til garasje er ikke søkt om.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.11.2005.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Planopplysninger:

Kommuneplanens arealdel 2021-2033. Status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 06.10.2021
Delareal 18 m: Arealbruk: Veg,Nåværende
Delareal 685 m: KPHensynsonenavnH910_1
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 661 m: Arealbruk:
Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 6 m: Arealbruk: Park,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id 2000.05.01. Navn: Torpefeltet. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 27.09.2000
Delareal 685 m: Formål: Boliger. Feltnavn B12

Bebyggelsesplaner:

Id 2000.05.03. Navn Torpefeltet - Felt B11 og B12. Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 01.06.2004
Delareal 685 m: Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn B12C

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige

regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Boligen har en selvstendig boenhet som kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
172 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 900 000,00))

191 640,- (Omkostninger totalt)

7 091 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 191 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsbakke kr. 15.000,-, tilretteleggingsgebyr kr. 12.500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 350,- og visninger kr. 2.300,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 14.789,-. Utleggene omfatter fotografering, kommunale opplysninger og oppgjørsgebyr. 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

03.10.2024

Tilstandsrapport

Enebolig m/utleidel
Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA
LARVIK kommune
gnr. 4094, bnr. 102



Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 17.09.2024 Rapportdato: 02.10.2024 Oppdragsnr.: 19959-2044 Referansenummer: SJ9158

Autorisert foretak: Contaxt AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

CONTACT AS

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

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855



Oppdragsnr.: 19959-2044

Befaringsdato: 17.09.2024

Side: 2 av 36

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

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

Det meste er fra byggeår. Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a: 2024 - Pusset opp bad/vaskerom i underetasjen

BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i underetasjen. Grunnmur av lettklinker blokker som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og ark, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

* Vannbåren varme

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

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

Enebolig m/uteidel - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein og beslått beslag på karnapp stue 1 etg. Normal slitasje.
Takrenner, nedløp og beslag fra byggeår.
Overvann ledes ned i bakken. Normal slitasje.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning fra byggeår.
Normal slitasje.

Takkonstruksjon fra byggeår. Tilkomst til loft fra luke i stue 2 etg. Det ble ikke utført kontroll av loft da det var manglende tilkomst. Luke var skrudd fast i himling. TG settes ut fra alder.

Det er montert følgende vinduer.

- * Sidehengslede vinduer
- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke fra byggeår. For det meste normal slitasje. Vindu med råte settes til TG3.

Det er montert følgende dører.

- * Balkongdør i stue 1 og 2 etg, og på vaskerom 1 etg.
- * Ytterdør i entre 1 etg. og til leilighet i underetasjen

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår.

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 4 m2

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca.90 cm.

Normal slitasje.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 51 m2

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/spisestue og entre 1 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 91 cm.

Normal slitasje.

Platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 24 m2

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.

Støpt betongtrapp v/inngangsparti til underetasjen. Normal slitasje.

Trapp oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner.

Normal slitasje.

Støpt betongtrapp v/inngangsparti. Normal slitasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett, laminat og fliser

Vegger: Malte flater, panel og MDF panel plater

Himling: Malte flater og panel

For det meste normal slitasje. Stedvis noe "bom" i gulvfliser i entre 1 etg. Dette settes alene til TG2.

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det er støpt plate i kjeller. Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser. Det er målt følgende:
Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter
Gjennom hele rom =over 15 mm skjevheter

Det vises til ferdigattest ihht. radonspørre.

Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhet.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.

Feieluke ble observert i spisestue 1 etg.

Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Siste dato for tilsyn: 23.02.2022

Det er ikke montert ildfast plate e.l. under feieluke. Det bør monteres på sikt dersom det monteres ildsted.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner i underetasjen. Det ble ikke observert fuktutslag på yttervegger og gulv v/bruk av fuktmåler.

Heltre trapp fra byggeår.

Innerdører av typen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra stue 2 etg. Det er fra byggeår.

Vegger: MDF panel plater og fliser

Himling: Panel

Downlights: Ja

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnise: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og

topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise m/dobbel dusj, badekar og enkel servant. Normal slitasje. Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør. Det ble

foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Vaskerom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

Vegger: MDF panel plater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Fall mot vegg til bad/bod

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og

topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring. Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, skap, benkeplate og vask. Normal slitasje.

Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Bad ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

Vegger: MDF panel plater og fliser

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall utenfor nisje, ikke tilkomst til sluk ihht. overvann utenfor nisje

pga. nisjekant

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnise: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og

topp slukrist: over 25 mm. dersom det er membran oppkant v/dør

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise og enkel servant. Normal slitasje.

Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør. Det ble

foretatt hulltaking i bod. Ikke påvist eller

observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke

observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i

Beskrivelse av eiendommen

rommet.

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra stue/kjøkken i underetasjen. Det er pusset opp i 2024 pga. vannskade i følge selger.
Vegger: Flis og MDF panel plater
Himling: Panel
Downlights: Nei
Gulv: Flis (nye i 2024)
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Fall på gulv mot sluk: Fall mot yttervegg
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i synlig sluk v/vask. Selger opplyser at det er ny membran i 2024. Av installasjoner finnes toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning/vask. Normal slitasje. Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med tilkomst fra entre og spisestue 1 etg.
Kjøkken er fra byggeår.
Gulv: Parkett
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Vegger: MDF panel plater og plater
Himling: MDF panel og bjelker
Downlights: Ja
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Heltre
Merke: IKEA

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kjøleskap og platetopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Kjøkken ligger sammen med stue i underetasjen.
Kjøkken er fra byggeår.
Gulv: Laminat
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Vegger: MDF panel plater og plater
Himling: Panel
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Heltre
Merke: IKEA

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Håndtak/dør er montert feil på ett skap. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kjølfrysescap og platetopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert i bod 1 etg. og det er åpent anlegg i kjeller. Hovedkran er plassert i kjeller.
Avløpsrør av plast fra byggeår.
Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.
HØIAX VV-tanker på 200 liter fra 2006. De står plassert i bod i kjeller. Det er sluk i rommet.
Det er montert vannbåren varme i store deler av boligen. Åpent røropplegg i kjeller. Selger opplyser at akkumulator tanken må skiftes dersom ikke trykket holder. Trolig nødvendig med en gjennomgang/oppgradering i forhold til varmestyring/temperaturstyring og innstillinger av pumpen.

El-skap:

Plassering: Bod 1 etg. og i entre leilighet underetasje
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 63A + 40A
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:
Nei

Downlights:
I diverse rom

El-opplegg:
Er fra byggeår

El-kontroll:
Fra byggeår og 2011

TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner på stedvis løse el-stikk/brytere

Brannslukningsutstyr: Ja, fra 2018
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei
Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.
Røykvarslere er ikke tilkoblet strømnettet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.
Mulighet for marin leire er stor
Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen, synlig fuksikring m/klemlist. Noe små skader/hull på fuksikring v/hageslange settes alene til TG2.
Grunnmur av lettklinker blokker. Normal slitasje.
Det er montert forstøtningsmur av lettklinker blokker. Noe slitasje på toppen av mur settes til TG2.
Det er montert forstøtningsmur av lettklinker blokker.
Det er montert forstøtningsmur av steinblokker mot gate og innkjøring. Normal slitasje.
Stedvis flat tomt.
Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/utleidel

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

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

Underetasje:

- * Det er tegnet gang. Det er i dag bod.
- * Det er ikke dør mellom bod (gang på tegning) og soverom som på tegninger
- * Bad er bygget annerledes enn på tegninger, bad har vinkel mot stue/kjøkken
- * Stue/kjøkken er bygget annerledes enn på tegninger
- * Bod på tegninger er i dag benyttet som soverom
- * Det er montert vindu på soverom (bod på tegning)

Garasje

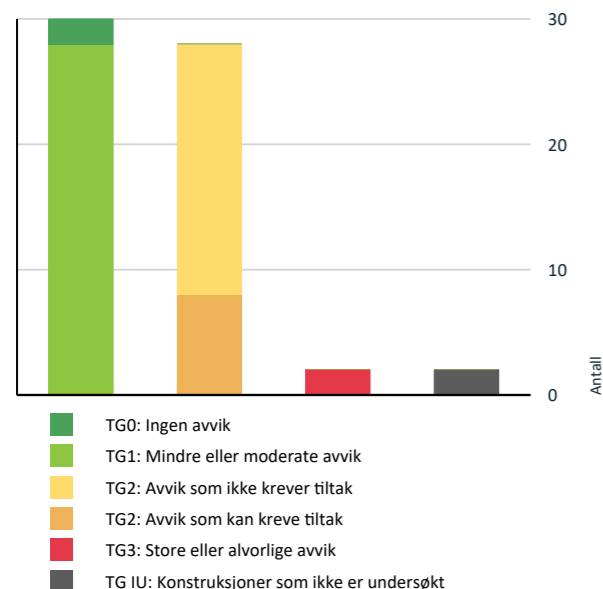
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

- * Det er bygget utvendig trapp og tilkomst til loft, det er ikke på tegninger

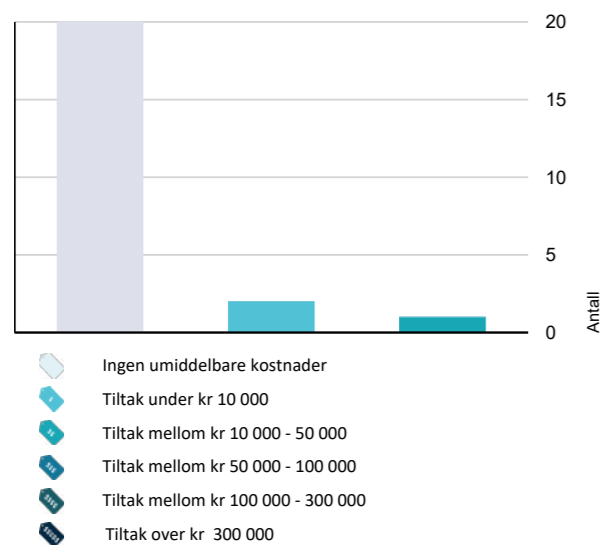
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/utleidel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG M/UTLEIDEL



Byggeår
2006

Kommentar
Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger
Larvik kommune

Anvendelse

Enebolig på 2 etasjer + kjeller, og utleiedel i underetasjen.

Standard

Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2007 Tilbygg Tak over kjellernedgang

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor usikkert hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein og beslått beslag på karnapp stue 1 etg. Normal slitasje.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fra byggeår. Overvann ledes ned i bakken. Normal slitasje.

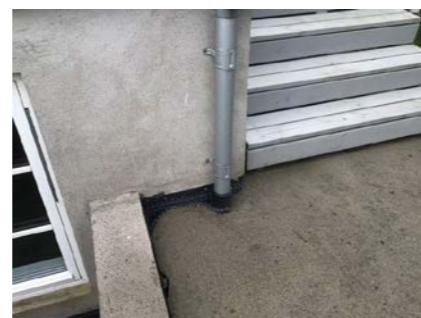
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Overvann i bakken

TG 1 Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning fra byggeår. Normal slitasje.

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeår. Tilkomst til loft fra luke i stue 2 etg. Det ble ikke utført kontroll av loft da det var manglende tilkomst. Luke var skrudd fast i himling. TG settes ut fra alder.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

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

Det er montert følgende vinduer.

- * Sidehengslede vinduer
- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke fra byggeår. For det meste normal slitasje. Vindu med råte settes til TG3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Antydning til råte i kjøkken vindu v/vask

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer/skifte vindu med råte

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



råte

TG 2 Dører

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

Det er montert følgende dører.

- * Balkongdør i stue 1 og 2 etg, og på vaskerom 1 etg.
- * Ytterdør i entre 1 etg. og til leilighet i underetasjen

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe små merker og slitasje på ytterdører

Fuktskade på sidefelt og ytterdør 1 etg.

Mangler utvendig trapp til vaskerom og vrider på balkongdør

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



fuktskade ytterdør



fuktskade sidefelt



mangler v/vaskerom

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 4 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 90 cm.

Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 51 m²
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/spisestue og entre 1 etg.
Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner
Høyde på rekkverk: ca. 91 cm.

Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

Platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 24 m²
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage
Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.



TG 2 Utvendige trapper

Støpt betongtrapp v/inngangsparti til underetasjen. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke observert fuktsikring mellom trapp og bolig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper - 2 - 3 - 4

Støpt betongtrapp v/inngangsparti. Normal slitasje.



TG 1 Utvendige trapper - 2 - 3

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.



TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

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

Innvendige overflater er kontrollert. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:
Gulv: Parkett, laminat og fliser
Vegger: Malte flater, panel og MDF panel plater
Himling: Malte flater og panel

For det meste normal slitasje. Stedvis noe "bom" i gulvfliser i entre 1 etg. Dette settes alene til TG2.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det er støpt plate i kjeller.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.
Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter
Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Det vises til ferdigattest ihht. radonsperre.
Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.
Feieluke ble observert i spisestue 1 etg.
Det er ikke montert ildsted i boligen.
Siste dato for tilsyn: 23.02.2022

Det er ikke montert ildfast plate e.l. under feieluke. Det bør monteres på sikt dersom det monteres ildsted.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er vegger av mur konstruksjoner i underetasjen. Det ble ikke observert fuktutslag på yttervegger og gulv v/bruk av fuktmåler.

TG 2 Innvendige trapper

Heltre trapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe knirk og slitasje i trinn

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



slitasje

TG 2 Innvendige dører

Innerdører av typen malte 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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis (nye i 2024)
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Fall på gulv mot sluk: Fall mot yttervegg
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: 25 mm. dersom membran oppkant v/dør
Slitasje: Normal

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

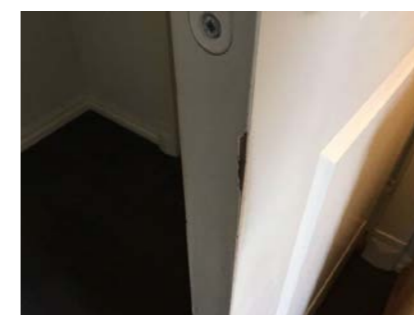
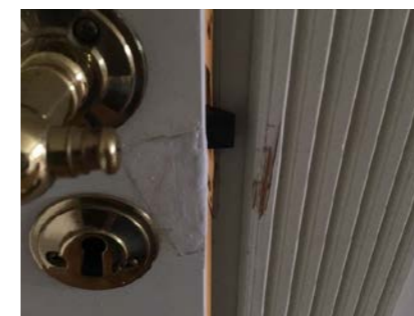
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i synlig sluk v/vask. Selger opplyser at det er ny membran i 2024.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra stue/kjøkken i underetasjen. Det er pusset opp i 2024 pga. vannskade i følge selger.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis og MDF panel plater
Himling: Panel
Downlights: Nei

Normal slitasje.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er tilluft v/dør.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

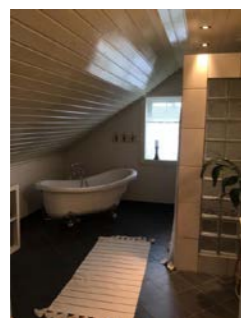
Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.



2 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra stue 2 etg. Det er fra byggeår.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: MDF panel plater og fliser
Himling: Panel
Downlights: Ja

Normal slitasje. En del kvistgulning på panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løse plater nederst på vegg under vindu

Det stilles spørsmål om veggplater er egnet til bruk i våtrom

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



manglende utførelse/fuge



kabel i vegg

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, vannbåren varme

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:100 fall i dusjnische: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant

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

Slitasje: Normal

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnische m/dobbel dusj, badekar og enkel servant. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: MDF panel plater
Himling: Panel
Downlights: Nei

For det meste normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Noe små merker på vegger
Det stilles spørsmål om veggplater er egnet til bruk i våtrom

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varmer i gulv: Ja, vannbåren varme
Fall på gulv mot sluk: Fall mot vegg til bad/bod
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør
Slitasje: Normal

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin, skap, benkeplate og vask. Normal slitasje.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: MDF panel plater og fliser
Himling: Panel
Downlights: Nei

Normal slitasje. Synlig plastfolie nederst på vegg settes alene til TG2.

Tilstandsrapport



synlig plastfolie

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varmer i gulv: Ja, vannbåren varme
Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall utenfor nisje, ikke tilkomst til sluk ihht. overvann utenfor nisje pga. nisjekant
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:100 fall i dusjnisse: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom det er membran oppkant v/dør

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i fuge under mellom gulv/vegg under toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



sprekk i fuge

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble observert membran/påsmurt i sluk, men ikke under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghegt toalett, dusjnisse og enkel servant. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i bod. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue i underetasjen. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Laminat
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Vegger: MDF panel plater og plater
Himling: Panel
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Heltre
Merke: IKEA

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Håndtak/dør er montert feil på ett skap. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kjøl/fryseskap og platetopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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



1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra entre og spisestue 1 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Ja, vannbåren varme
Vegger: MDF panel plater og plater
Himling: MDF panel og bjelker
Downlights: Ja
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Heltre
Merke: IKEA

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, kjøleskap og platetopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert i bod 1 etg. og det er åpent anlegg i kjeller. Hovedkran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

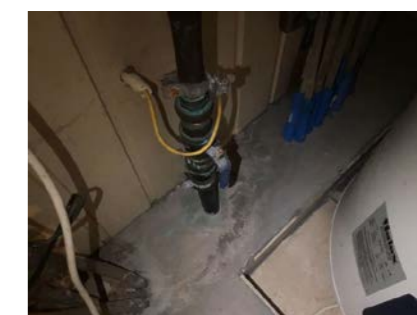
- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er åpent anlegg i kjeller og det er ikke overflater v/rørropplegg som tåler vann ihht. lekkasje.

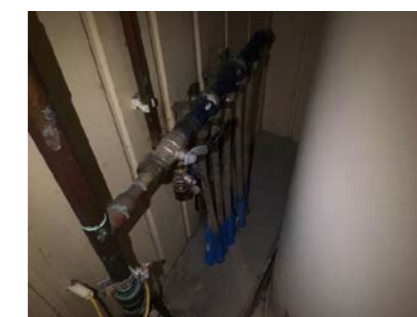
Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedkran



1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

TG 2 Varmtvannstank

HØIAX VV-tanker på 200 liter fra 2006. De står plassert i bod i kjeller. Det er sluk i rommet.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vannbåren varme

Det er montert vannbåren varme i store deler av boligen. Åpent røropplegg i kjeller. Selger opplyser at akkumulator tanken må skiftes dersom ikke trykket holder. Trolig nødvendig med en gjennomgang/oppgradering i forhold til varmestyring/temperaturstyring og innstillinger av pumpen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke overflater v/røropplegg som tåler vann ihht. lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El-skap:

Plassering: Bod 1 etg. og i entre leilighet underetasje

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skrusikringer: Nei

Hovedsikring: 63A + 40A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Nei

Downlights:

I diverse rom

El-opplegg:

Er fra byggeår

El-kontroll:

Fra byggeår og 2011

TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner på stedvis løse el-stikk/brytere

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Fra 2011
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner på stedvis løse el-stikk/brytere

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



løs bryter

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja, fra 2018
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.
Mulighet for marin leire er stor

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen, synlig fuktsikring m/klemlist. Noe små skader/hull på fuktsikring v/hageslange settes alene til TG2.



Skade/hull

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinker blokker. Normal slitasje.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er montert forstøtningsmur av lettklinker blokker. Noe slitasje på toppen av mur settes til TG2.



TG 1 Forstøtningsmurer - 2 - 3

Det er montert forstøtningsmur av steinblokker mot gate og innkjøring. Normal slitasje.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Det er montert forstøtningsmur av lettklinker blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist andre avvik:

Noe gjenstående arbeider

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Terrengforhold

Stedvis flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje m/hems

Byggeår

2006

Kommentar

Godkjent i 2005, Informasjon fra matrikkel/bygningsopplysninger Larvik kommune

Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Det er oppført en garasje m/loft på tomten. Det er støpt plate på grunn, ringmur av blokker. Noe riss/sprekker i ringmur. Oppført i trekonstruksjoner og med kledning på fasader. Det er takstein som taktekkning. Det mangler takrenner, nedløp og snøfangere. Dette bør monteres. Stedvis fuktskjolder på innside av yttervegg på loft. Det mangler rekkverk på utvendig trapp/repo. Det er montert ytterdør på langside til garasje og til loft. Noe tegn til råte/fuktskader på dør til loft. Montert leddport og elektrisk portåpner. Synlig skade/sprekk/bulk på leddport. Synlig plastfolie på øvre del av port/vegg når port er lukket. Noe utbedringer bør påregnes.

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

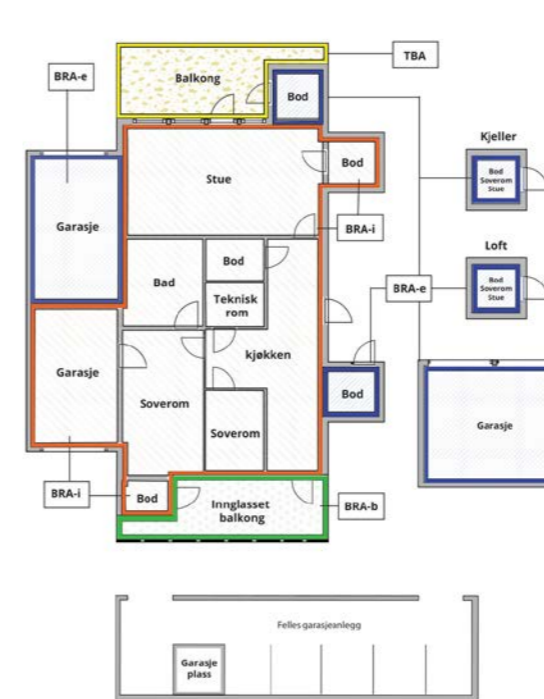
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/utleidel

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	59			59	4
1 Etasje	90			90	85
Kjeller	20			20	
Underetasje	63			63	
SUM	232				89
SUM BRA	232				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
1 Etasje	Entré , Vaskerom , Bad , Kjøkken , Stue/spisestue , Bod		
Kjeller	Bod		
Underetasje	Entré , Bod , Soverom , Stue/kjøkken , Soverom 2, Bad/vaskerom		

Kommentar

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

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

2 ETG:
Stue: 21,0
Bad: 10,8
Soverom 1: 8,2
Soverom 2: 8,4
Soverom 3: 8,4
Bod er ikke med pga. lav takhøyde

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

1 ETG:
Entre: 13,3
Vaskerom: 7,1
Bad: 3,3
Kjøkken: 22,4
Bod: 2,9 (s-rom)
Stue/spisestue: 36,8

KJELLER:
Bod: 19,0 (s-rom)

UNDERETASJE:
Entre: 4,4
Bod: 2,6 (s-rom)
Soverom 1: 13,7
Soverom 2: 6,4 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)
Stue/kjøkken: 28,5
Bad/vaskerom: 4,8

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

- Underetasje:
- * Det er tegnet gang. Det er i dag bod.
 - * Det er ikke dør mellom bod (gang på tegning) og soverom som på tegninger
 - * Bad er bygget annerledes enn på tegninger, bad har vinkel mot stue/kjøkken
 - * Stue/kjøkken er bygget annerledes enn på tegninger
 - * Bod på tegninger er i dag benyttet som soverom
 - * Det er montert vindu på soverom (bod på tegning)

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Boligens 1 og 2 etg. er oppført i henhold til de krav som gjaldt da boligen ble oppført, blant annet regler om rømningsvinduer. Dagens krav til rømningsvinduer, som er skjerpet i dagens gjeldende forskrift (TEK-17), er ikke oppfylt. Selv om nye regler ikke har tilbakevirkende kraft, må kjøper være oppmerksom på dette og vurdere brannsikkerheten. Dette er ikke en del av tilstandsrapporten, og det anbefales at kjøper søker videre faglige råd.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Kommentar

Loft er ikke med i arealer pga. lav takhøyde. Det er ca. 189 cm til hanebjelke.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

* Det er bygget utvendig trapp og tilkomst til loft, det er ikke på tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/utleidel	206	26
Garasje	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Hilde Nordrum Salvesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4094	102		0	685.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torpesvingen 33

Hjemmelshaver

Salvesen Christer Dybwad, Salvesen Hilde Nordrum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig m/utleiedel fra 2006. Den ligger i Helgeroa, i et veletablert boligområde med nærhet til bl.a. offentlig transport, barnehage, skole, lekeplasser, dagligvare, småbåthavn, campingområder, strender og fine naturområder. Det er kort avstand til Nevlunghavn ca. 4 km og det er ca. 14 km til Larvik/Stavern. Det er gode solforhold på uteområder og på terrasse/balkong/plattinger.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Torpesvingen. Det er muligheter for parkering på tomten og i garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, blomster, etc. Det er asfaltert innkjøring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
440 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	02.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	02.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	02.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Områdeanalyse (radon, flom osv)	02.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Brannforebygging	02.09.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektriker	02.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Skaderapport bad	01.10.2024	Fra selger	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting 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.

- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SJ9158>

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 salgsoppgraden

Meglerfirma **Larvikmeglern AS** Oppdragsnr. **1303240092**
Adresse **Aktiv Eiendomsmegling Larvik**
Postnr. Sted
Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig
Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? **17** år
Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? **FØRDE** Police/avtalnr. **90308**
Selger 1 Fornavn **HILDE NORDUM SALVESEN** Etternavn
Selger 2 Fornavn **CHRISTOPHER DIBWAH SALVESEN** Etternavn

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse **SE NOTAT**
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse **2024 REP AV FISER/MALBRAN OG BAD, SE SKADE RAPPORT 5.7.**
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse **SE ANVENDTE**
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse **SE ovenfor**
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse **FIRMA / MAEUSZKAZMIERCZAK**
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse **SE SKADERARBEID 11.07.24 UTFØRT AV FIRMA**
- Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse **FRITRYLJE FRA LOEBORE, HJEP AV LYSBO OG 2STK PUMPER**
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse **LOEBORE / FEIL BRUK / VENTILASJON**
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse **FEIL PÅLEGG I BYGGING / DYGGMESTER / IT-TEC / KJØPER**
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse **15.05.2013 FRENDE FORSIKRING / SPRØYING**
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse **MUSIGNAD FRA LOEBORE / SØPEL**
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse **FUKTIGNET GULV I GARASJE / FRYSEKASS / DØR 2. ETTAGE GARASJE**
- Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse **ETTERMONTERING SVØFANGERE / BYGGMESTER**
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse **HALLJEN / BILKONSLAGERE**
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse **ETTERMONTERER JORDSPJID / DYNAMVEDSTEG / BEDRE BED**
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse **SCHMIDT LARVIK**
- Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse **SE SIKERHETSKONTROLL OG DATO**
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse IKKE ANDET EN TILSTANDSRAPPORT LØSE TAKST

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse OK / Huset har radonstøpe Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse IKKE OVERBETAG KJELLERINNGANG

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse IKKE ANDET EN TILSTANDSRAPPORT / TAKST / FORSIKRING

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse SE TILSTANDSRAPPORT

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 1/10-24 Sted Larvik

Signatur selger 1: Hilde Nordrum Salvesen Signatur selger 2: Camilla Dikowad Salvesen

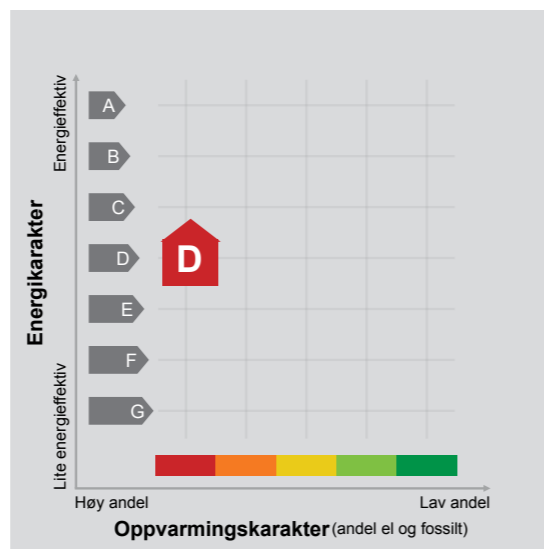
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

ENERGIATTEST

Adresse	Torpesvingen 33
Postnummer	3295
Sted	HELGEROA
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4094
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	23850680
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-33186
Dato	02.10.2024
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	232
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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 utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Torpesvingen 33 - Nabolaget Helgeroa - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Helgeroa bedehus Linje 206, 208	11 min	0.9 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	16 min	13.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min	

Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 219 elever, 14 klasser	23 min	1.7 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 26 klasser	13 min	11.4 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 9 klasser	15 min	13.2 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	21 min	16.2 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	20 min	15.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	29 min	30.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

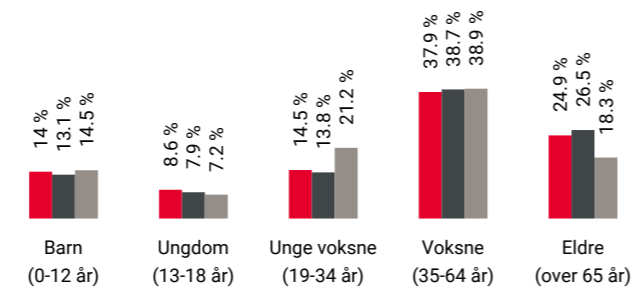
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Torpeløkka barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min	0.3 km
Helgeroa barnehage (0-5 år) 67 barn	25 min	1.9 km
Vårtun barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min	3.8 km

Dagligvare

Meny Helgeroa PostNord, søndagsåpent	20 min	1.5 km
Rema 1000 Veldrebakken	12 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



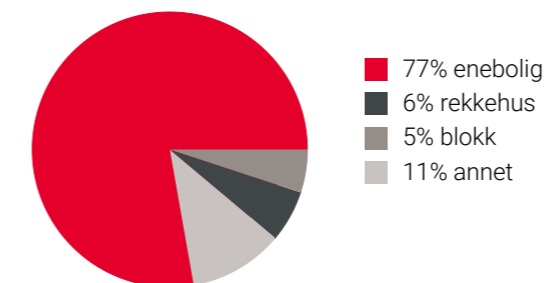
Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

Berg barneskole Aktivitetshall, ballspill	23 min	1.7 km
Nesjarbanen Karlsro Ballspill, fotball	24 min	1.8 km
Family Sports Club Langestrand	14 min	
Mudo Stavern	15 min	

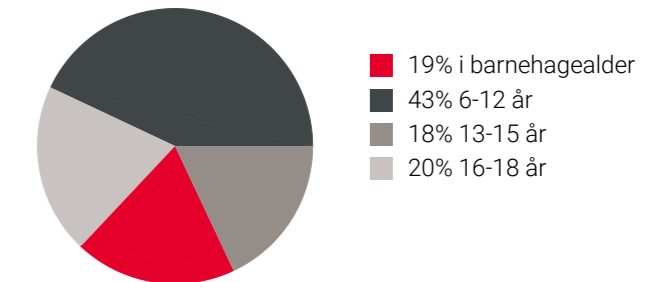
Boligmasse



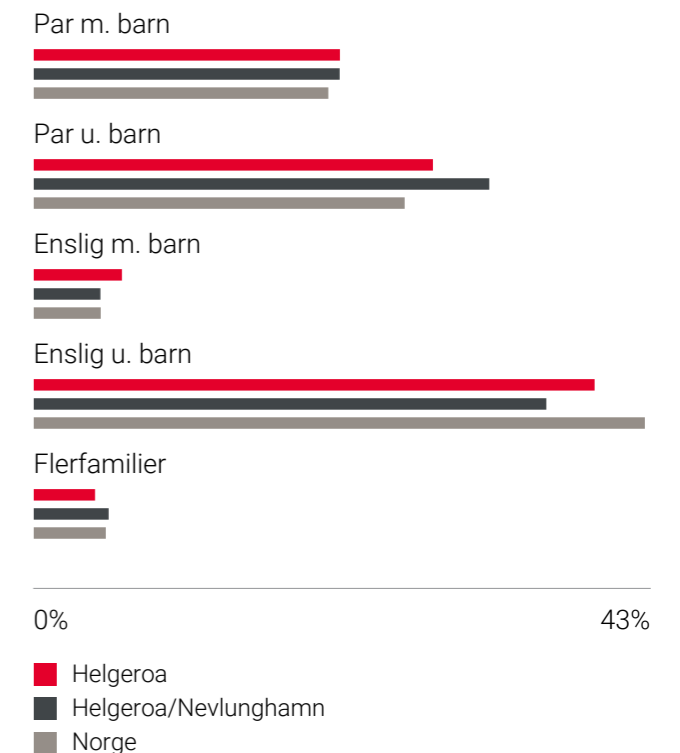
Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	14 min
Vitusapotek Helgeroa	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

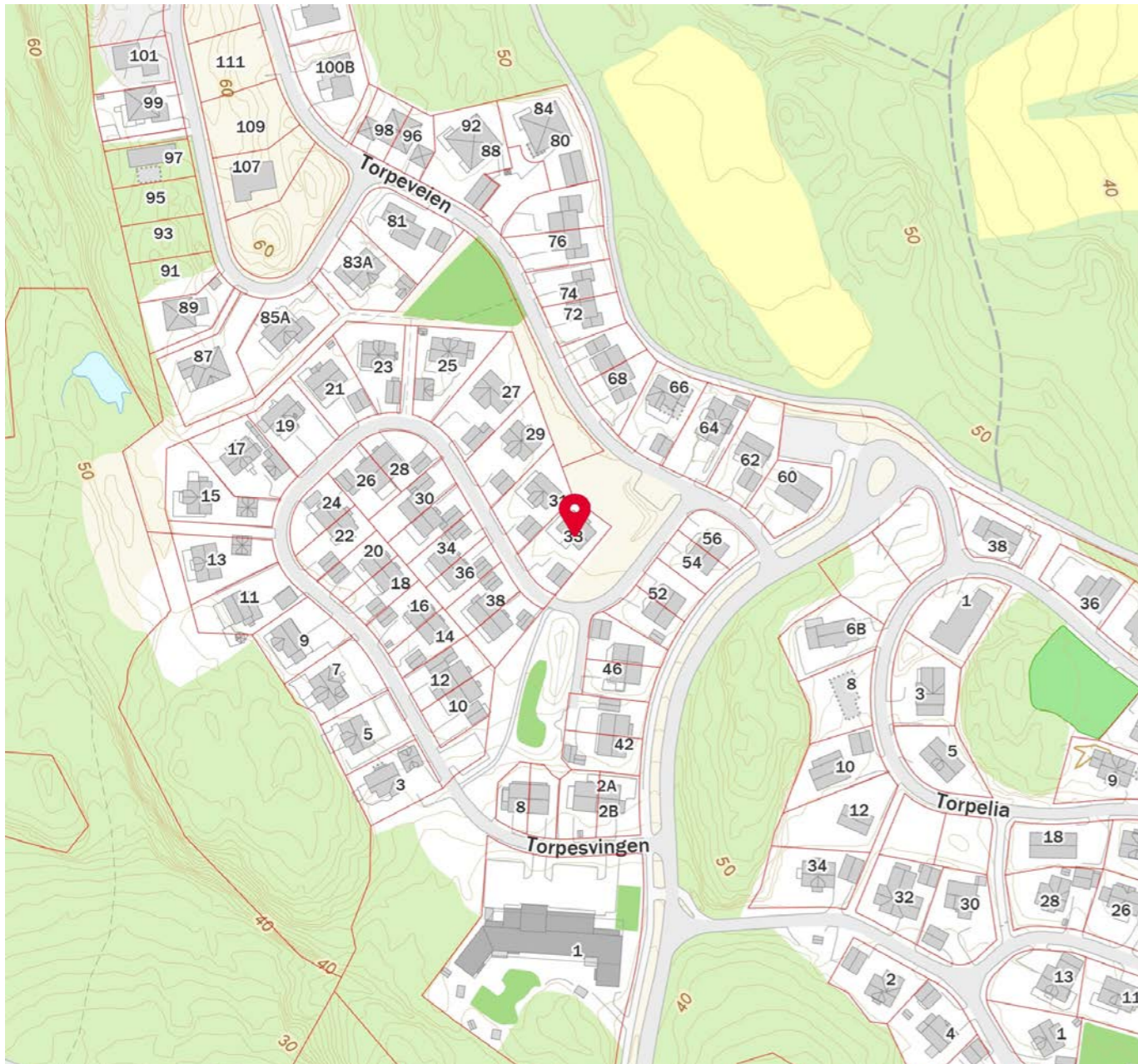
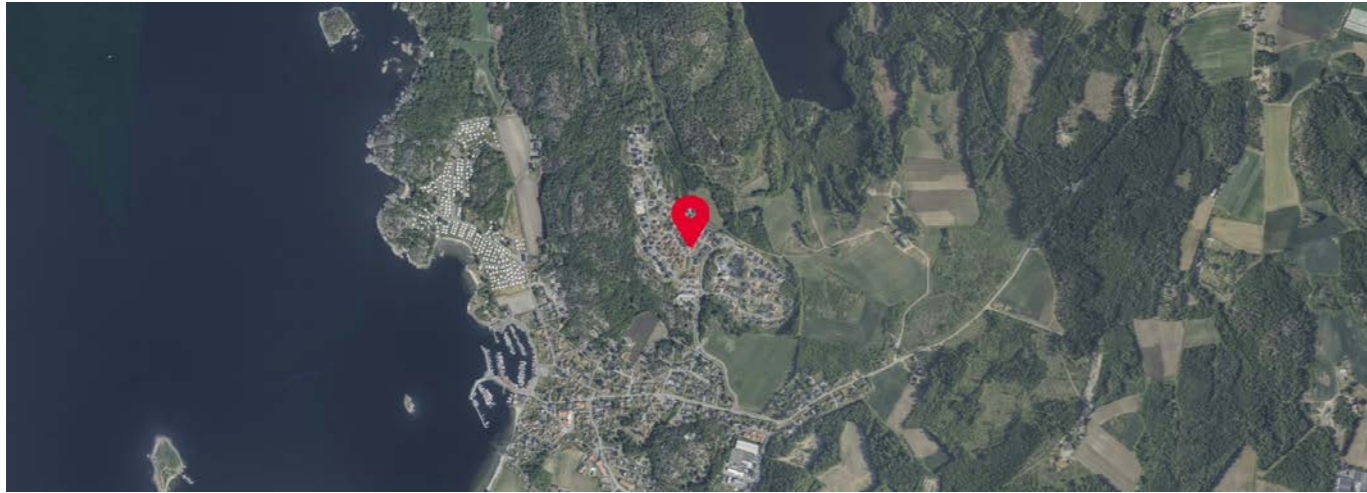


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig med hybel/sokkelleilighet (leilighetene er på 164 og 61 m ² . Brukstillatelse 2006. Ferdigattest 2008	2006	225 m ²	2	<input checked="" type="checkbox"/>
Garasje/uthus/anneks	Godkjent 2005	34 m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
Tak over kjellermedgang	godkjent 2007	m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

ArkivsakID.: 08/8449

Arkivkode: GB-4094/102



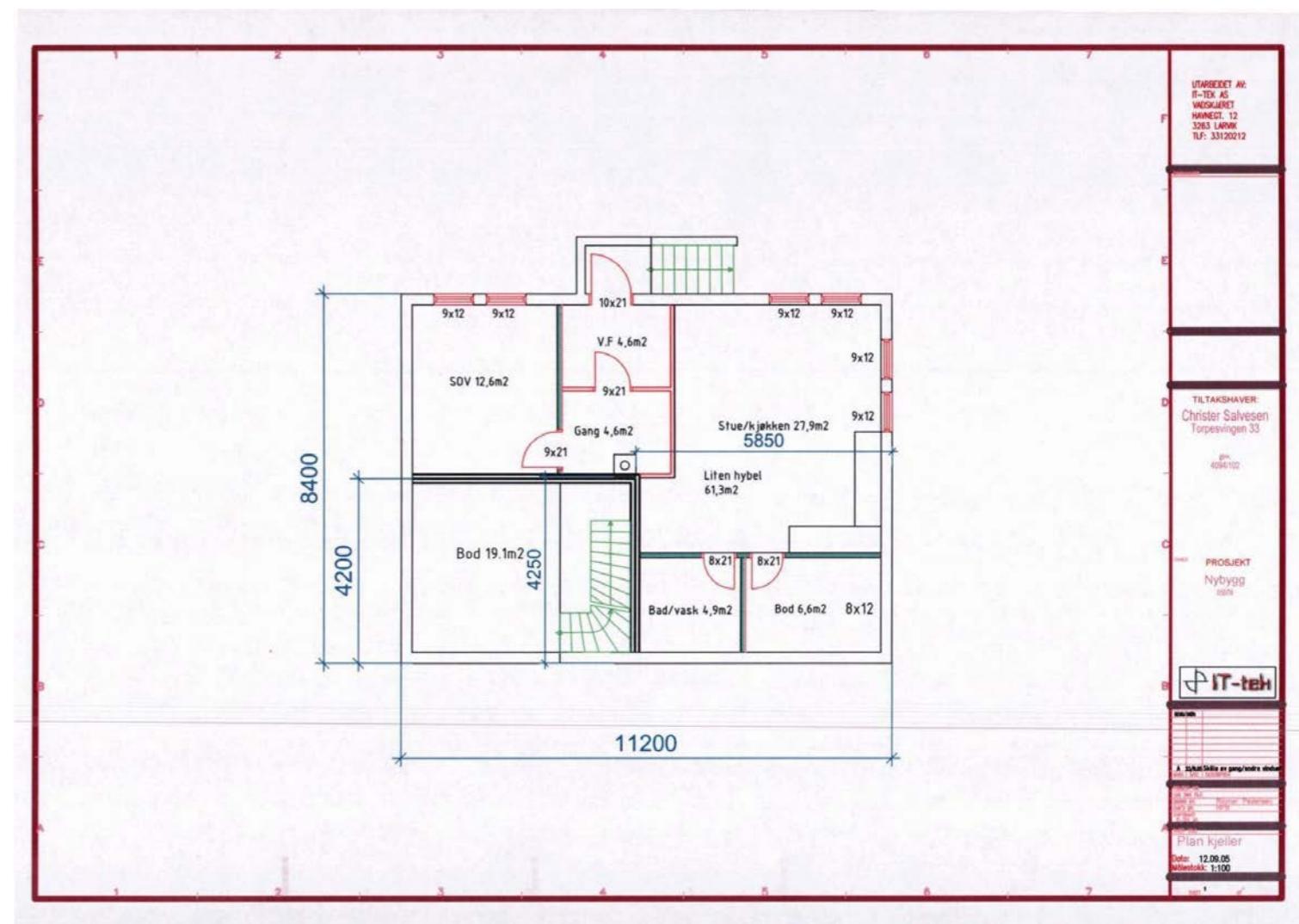
Larvik
kommune



Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
988/08	Planutvalget delegerte saker	11.11.2008

Torpesvingen 33, gbnr. 4094/102. Ferdigattest for deler av tiltaket.

Ferdigattest er gitt for			
ArkivSaksnr 08/8449		JournalpostID 08/68148	
Eiendom/byggested Torpesvingen 33			
Bygningsnummer 23850680 (enebolig med sokkelleilighet)			
Gnr 4094	Bnr 102	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av Plan og byggesak		Vedtak dato 11.10.2005	Delegert saksnr: 940/05
Vedtak/tillatelse			Søknad datert
Tillatelse etter søknad			16.08.2005
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Deler av tiltaket (etter oppl. fra byggmester Arne Holhjem 11.11.2008). Ferdigattesten gjelder for eneboligen med sokkelleilighet.			
Merknader			
Godkjenningen gitt i sak 940/05, datert 11.10.2005, omfattet enbolig med sokkelleilighet og garasje. Jfr. opplysninger fra byggmester Arne Holhjem 11.11.2008 er garasjen pr. dags dato ikke oppført. Innsendt anmodning om ferdigattest gjelder følgelig kun for eneboligen m/ sokkelleilighet.			
Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

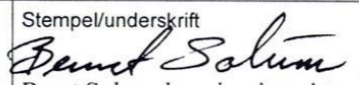


 LARVIK KOMMUNE Plan og byggesak, Feyersgate 7, 3256 LARVIK	Midlertidig brukstillatelse			
	Saksnr 05/04877	Løpenr 34894/06		
Eiendom/byggested Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA				
Gnr 4094	Bnr 102	Festenr	Seksjonsnr	

Ansvarlig søker (navn og adresse) IT-TEK AS Havnegt. 12, Vadskjæret 3263 LARVIK	Tiltakshaver (navn og adresse) Hilde Nordrum Eriksen og Christer Salvesen Krabbegt. 42 3295 HELGEROA
------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Enebolig med hybelleil/sokkelleil.		
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket		
Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget	Vedtak dato 11.10.05	Saksnr 0940/05
Merknader Gjenstående arbeider: Terrasser/trapper til vaskerom og stue (dører er sikret). Utearealer er ikke ferdig opparbeidet.		

Vilkår

Underskrift		
Sted Larvik	Dato 21.09.06	Stempel/underskrift  Bernt Solum, bygningsinspektør

Kopi til	
Byggm. Arne Holhjem AS	Borgejordet 80, 3269 Larvik
Rørleggerm. Tor Erling Andersen	Brekke, 3267 Larvik

RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard porthøyde 209 cm skal ha en ringmur med min. høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca).

For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurs høyde i åpningen - 250 mm over gulv.

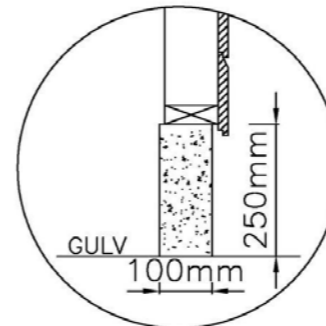
Brukes Leca-blokk må murens bredde i side- og bakvegg være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armert ringmur i betong - kan bredden være 100 mm.

Innstikk mot portåpning og evt. mur for fremskutt front skal ha maks bredde 100 mm.

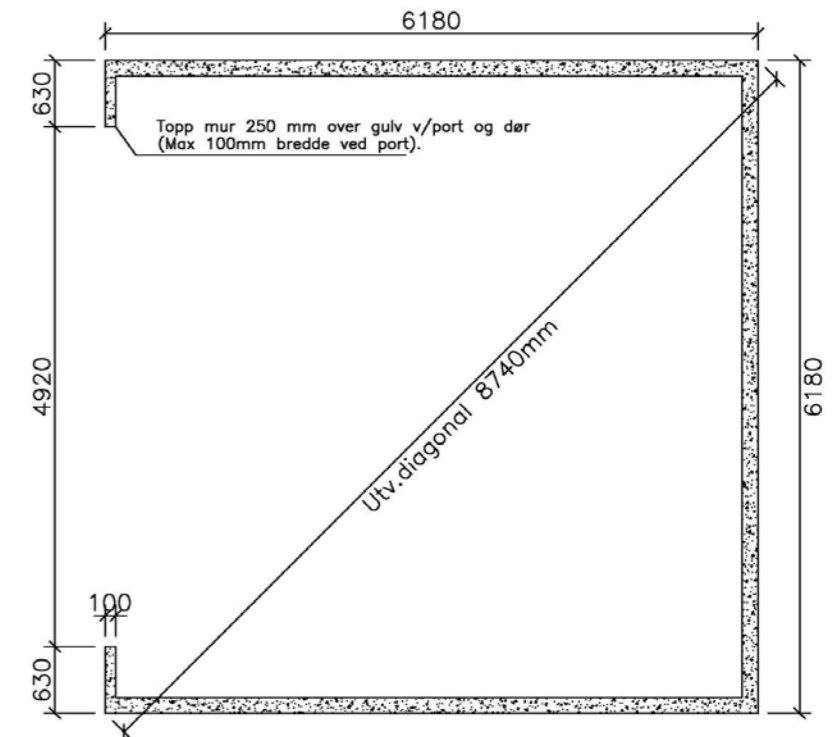
OBS! Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for få montert port-skinne.

Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.

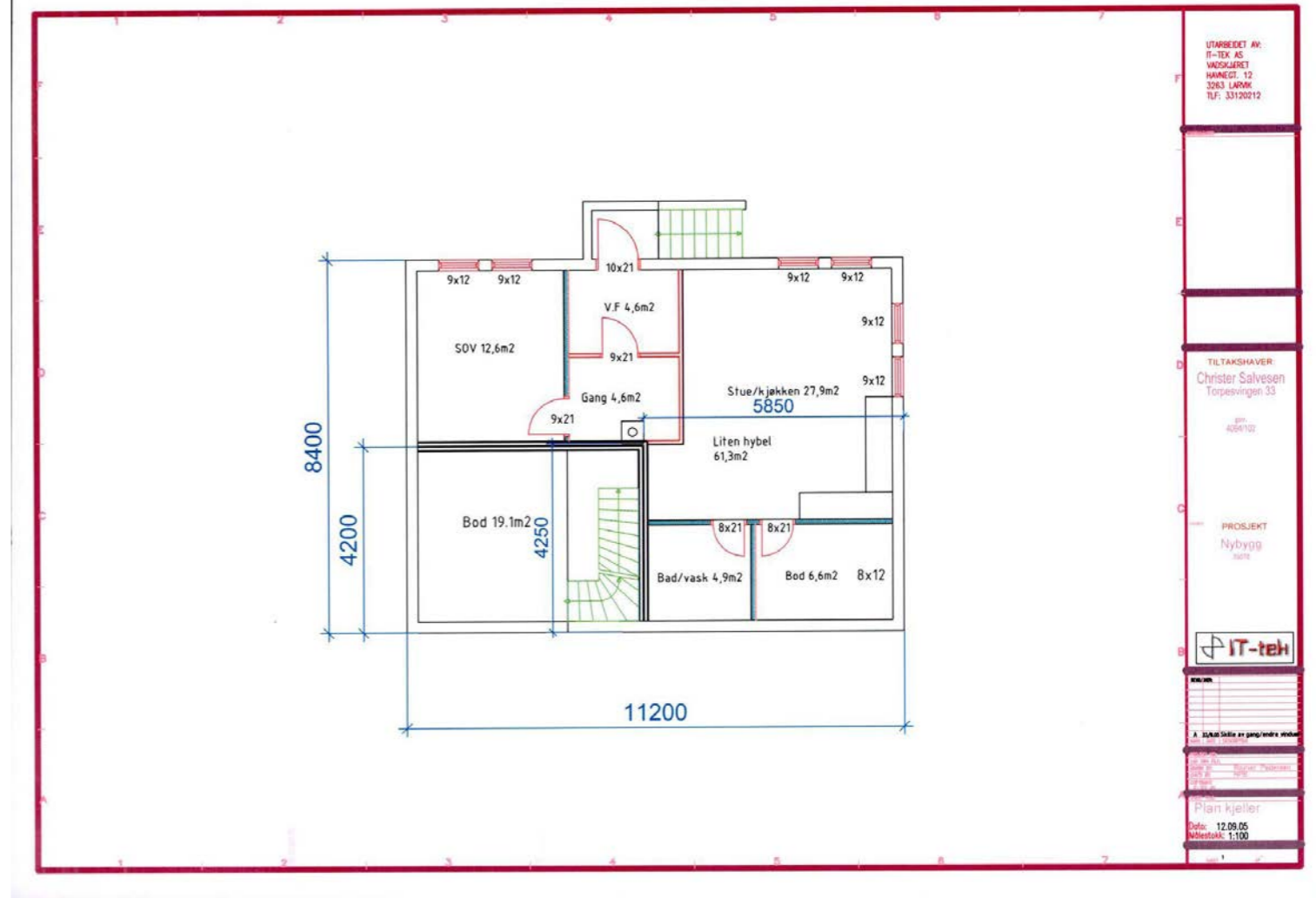
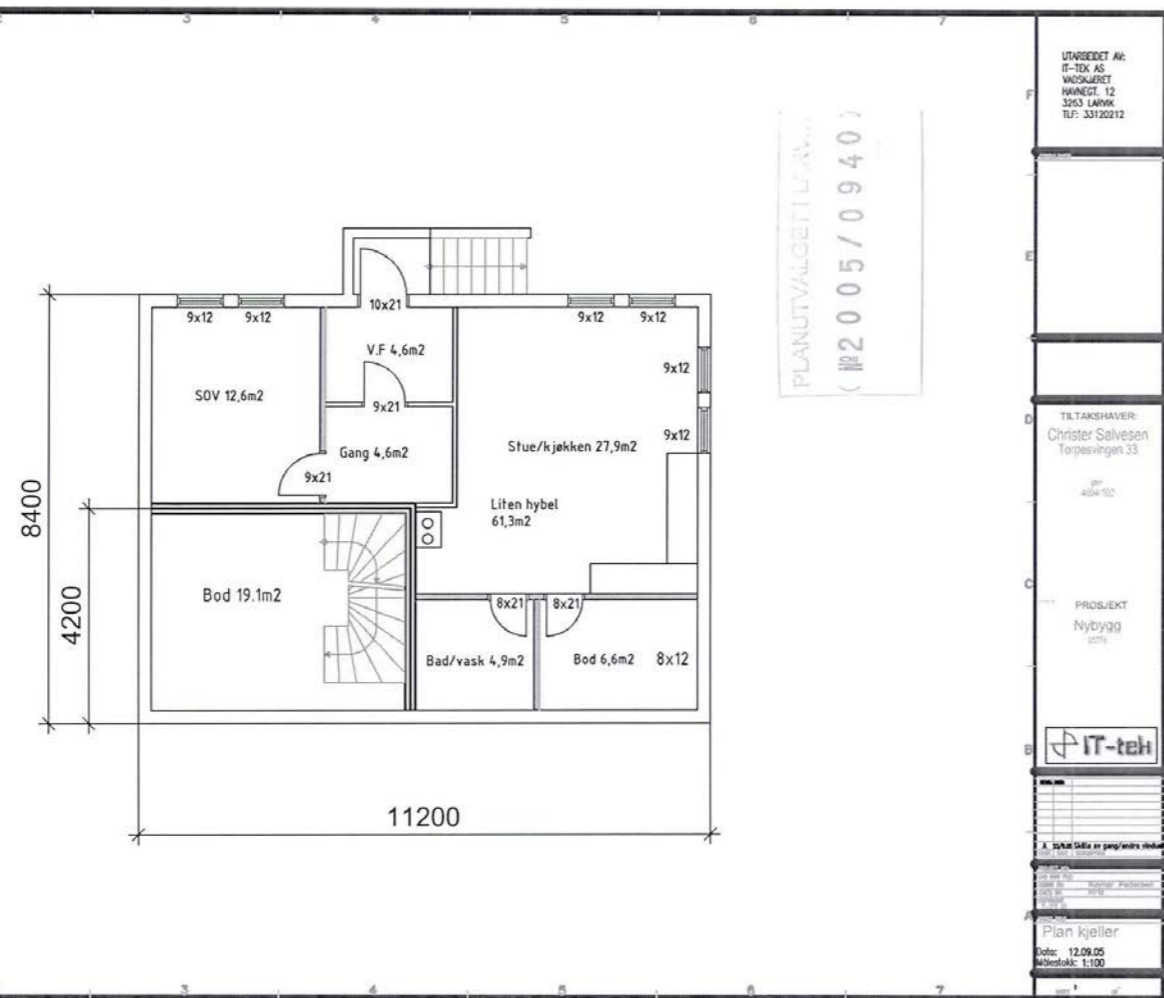
DETALJ AV MUR VED PORT



NORGES GARASJENE PRE-CUT



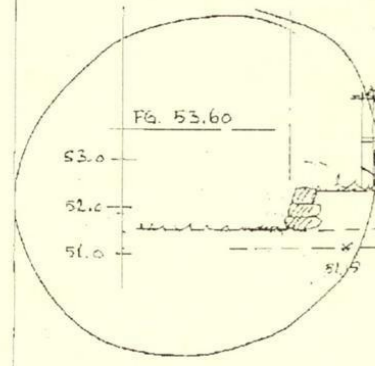
NORGES GARASJENE		Byggherre: Christer Dybvad Salvesen	
GRIMSTAD INDUSTRIER AS - 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnet: LLM	
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 40370	Takvinkel: Dato: 11.06.09
E6 Precut	Målestokk: 1:50	Tegningnr: NG6262e6Li1p	
<small>Tegningen er Grimstad Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggeledning annet enn ved kjøp av Norges Garasjen og må ikke overføres til andre. Eventuelle erstatningskrav må kan ellers fremføres.</small>			



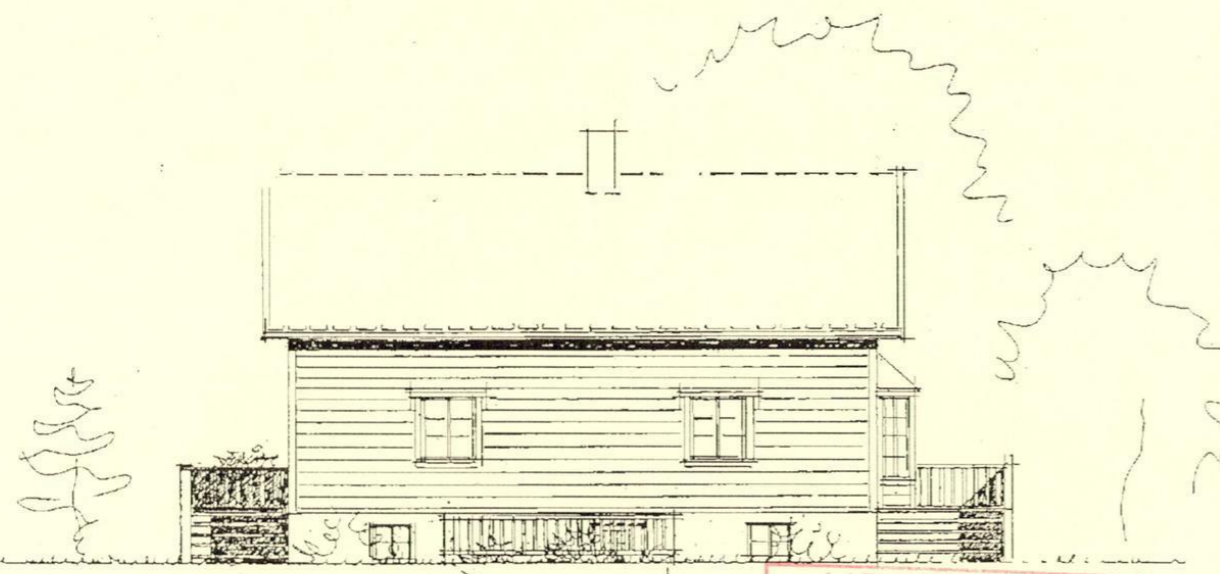
Vun Solthyt.

Dr. H. Neil

gjeuse



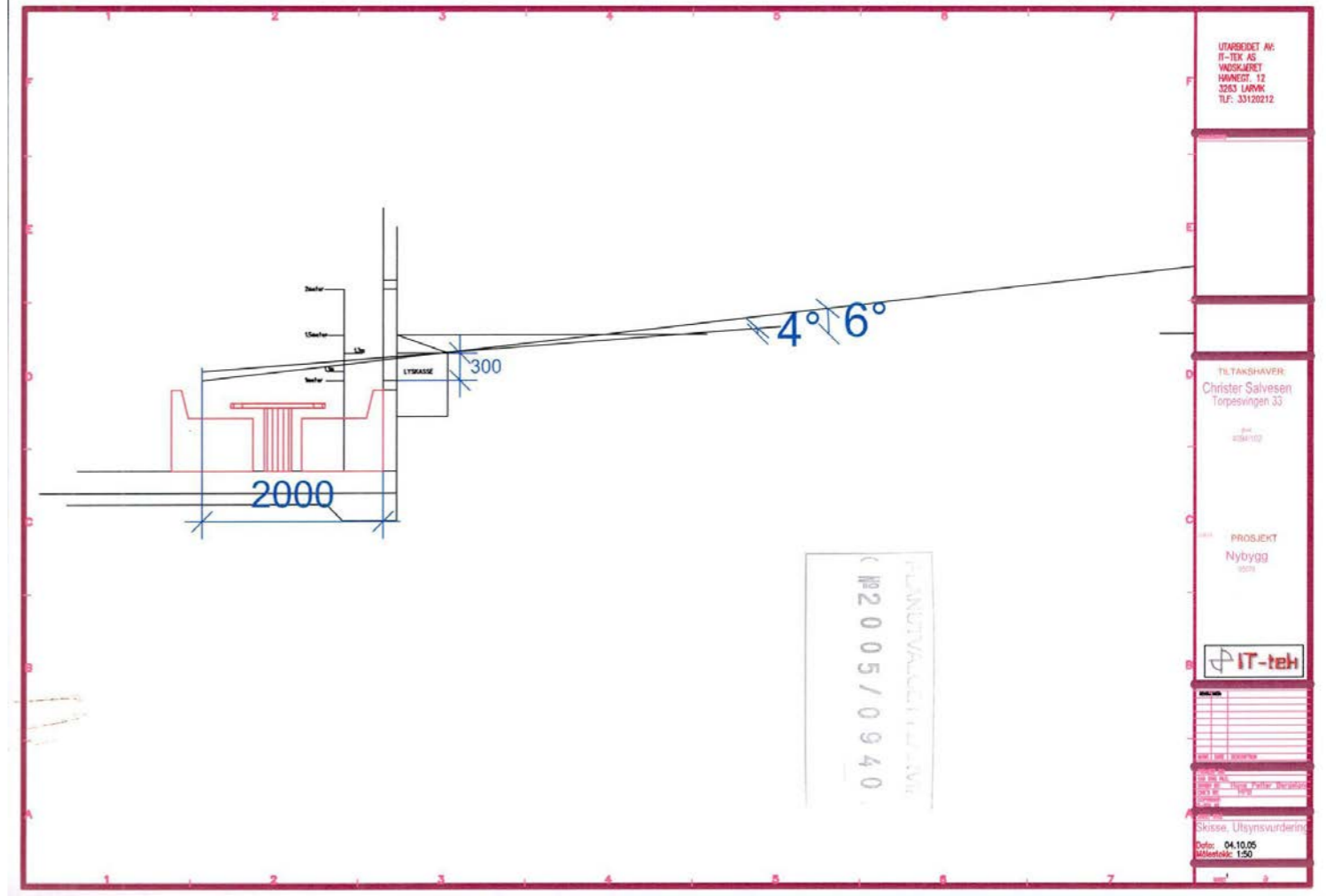
FASADE SYDVEST



FASADE NORDØST

LARVIK KOMMUNE	
PLAN OG BYGGESAK	
Pr. 8959/06	Saksbe. TLQ
02 MARS 2006	
Ark.kode P	4094/102
Ark.kode S	
J.nr. 05/4877	Dok.nr. 7
Kassasj.	

A.H. Torje Lønnebakke



UTARBEIDET AV:
IT-TEK AS
VINDSJEKERT
VANGST. 12
1203 LARVIK
Tlf: 33120212

PLANKHUVET
Christer Salvesen
Torpesvingen 35

PROSJEKT
Nybygg

IT-teh

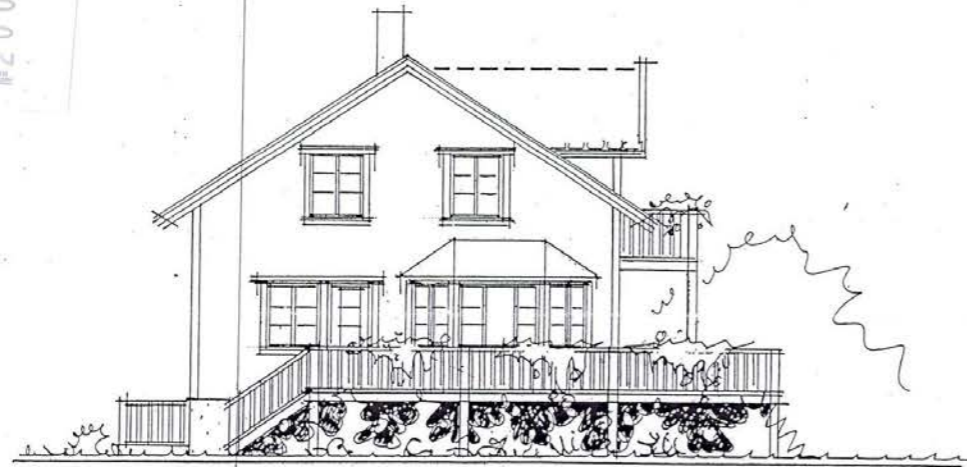
Skisse. Utgrynsvurdering
Dato: 04.10.05
Skisser: 150

E-1

MOTTATT

06 SEP. 2005

PLANUTVALGET I LARVA
(#2005/0940)



FASADE NORDVEST



FASADE SYDØST

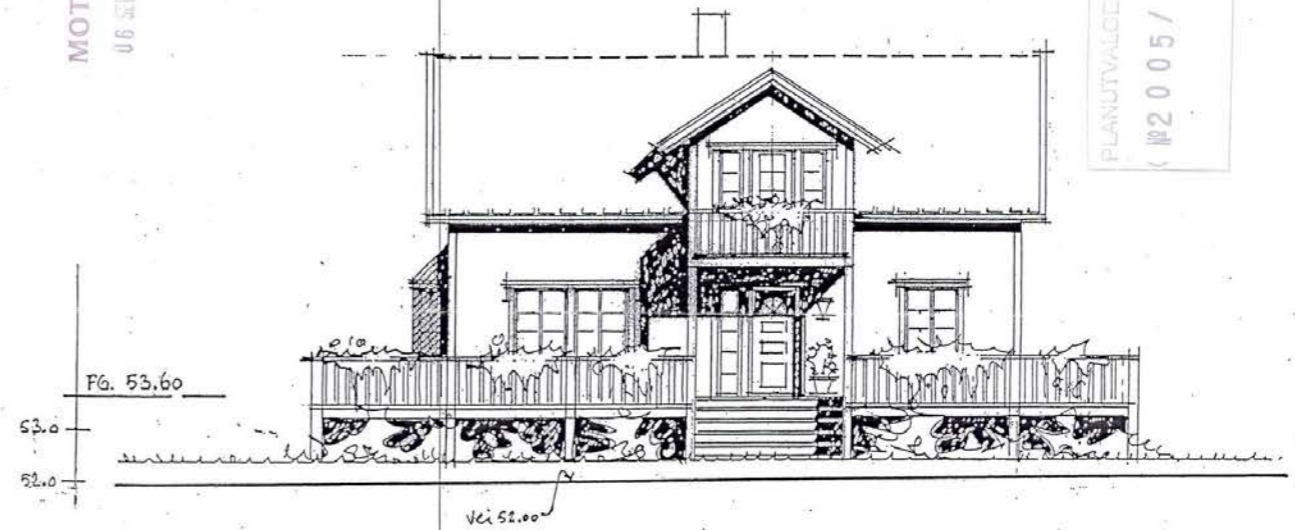
MALESTOKK 1/100	TEGNET AV BYGGH/AHN	ORDRE
DATO.	KONTR. AV	TEGN. AREAL 440,66

E-2

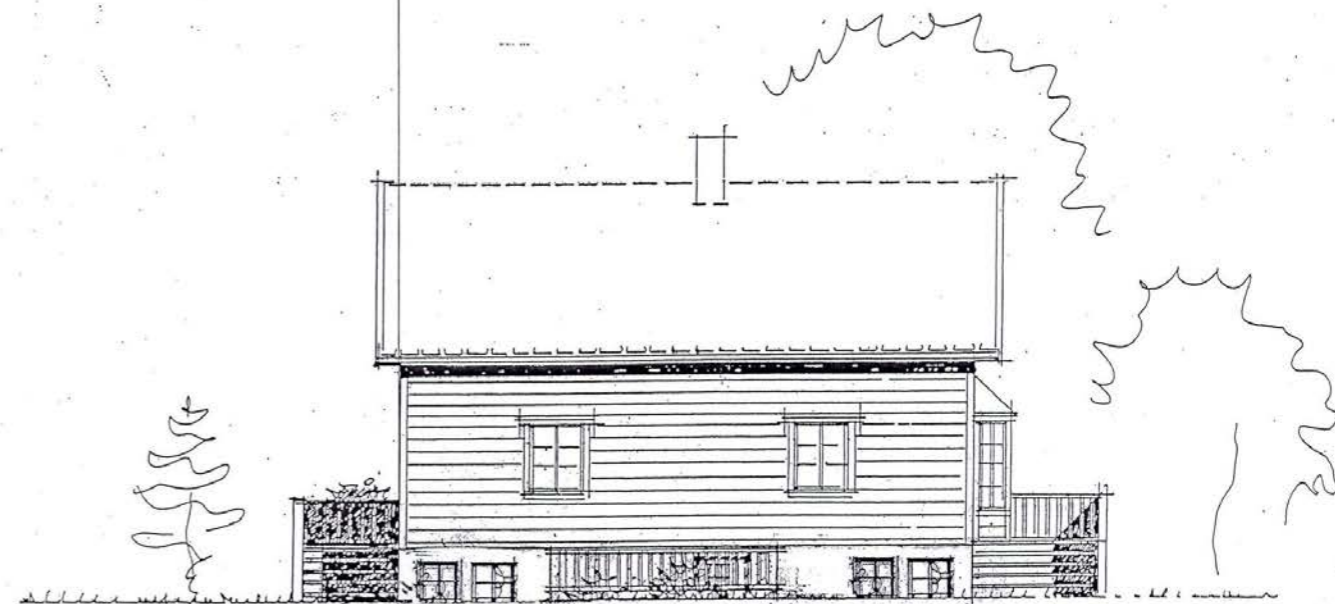
MOTTATT

06 SEP. 2005

PLANUTVALGET I LARVA
(#2005/0940)



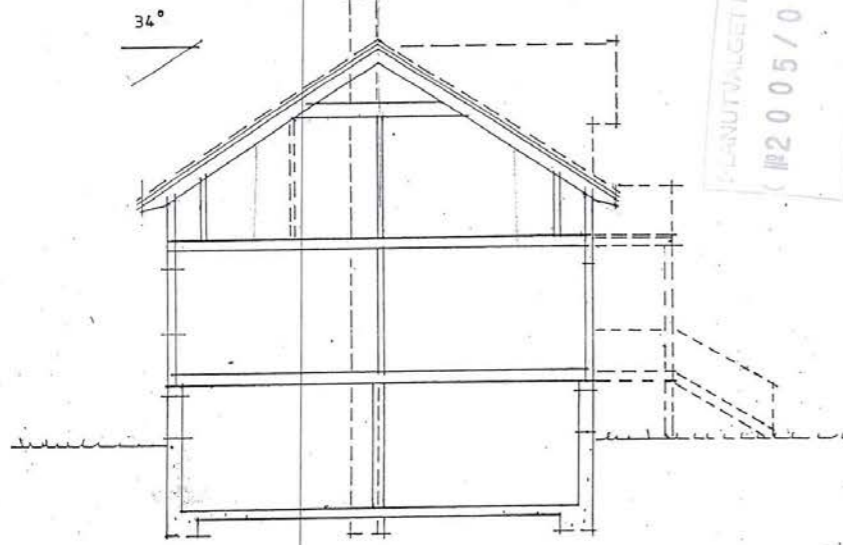
FASADE SYDVEST



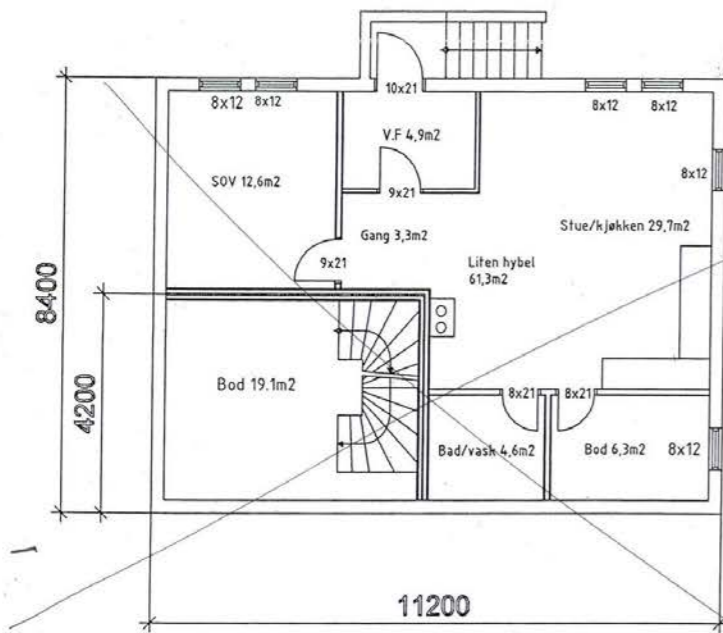
FASADE NORDØST

E-3

MOTTATT
06 SEPT. 2005



SNITT

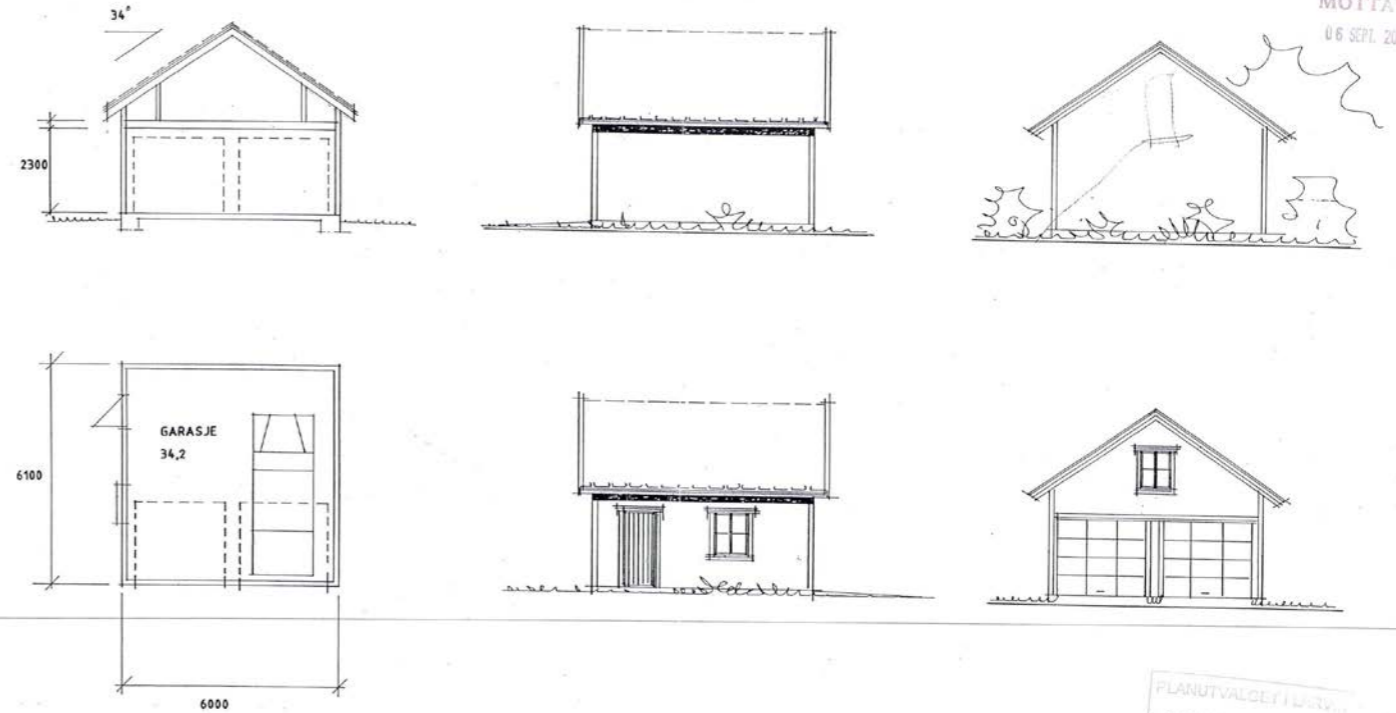


PLAN KJELLER

MALESTOKK 1/100	TEGNET AV BYGGH/AHN	ORDRE 118164
DATO	KONTR.AV	TEGN.AREAL A2

E-5

MOTTATT
06 SEPT. 2005

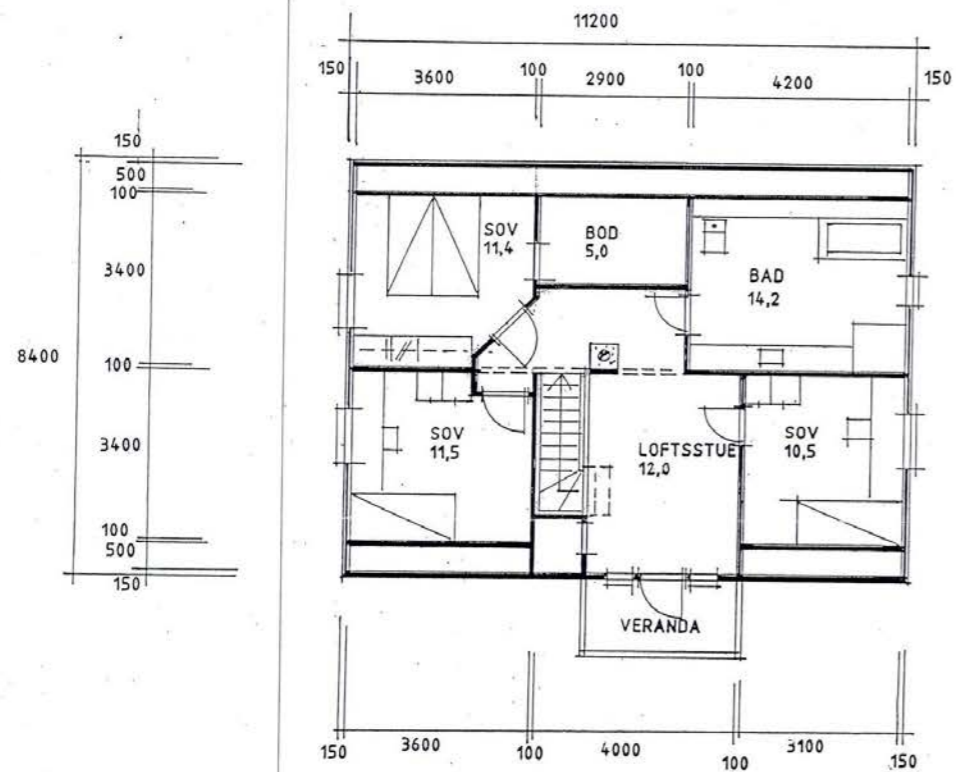


PLANUTVALGET I LARVIK
(R2005/0940)

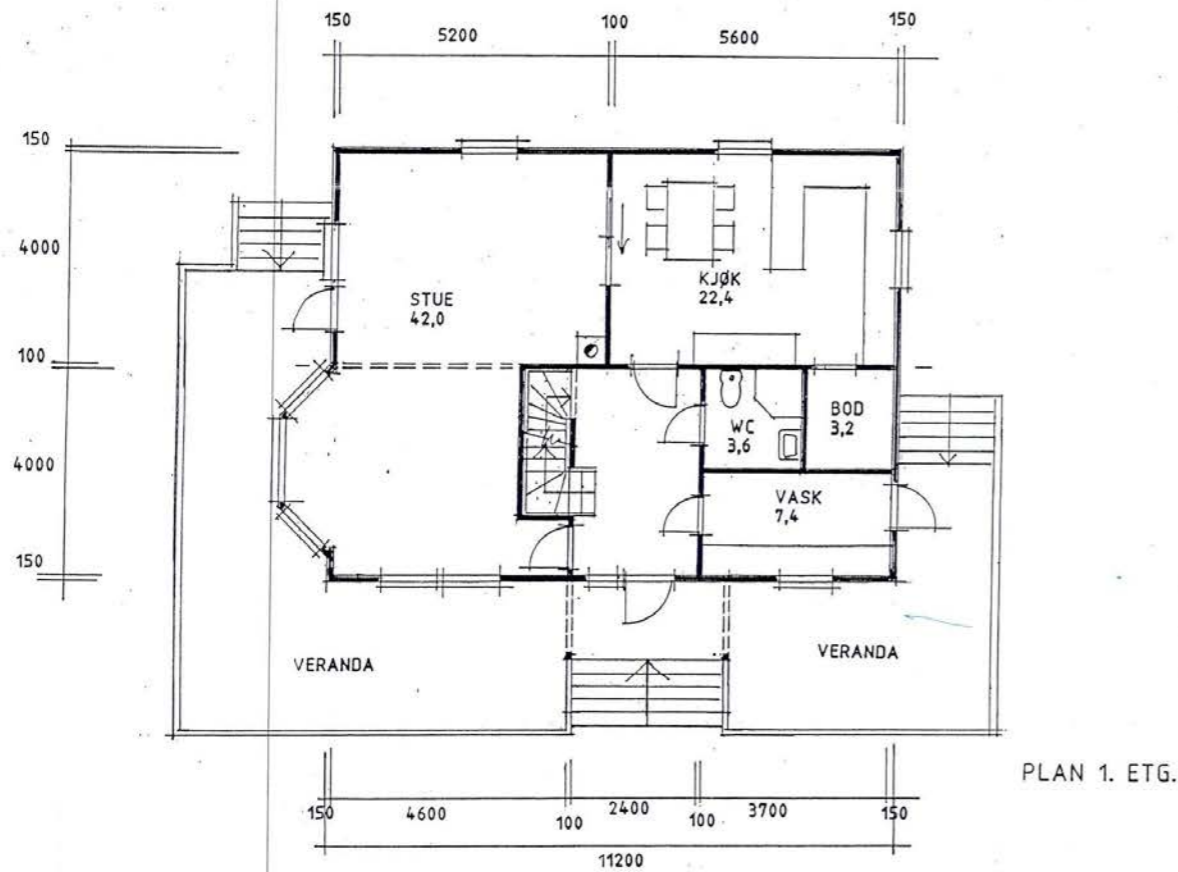
COWI AS PRINSEKVARTALET, LARVIK TLF. 33138440	MALESTOKK 1/100	TEGN.AV AHN	ORDRE 118164
	DATO	KONTR.AV	TEGN.AREAL A3
ERIKSEN/SALVESEN TORPEFELTET TOMT 16 4094/102 TORPESVINGEN 33 GARASJE			
TEGN.NR			

E4

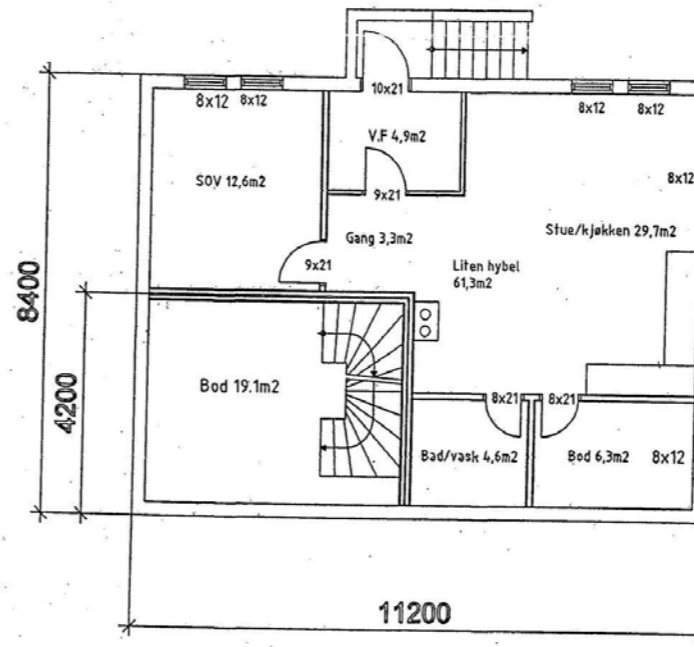
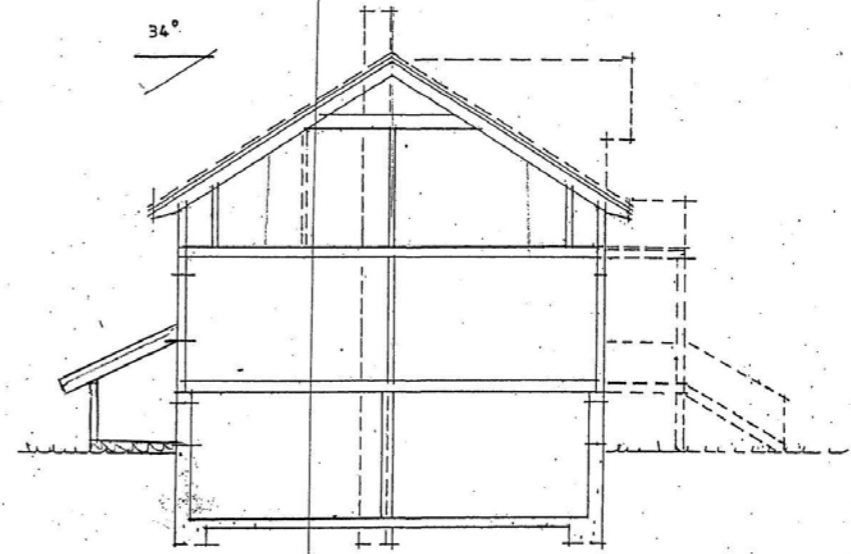
MOTTATT
06 SEPT. 2005



PLANUTVÅRET LÅRVIK
(#2005/0940)

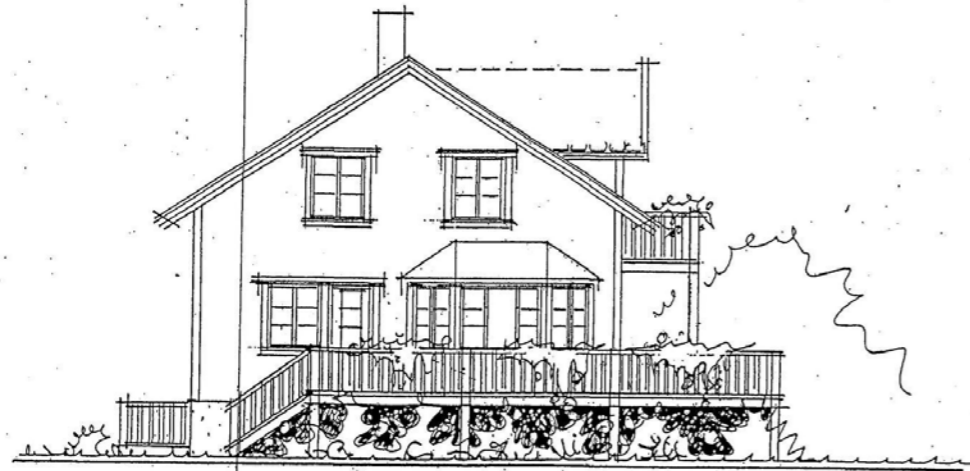


E3



vedlegg for tilbygg (1)

MALESTOKK 1/100	TEGNET AV BYGGH/AHN	ORDRE 118164
DATO	KONTRAV	TEGNAREAL A2



FASADE NORDVEST

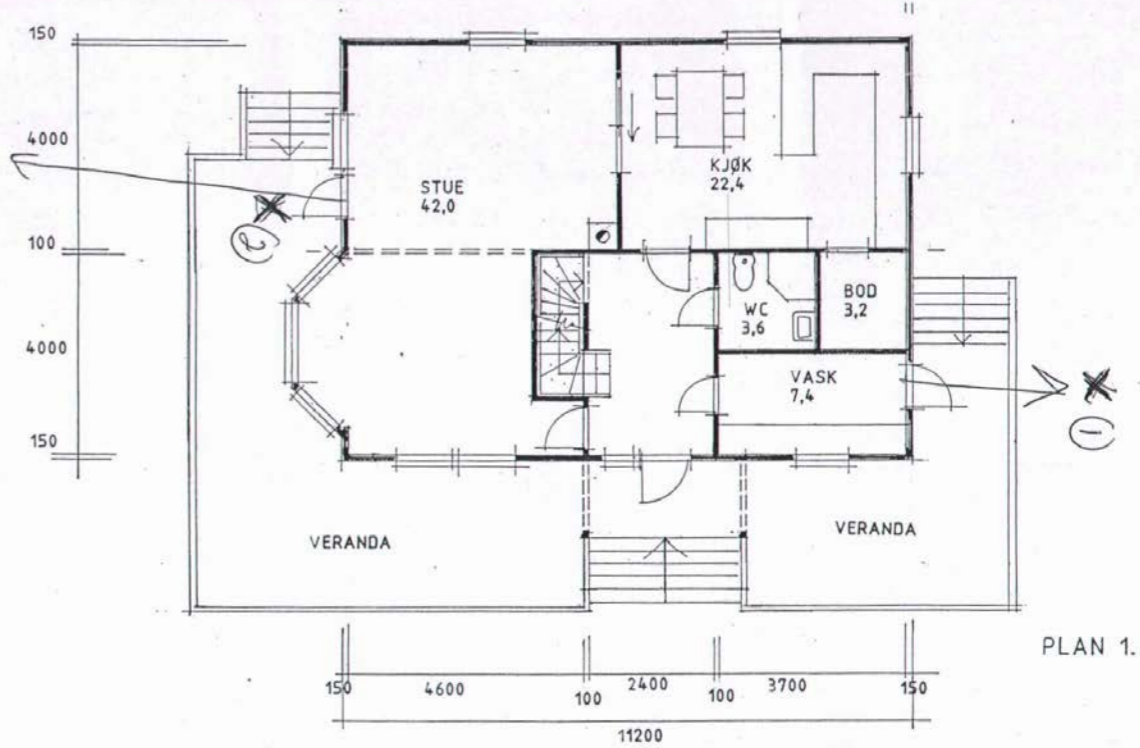


FASADE SYDØST

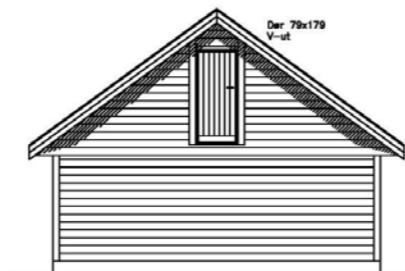
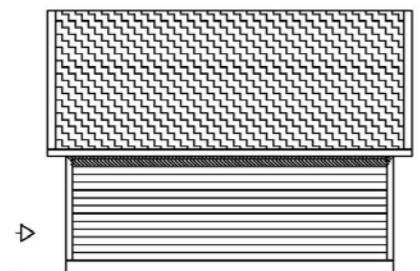
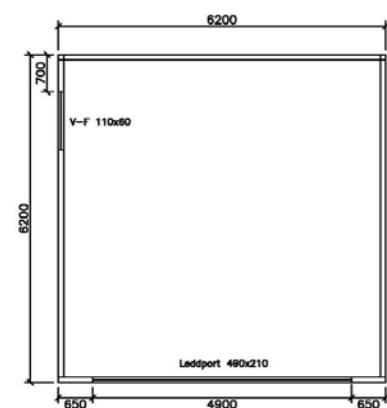
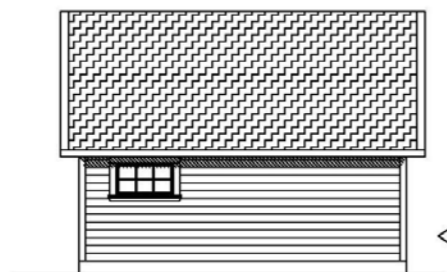
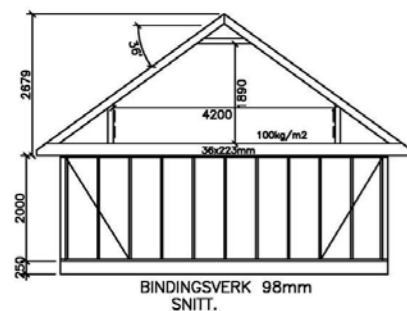
110 vedlegg for tilbygg (2)

MALESTOKK 1/100	TEGNET AV BYGGH/AHN	ORDRE
DATE	KONTR. AV	TEGN. AREAL

1+2
Døren er overløst. Terrasse ikke bygget.



PLAN 1. ETG.



NORGES GARASJENE		Byggherre: Christer Dybvad Salvesen	
GRIMSTAD INDUSTRIER AS - 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegn: LLM	
Gnr:	Bnr:	Ordrenr:	Takvinkel:
		40370	36°
Dato:	11.06.09		
E6 Precut	Målestokk: 1:100	Tegningsnr: NG6262e6Li1p	
<small>Tegningen er Grimstad Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Norges Garasje og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøkonomi kan ellers fremføres.</small>			



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- 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.areasplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf
Delarealer	<p>Delareal 18 m² Arealbruk Veg,Nåværende</p> <p>Delareal 685 m² KPHensynsonenavn H910_1 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p> <p>Delareal 661 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 6 m² Arealbruk Park, Nåværende</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000.05.01
Navn	Torpefeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1488/2000.05.01_Bestemmelser_1005.pdf
Delarealer	Delareal 685 m ² Formål Boliger Feltnavn B12

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000.05.03
Navn	Torpefeltet - Felt B11 og B12
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.06.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2504/2000.05.03_MVE_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 685 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B12C

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

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

Dersom hele eller deler av eiendommen ligger innenfor båndleggingskorridoren angitt kommuneplanen er det begrenset handlingsrom for eiendommen. Områdene er båndlagt i påvente av vedtatt reguleringsplan for InterCity gjennom Larvik. Båndleggingen skal sikre at det ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.

H710_1 (Dagsone) innebærer at tiltak utover enkle byggesaker som mindre påbygg, fasadeendringer osv. ikke tillates.

H710_2 (Tunnelsone) innebærer at større tiltak på bakkenivå, som større og mindre byggesaker, reguleringsplaner, omregulering mm. kan tillates så lenge dette ikke medfører store terrenginngrep. Energibrønner er ikke tillatt.

Hvorvidt et tiltak kan tillates, eller om det bidrar til å vanskeliggjøre planarbeid og gjennomføring av jernbanetiltaket, vurderes av Larvik kommune i hver enkelt sak.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner 2021-2033

Nye kommuneplaner ble egengodkjent av kommunestyret 6. oktober 2021. På grunn av innsigelser er enkelte områder fortsatt ikke godkjent. Det ble også vedtatt endringer i bestemmelser og retningslinjer som gjør at deler av bestemmelsene må ut på ny høring. Planområder og paragrafer som er unntatt egengodkjenning er markert i plankartet og bestemmelsene. Planrapporten som leveres vil også angi slike områder.

Hensynsoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Vi henviser 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.

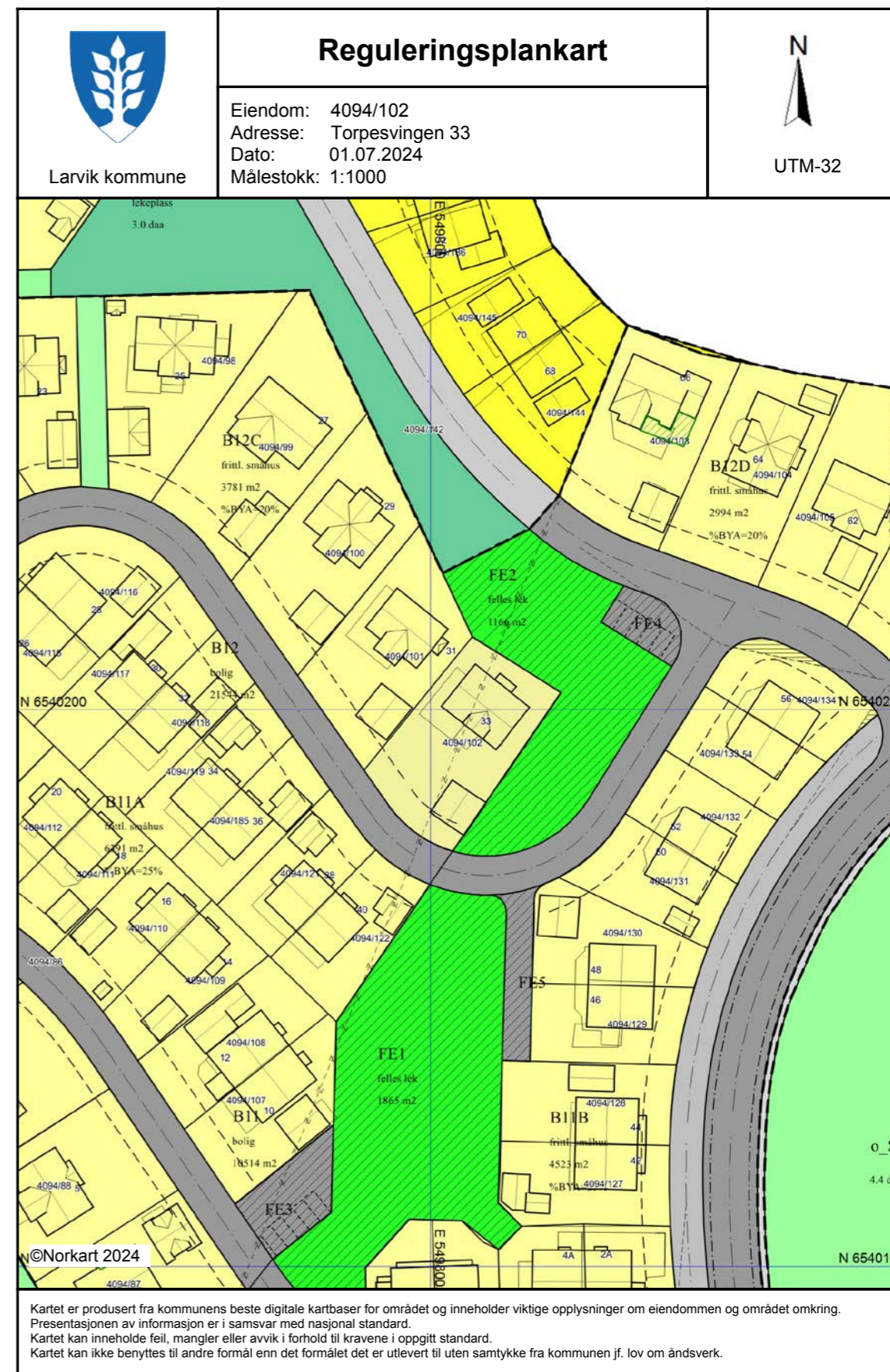


Varslet planarbeid

Høringsforlag

Vedtatt plan

Sist revidert 03.11.2021



Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)	Abc Påskrift bredde
■ Område for boliger med tilhørende anlegg	Bygningsmessige anlegg
■ Frittliggende småhusbebyggelse	Bygningmessige anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 13)	Tiltak
■ Kjøreveg	BygningTiltak
■ Annen veggrunn	Bygninger
■ Gang-/sykkelveg	Taksprang Bunn
■ Parkeringsplass	Bygning
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, PBL2008 § 12)	Takkant
■ Turveg	Bygningsdelelinje
■ Anlegg for lek	Takoverbygg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)	Takoverbygg kant
■ Privat veg	Trapp inntil bygg, kant
■ Friluftsområde (på land)	Veranda
■ Område for anlegg og drift av kommunalteknikk	Bygningslinje
■ Frisiktsone ved veg	Taksprang
Bevaring av bygninger og anlegg	Mønelinje
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27)	
■ Felles avkjørsel	
■ Felles parkeringsplass	
■ Felles lekeareal for barn	
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)	
--- Grense for restriksjonsområde	
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 12)	
■ Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	
■ Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	
■ Barnehage	
■ Andre typer bebyggelse og anlegg	
■ Renovasjonsanlegg	
■ Lekeplass	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 13)	
■ Veg	
■ Kjøreveg	
■ Fortau	
■ Annen veggrunn - grøntareal	
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)	
■ Naturområde	
■ Friområde	
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
--- Sikringsone - Frisikt	
--- Båndlegging etter lov om kulturminner	
--- Videreføring av reguleringsplan	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
--- Sikringsonegrense	
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
■ Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
--- Planens begrensning	
--- Formålsgrense	
--- Regulert tomtegrense	
--- Eiendomsgrense som skal oppheves	
--- Byggegrense	
--- Regulert senterlinje	
--- Frisiktslinje	
--- Regulert kant kjørebane	
--- Regulert parkeringsfelt	
--- Regulert fotgjengerfelt	
--- Målelinje/Avstandslinje	
Abc Påskrift feltnavn	
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål	
Abc Påskrift areal	
Abc Påskrift utnytting	



REGULERINGSBESTEMMELSER

BEBYGGELSESPAN FOR FELT B11 og B12, TORPEFELTET, HELGEROA. LARVIK KOMMUNE.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.05.04, 01.06.05

Planutvalgets godkjenning: 01.06.05

§1

Denne planen skal legge til grunn at bygg og anlegg gjennomføres på en mest mulig naturtilpasset måte som bevarer vegetasjon, flyttblokker og bekkefar på en best mulig måte, slik at disse elementene vil bidra til å gi boligfeltet særpreg. Dette gjelder både teknisk og estetisk utforming. Særlig er det viktig å ta vare på enkelte karakteristiske flyttblokker. Grønnstrukturen skal gi boligområdet liv, slik at vann og bekk i størst mulig grad skal beholdes.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er markert med reguleringsgrense på plankartet.

Bestemmelsene er basert på reguleringsplan/bestemmelser godkjent 27-09-00 som gjelder for denne etappe etter disse bestemmelser.

§2

Området er regulert til følgende formål:

1. Bygeområder
-boligområder, B 11A,B, B12A,B,C,D.
-offentlig barnehage, O1.
2. Offentlige trafikkområder.
-kjøreveier.
-gang/sykkelveier.
3. Friområder
-lek / friområde F2.
-turveier.
4. Fellesområder
-felles nærlekeplasser. FE1, FE2.
-felles parkeringsplasser FE3, FE4.
-felles adkomst FE5.

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg
Vegg frittstående

Bygninger

- Tak sprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Tak sprang
- Mønelinje

1. BYGGEOMRÅDER.

§3

Byggeområder B12A,12B,12C, 12D.
Tomter for eneboliger.
Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 20%.

1. I området skal alle boliger tilpasses eksisterende terreng uten oppfyllinger og større terrengtiltak. Dette inkluderer enkelte karakteristiske trær og morenestein som skal avmerkes på situasjonsplan og sikres på stedet før utbygging igangsettes. Bebyggelsens lengderetning skal i hovedsak være langs terrengkotene.
2. Det kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer + kjeller dersom avløp tillater dette. Det kan i tillegg oppføres garasje. Det tillates mønehøyder inntil 9,0 m og gesimshøyder inntil 6,0 m, målt fra ferdig planert nivå tilpasset det naturlige terreng. Anbefalt husplassering er vist på plankartet.
3. Bebyggelsen i området skal ha saltak 27-34 gr. Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde.
4. Byggesøknad skal på situasjonsplan vise garasje for minst 1 personbil samt oppstillingsplass for ytterligere 2 biler på egen tomt, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Garasjer skal ikke ha større bruksareal enn 42 m². Utforming av garasje skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge.

§ 4

Byggeområder B11A, B11B.
Tomter for tomannsboliger
Tillatt tomteutnyttelse BYA = 25%.

1. I områdene skal alle boliger tilpasses eksisterende terreng uten oppfyllinger og større terrengtiltak. Dette inkluderer enkelte karakteristiske trær og morenestein som skal avmerkes på situasjonsplan og sikres på stedet før utbygging igangsettes.
2. Det kan oppføres bebyggelse på inntil 2 etasjer + kjeller dersom avløp tillater dette. Det tillates mønehøyde inntil 9,0m og gesimshøyder inntil 6,0m, målt fra ferdig planert nivå tilpasset det naturlige terreng.
3. Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming mht. volumoppbygging, takform, material- og fargebruk, og bør byggemeldes samlet.
4. Bebyggelsen i området skal ha saltak 27-34gr.
5. Ved byggemelding skal det på egen tomt vises 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge.

§5

Byggeområde offentlig barnehage O1.
Tillatt tomteutnyttelse TU = 20%.

1. Bebyggelsen skal utarbeides ihht kommunens barnehageplan vedr størrelse og innhold. I dette inngår utarbeidelse av detaljert situasjonsplan/utomhusplan som viser bebyggelsens plassering, avkjøring/kjøremønster og parkering, utformet ihht kommunens forskrifter og bestemmelser. Planen skal også vise grøntanlegg, lekearealer og overflatebehandlinger ihht kommunens forskrifter og bestemmelser.
2. Bebyggelsen tillates oppført med maksimal mønehøyde 8,0 m, og gesimshøyden skal ikke overstige 5,0 m, begge målt i forhold til ferdig planert nivå tilpasset det naturlige terreng.

§ 6

Fellesbestemmelser for byggeområdene.

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Garasjer kan plasseres 1m fra tomtegrense mot nabo, og plasseres inntil 2,0m fra regulert veggrense dersom biloppstilling i garasje legges parallelt med bilveg.
2. Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser opparbeidelse / utnyttelse av tomte, herunder angivelse av utendørs oppholdsareal, jfr. kommuneplanens arealdel. Søknaden skal også redegjøre for opparbeidelse og arrondering av tomt, med inntegning av evt. skjæringer og fyllinger. Forstøtningsmurer skal ha max 1m høyde mot veg og fellesarealer.
3. Bygningsmyndighetene kan kreve fasadeoppriss som viser planlagt bygg sammen med eksisterende nabobebyggelse, dersom det er tvil om at det planlagte bygget harmonerer med omgivelsene.
4. Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet må det avsettes lekearealer som har utstrekning og opparbeidning i tråd med gjeldende retningslinjer. Lekearealer for det enkelte delområde skal være ferdig opparbeidet før boliger i det samme området kan tas i bruk.
5. Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområdene skal bevares i størst mulig grad. Karakteristisk vegetasjon og enkelte morenestein/flyttblokker som skal bevares, skal avmerkes/beskyttes i terrenget før anleggsstart.
6. Gjerde og forstøtningsmur mot offentlig veg skal godkjennes av bygningsmyndighet.
7. Avfallsdunker, tørkestativ og lignende skal skjermes slik at de ikke er til ulempe for noen, eller reduser den visuelle kvaliteten i området.
8. Lagring av biler, båter, campingvogner tillates ikke.
9. Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

10. For overvann vises til §9.3 under Fellesområder, så langt det passer.

11. Det må brukes anbefalte farger på fasade og tak.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 7

1. Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling som er vist på plankartet.
2. Terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides / tilsås / beplantes på en tiltalende måte.

3. FRIOMRÅDER

§ 8

1. Det skal etableres turveger (tilførselskorridorer) mellom boligområdene og fra boligområdene til friluft- og friområder som vist på plankartet.
2. Friområdet / lekeclass F2 skal opparbeides med balløkke.
3. I friområdet skal eksisterende vegetasjon bevares med tilpasset skjøtsel av skog og landskap. Eksisterende steingjerder skal i størst mulig grad bevares.

4. FELLESOMRÅDER

§ 9

1. Det skal utarbeides en landskapsplan for FE1 og FE2 før byggetiltak i tilstøtende felter igangsettes. Landskapsplanen skal godkjennes av Plan og byggesak i samråd med barnetalspersonen. Eksisterende vegetasjon og terreng i fellesområdene inkl. morenestein/ flyttblokker og steingjerder skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon/morenestein/ flyttblokker som skal bevares, skal avmerkes i terrenget før anleggsstart for å unngå skade.
2. Nærlekeplasser skal utformes ihht kommunens forskrifter og bestemmelser. Fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før tilliggende boliger tas i bruk.
3. Overvann kan samles i en dam som knyttes til bekken. Eksisterende bekk skal i størst mulig grad opprettholdes. Fra dammen Steinsettes og tilpasses bekken til terreng og vegkant som vist på kartet, slik at anlegget utgjør et attraktivt landskapselement i boligfeltet.
4. Felles parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke og grøntrabatter mot vei og felles lekeplasser.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 07.06.05

Lars W. Solheim
Seksjonsleder plan

Lars W. Solheim



REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR TORPEFELTET, HELGEROA, LARVIK KOMMUNE

- Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.08.99, 15.08.00, 27.09.00
- Kommunestyrets godkjenning: 27.09.00

§1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er markert med reguleringsgrense på plankartet.

§2

Området er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder

- boligområder, B1-B20
- offentlig bebyggelse – barnehage, O1

2. Landbruksområder

- landbruk, L1,L2.

3. Offentlige trafikkområder

- kjøreveger
- gang-/sykkelveger
- bussveg
- annen veggrunn

4. Friområder

- lek / idrett, F1, F2
- turveger

5. Spesialområder

- bevaring, kulturminne, S1, S2
- bevaring, landbruksbebyggelse, S3
- friluftsområde, S4 – S8
- kommunalteknisk anlegg, miljøstasjon / trafo
- frisiktsoner
- privat veg

6. Fellesområder

- nærlekeplasser

1. BYGGEOMRÅDER

§3

Byggeområder B1-B8. tomter for villamessig bebyggelse.

1. B1-B8. Byggeområdene skal være første byggetrinn i Torpefeltet. Tillatt utnyttelsesgrad, TU = 30% (Spesifisert på plankartet).
2. I området skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. I områder med markert terrengfall skal bebyggelsens lengderetning og møneretning løpe langs terrengkotene.
3. Det kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer + kjeller. Det kan i tillegg oppføres garasje på hver boligtomt.
Det tillates mønehøyder inntil 8.0m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
Det tillates gesimshøyder inntil 5.0m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
Anbefalt husplassering er vist på plankartet.
4. Bebyggelsen i området skal ha saltak. Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde.
5. Byggesøknad skal på situasjonsplan vise garasje for minst 1 personbil samt oppstillingsplass for ytterligere 1 bil på egen tomt, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Garasjer skal ikke ha større grunnflate enn 42 m².
Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge.

§4

Byggeområder B9-B20.

Villamessig bebyggelse / konsentrert småhusbebyggelse / rekkehusbebyggelse.

1. For områdene B9, B10, B11, B12, B13 OG B14 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser før byggesøknader kan behandles.
2. I boligområdene B9-14 skal det planlegges adkomstveger som knytter seg til samlevegene med avkjøringer slik det er vist på plankart og illustrasjonsplan. Direkte av-/ påkjøring mellom boligtomter og samleveg tillates ikke. Adkomstveger i boligområdene skal være tilrettelagt for kommunalt vedlikehold.
Justering av påkobling og framføring av adkomstveier i boligområdene kan tillates dersom helhetlige og tilfredsstillende løsninger blir vist i bebyggelsesplan.
3. Bebyggelsen skal ha innslag av villamessig bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og tett-lav/rekkehusbebyggelse, og anlegges med grupper av samme boligtype. Villamessig bebyggelse skal ha tomteareal min. 750 m², konsentrert småhusbebyggelse skal ha tomteareal min. 500 m². For rekkehus / tett-lav-bebyggelse kan knappere tomtearealer vurderes.

4. For grupper av villamessig bebyggelse gjelder bestemmelsenes §3.

5. Tillatt utnyttelse (TU) :

Konsentrert småhusbebyggelse	35-40%
Rekkehus / tett-lav	45-50%

5. I områdene skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Det kan oppføres bebyggelse på inntil 2 etasjer + kjeller.
Det tillates mønehøyder inntil 9.0m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
Det tillates gesimshøyder inntil 6.0m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
6. Grupper av konsentrert småhusbebyggelse og rekkehusbebyggelse skal ha en enhetlig utforming mht. volumoppbygging, takform, material- og fargebruk, og bør byggemeldes samlet.
7. Bebyggelsen i området skal ha saltak. I en bebyggelsesplan for en husgruppe kan likevel andre takformer tillates av bygningsmyndighetene.
8. Ved byggemelding av rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse skal det på egen tomt eller i fellesanlegg vises 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. For denne type bebyggelse kan det i tillegg kreves opparbeiding av 0,5 gjesteparkeringsplass pr. bolig.
9. Tilbygg og utvidelser for eksisterende bebyggelse kan tillates innenfor de samme rammer som gjelder for ny bebyggelse.
10. Det tillates framføring av trasè for vann og avløpsledninger til nye boliger i Torpefeltet gjennom område B20 og tilliggende privat veg. Framføringen av denne traséen skal gjøres på en måte som er til minst mulig ulempe for eksisterende boliger i området. Terreng og beplantning i området skal tilbakeføres til opprinnelig stand så snart som mulig etter at evt. tiltak i området er gjennomført.

§5

Byggeområde O1. Barnehage / grendehus

1. Tillatt utnyttelsesgrad, TU = 15%.
2. Det kan oppføres bebyggelse på 1 etasje + kjeller.
Det tillates 4m gesimshøyde og 7m mønehøyde, målt fra overkant bygg til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
3. I området skal det anlegges kjøre- og parkeringsarealer etter de prinsipper som er vist på illustrasjonen, eller bebyggelsesplan.
4. Før barnehagen kan tas i bruk skal utendørs oppholds- og lekearealer utstyres og opparbeides etter gjeldende retningslinjer/forskrifter, og skjermes med gjerde mot tilstøtende områder og mot kjøre- og parkeringsarealer inne på området.

5. Eksisterende vegetasjon i området skal mest mulig bevares.

§6

Fellesbestemmelser for byggeområdene

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Garasjer kan plasseres i tomtegrense mot nabo, og plasseres inntil 2,0m fra regulert veggrense dersom biloppstilling i garasje legges parallelt med bilveg.
2. Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser opparbeidelse / utnyttelse av tomte, herunder angivelse av utendørs oppholdsareal, jfr. Kommuneplanens arealdel. Søknaden skal også redegjøre for opparbeidelse og arrondering av tomt, med inntegning av evt. skjæringer og fyllinger. Forstøtningsmurer skal ha max 1m høyde mot veg og fellesarealer.
3. Bygningsmyndighetene kan kreve fasadeoppriss som viser planlagt bygg sammen med eksisterende nabobebyggelse, dersom det er tvil om at det planlagte bygget harmonerer med omgivelsene.
4. Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet må det avsettes lekearealer som har utstrekning og opparbeidning i tråd med gjeldende retningslinjer. Lekearealer for det enkelte delområde skal være ferdig opparbeidet før boliger i det samme område kan tas i bruk.
5. Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområdene skal bevares i størst mulig grad. Vegetasjon som skal bevares skal avmerkes i terrenget før anleggsstart.
6. Gjerde og forstøtningsmur mot offentlig veg skal godkjennes av planutvalget.
7. Avfallsdunker, tørkestativ og lignende samt midlertidig lagring av biler, båter og campingvogner, skal skjermes slik at de etter planutvalgets skjønn ikke er til ulempe for noen, eller reduserer den visuelle kvaliteten i området. Lagring utover ett år for biler, båter og campingvogner tillates ikke.
8. Lagring av biler, båter, campingvogner tillates ikke.
9. Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
10. Det må brukes anbefalte farger på fasader og tak.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

§7

1. Det tillates framføring av ledninger for vann og avløp for boligområdene i Torpefeltet over område L1. Vann- og avløpsledninger skal legges så dypt at de i ettertid ikke er til

hinder for ordinær drift av jordbruksarealet. Landbruksarealet skal tilbakeføres til opprinnelig stand etter at tiltak i området er gjennomført.

2. Det tillates framføring av vei eventuelt også på dyrka mark i L2 ihht reguleringsplan.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§8

1. Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling som er vist på plankartet.
2. Terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides / tilsås / beplantes på en tiltalende måte.
3. Rabatter R1 og R2 skal opparbeides med voller, kulestein og beplantning som skjerming mellom samleveg og boligbebyggelse i Lynglia. Skjermingstiltakene skal gjennomføres før den nye vegen tas i bruk.
4. Til områdene B18 og B19 tillates avkjøring anlagt på GS-veg.
5. Samleveg gjennom søndre del av planområdet kan tillates videreført vestover og nyttes som kjøreveg til Blokkebukta og Barkevik, slik det er vist på illustrasjonsplan.
6. Krysset Strandebakken/RV308 forutsettes utformet i egen bebyggelsesplan i samarbeid med Statens vegvesen Vestfold.

4. FRIOMRÅDER

§9

1. Skibakke i område F1 skal anlegges slik at ruiner og vegetasjon langs turveg i nordre del av området bevares.
2. Område F2 skal opparbeides som lekefelt med balløkke 40 x 60m
3. Det skal etableres turveger (tilførselskorridorer) mellom boligområdene og fra boligområdene til friluftso- og friområder som vist på plankartet og etter de prinsipper som er vist i illustrasjonsplan.

5. SPESIALOMRÅDER

§10

1. Det tillates ikke oppføring av bebyggelse eller terrenginngrep med skjæring eller fylling i områdene S1 og S2 eller i friluftsområdene S4-S8. Vegetasjonen i disse områdene skal bevares.

- Eksisterende bygg i område S3 er bevaringsverdige, og skal i størst mulig grad beholde sin nåværende eksteriørutforming. Evt. nybygg i området skal utformes på en måte som harmonerer med eksisterende bebyggelse.
Søknad om bygningsmessige tiltak skal forelegges bygnings- og kulturvernmyndighetene. Søknaden skal dokumentere byggeplanene ihht. §6 i disse bestemmelsene.
- Etablering av kjøreveg mellom boligområdene B12 og B13 kan tillates i nordre del av område S4 for kommunale tjenestebiler.
- Deler av område S6 kan tillates opparbeidet som nærlekeplass.
- Område for kommunaltekniske anlegg skal nyttes til oppføring av mindre transformatorstasjon og felles miljøstasjon (kildesortering).
- Det tillates framføring av vann og avløpsledninger for boligområdene i Torpefeltet under privat veg vest for boligområde B20. Den private vegen skal tilbakeføres til opprinnelig standard etter at tiltak i området er gjennomført.

6. FELLESONMRÅDER

§11

- I boligområdene skal det etableres nærlekeplasser slik det er krevet i kommunale retningslinjer. Fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før tilliggende boliger tas i bruk.
- Eksisterende vegetasjon og terreng i fellesområdene skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon som skal bevares skal avmerkes i terrenget før anleggsstart.
- I områder med kulestein skal dette søkes nyttet som en positiv faktor i utfomingen av fellesområder, rabatter m.m., slik det er vist i beskrivende del til planforslaget.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 16.10.00


Torstein Kiil
Byggesak/reguleringssjef

Områdeanalyse

Eiendom	3909 4094/102		
Utskriftsdato	01.07.2024	Antall datasett	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

9 Berørte datasett

- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Tettsteder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forurensset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavn
- Markagrensa
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidsbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidsbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavn
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdeedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernrområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturvernrområder
- Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidsbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- Skredhendelser
- Stallig sikra friluftslivsrområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	25.06.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

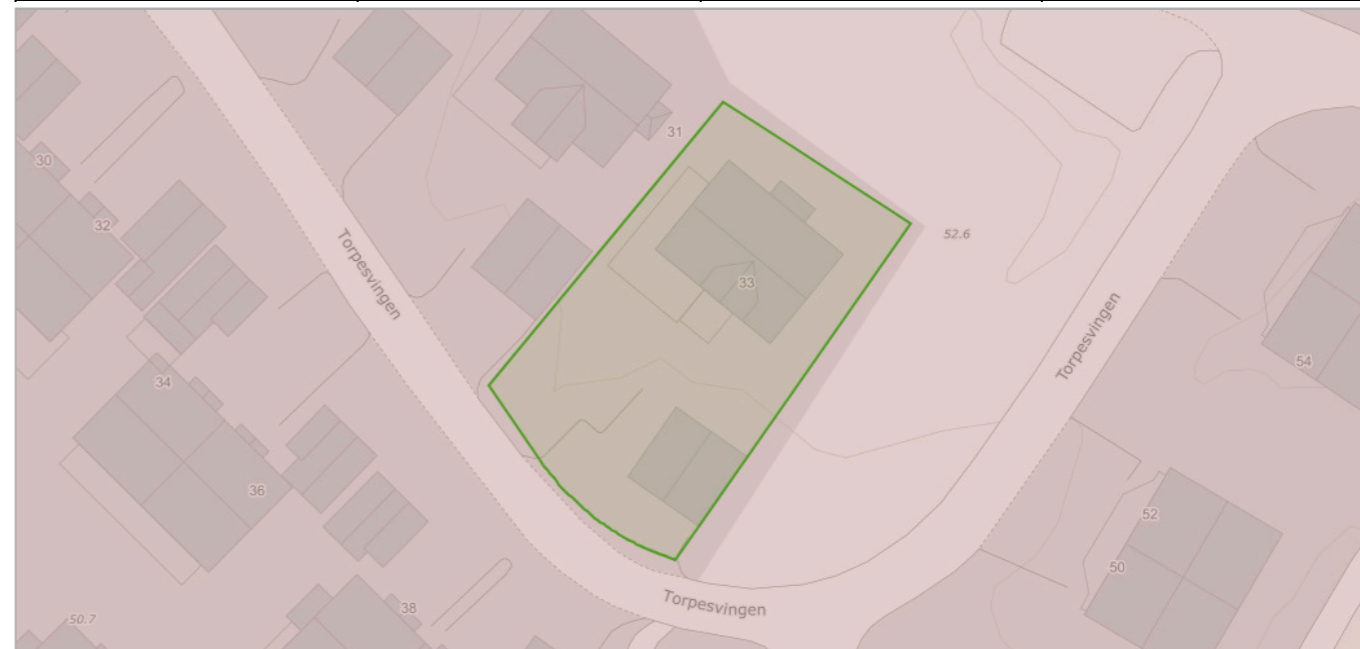
 Bebyggelse
 Åpen fastmark
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.06.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

 Kartlagte friluftslivsområder
 Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Torpevannet og Omegn	andreFriluftslivsområder	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031191)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

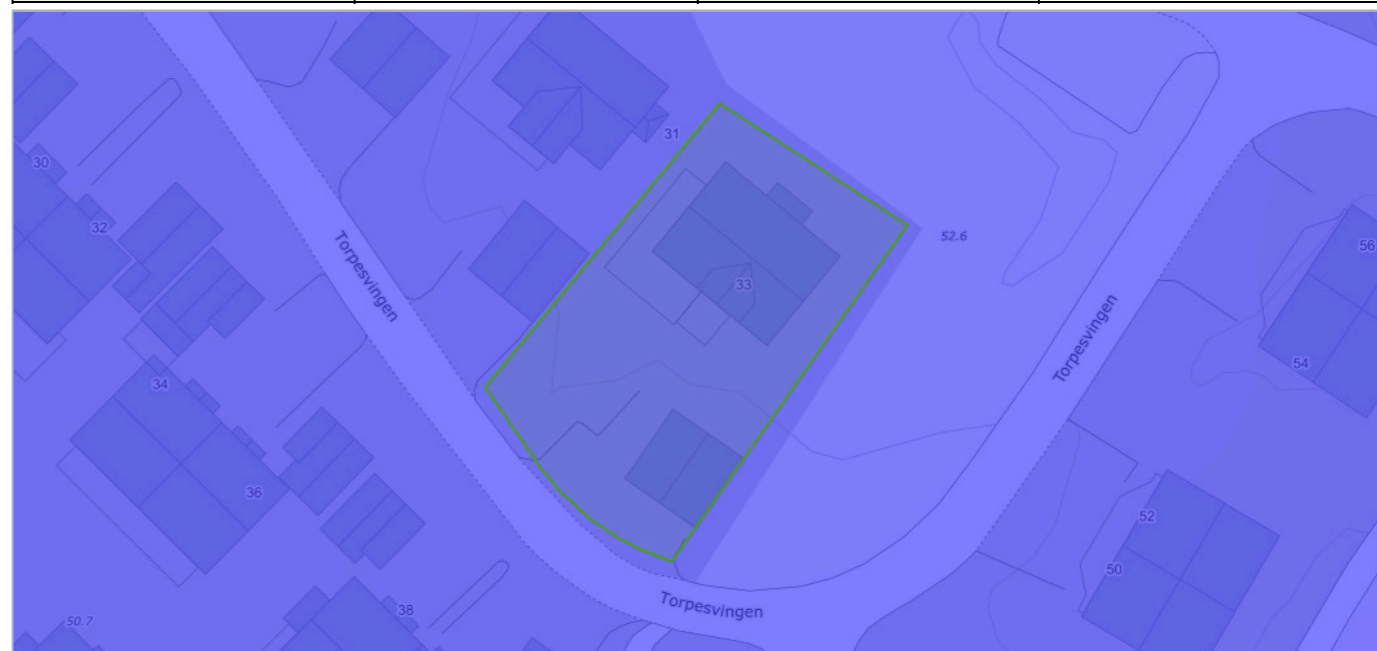
Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning
Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

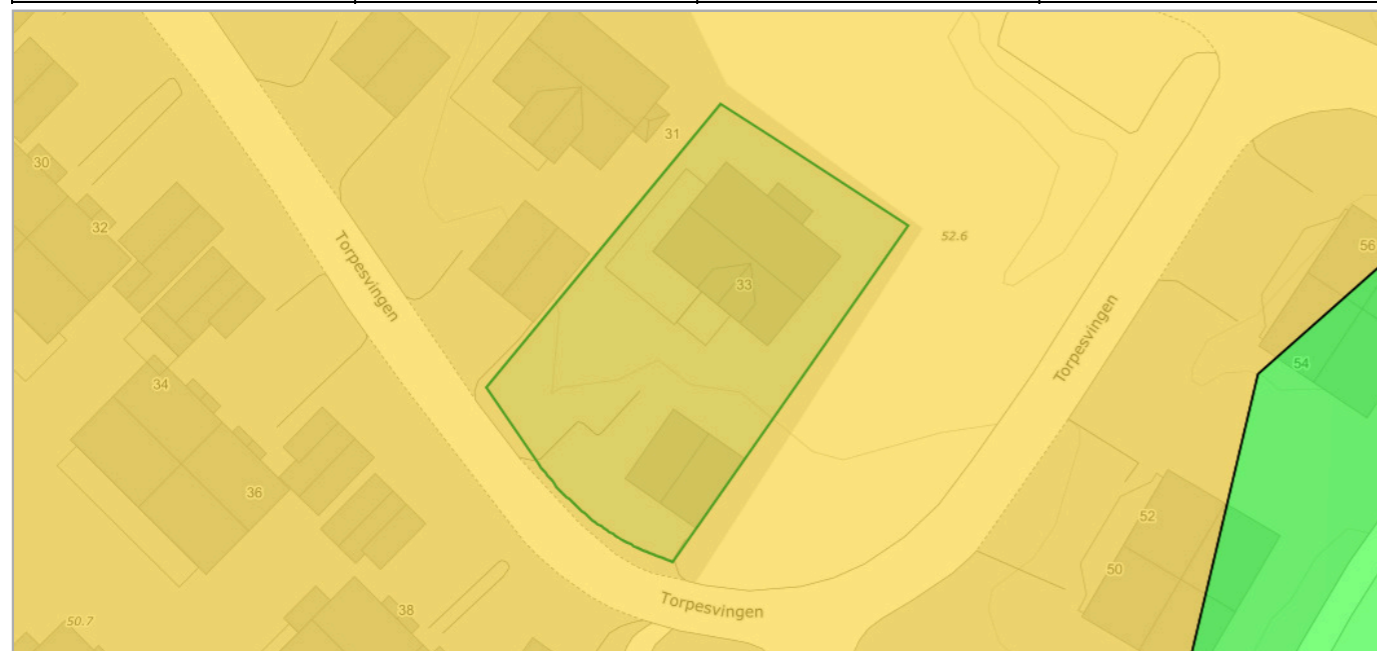
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

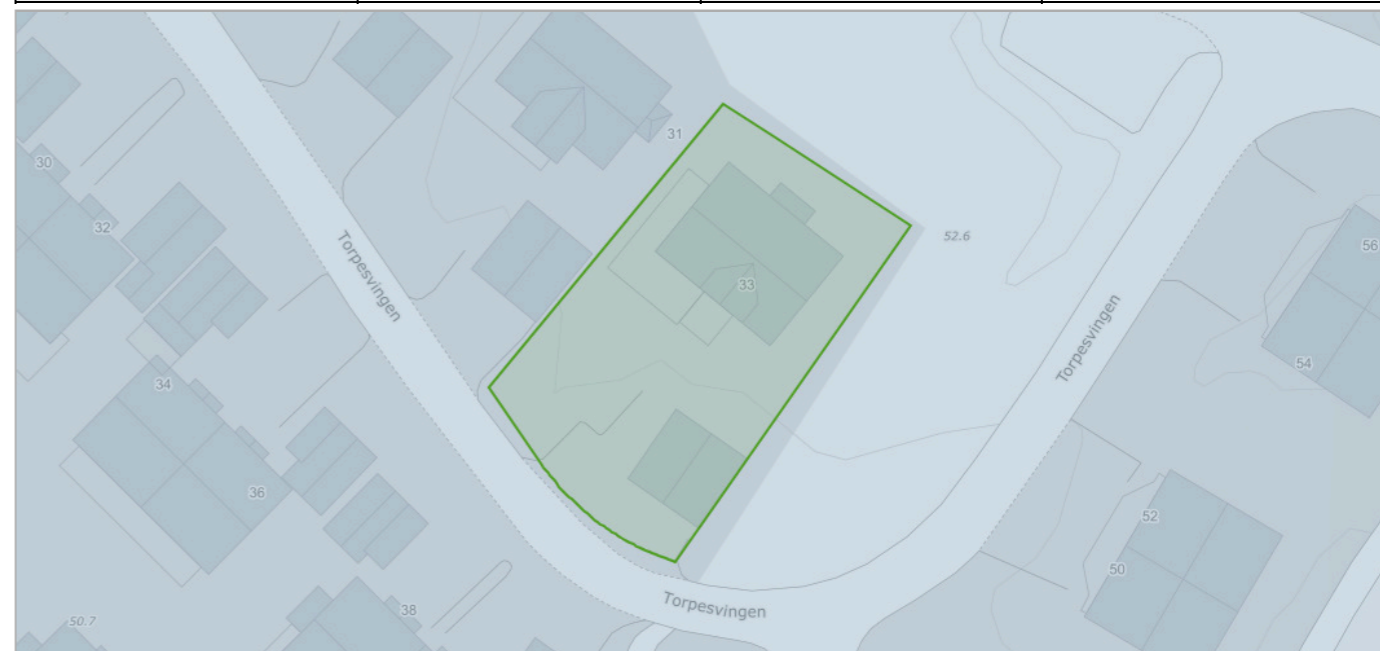
Mulighet for marin leire
Stor
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	30.06.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

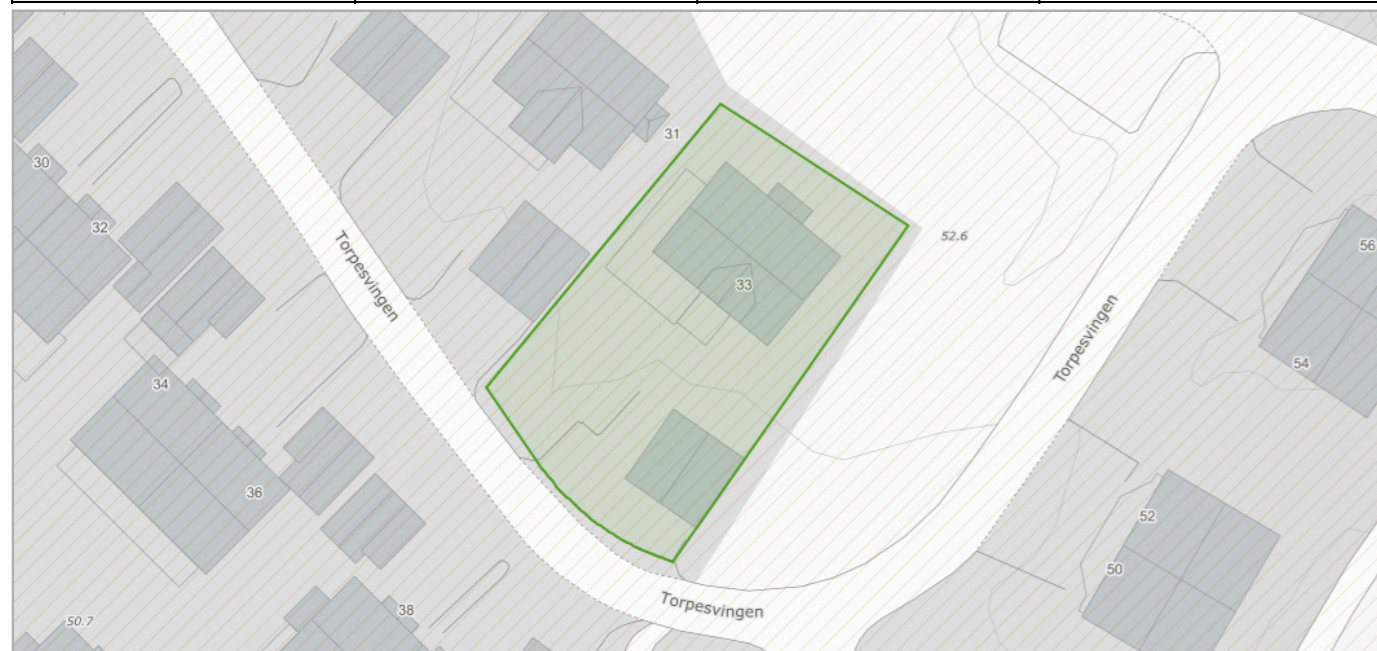
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Middels eksponert ytre kystslettelandskap med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	30.06.2024
-------	-------------------	---------	------------

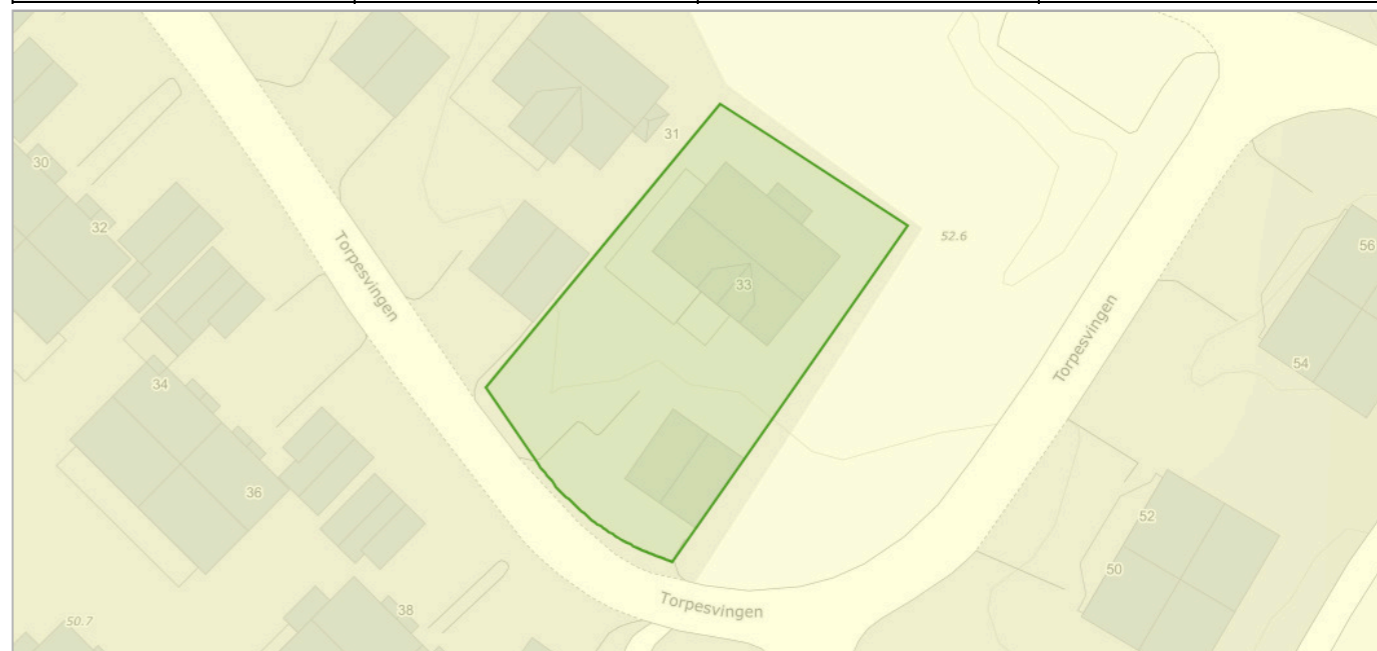


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Brunlanes nord	Natur Og Samfunn AS	2022

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

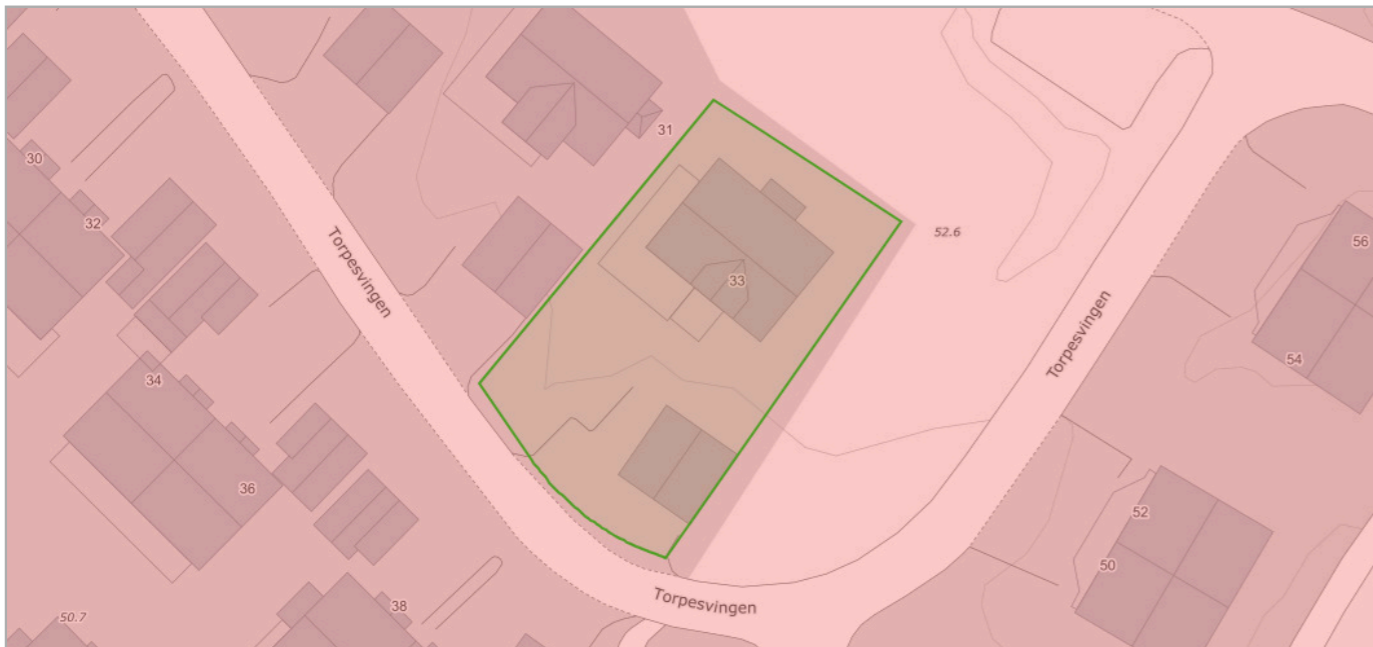
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	30.06.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

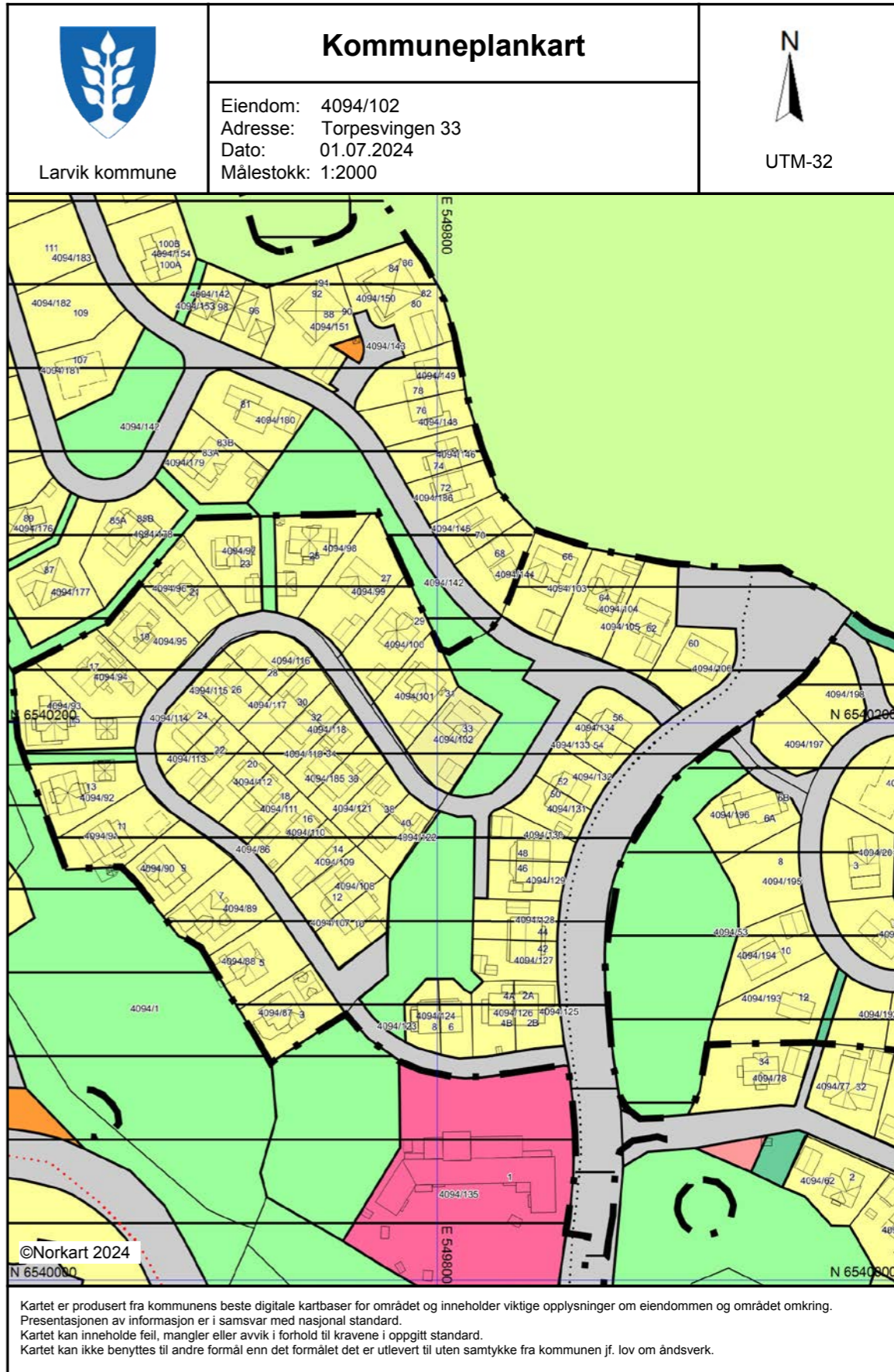
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/befsett>.

Tegnforklaring

	Tettsteder
	Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2674	Helgeroa/Nevlunghamn	1984	1.780948447768853



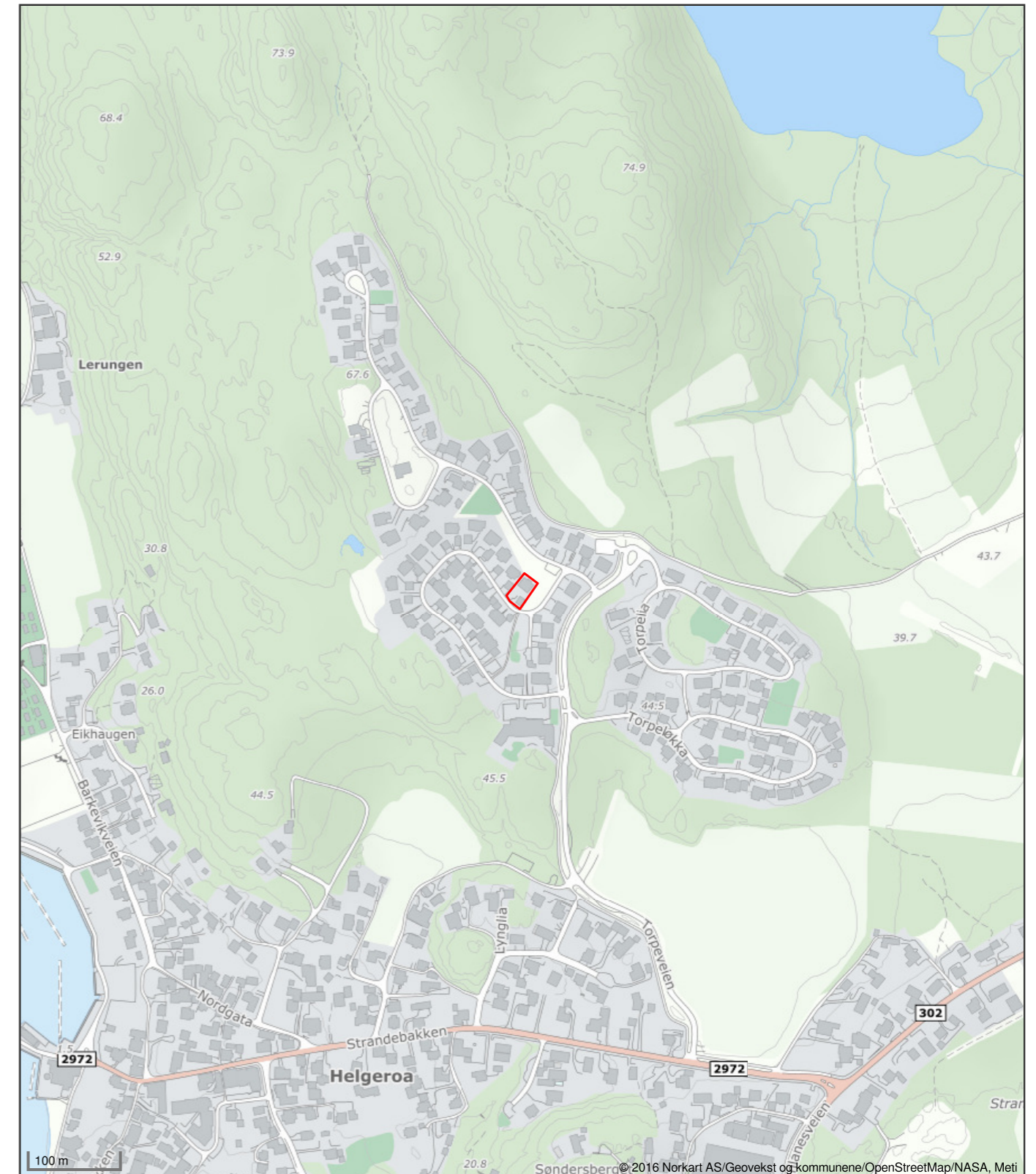
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4094/102//



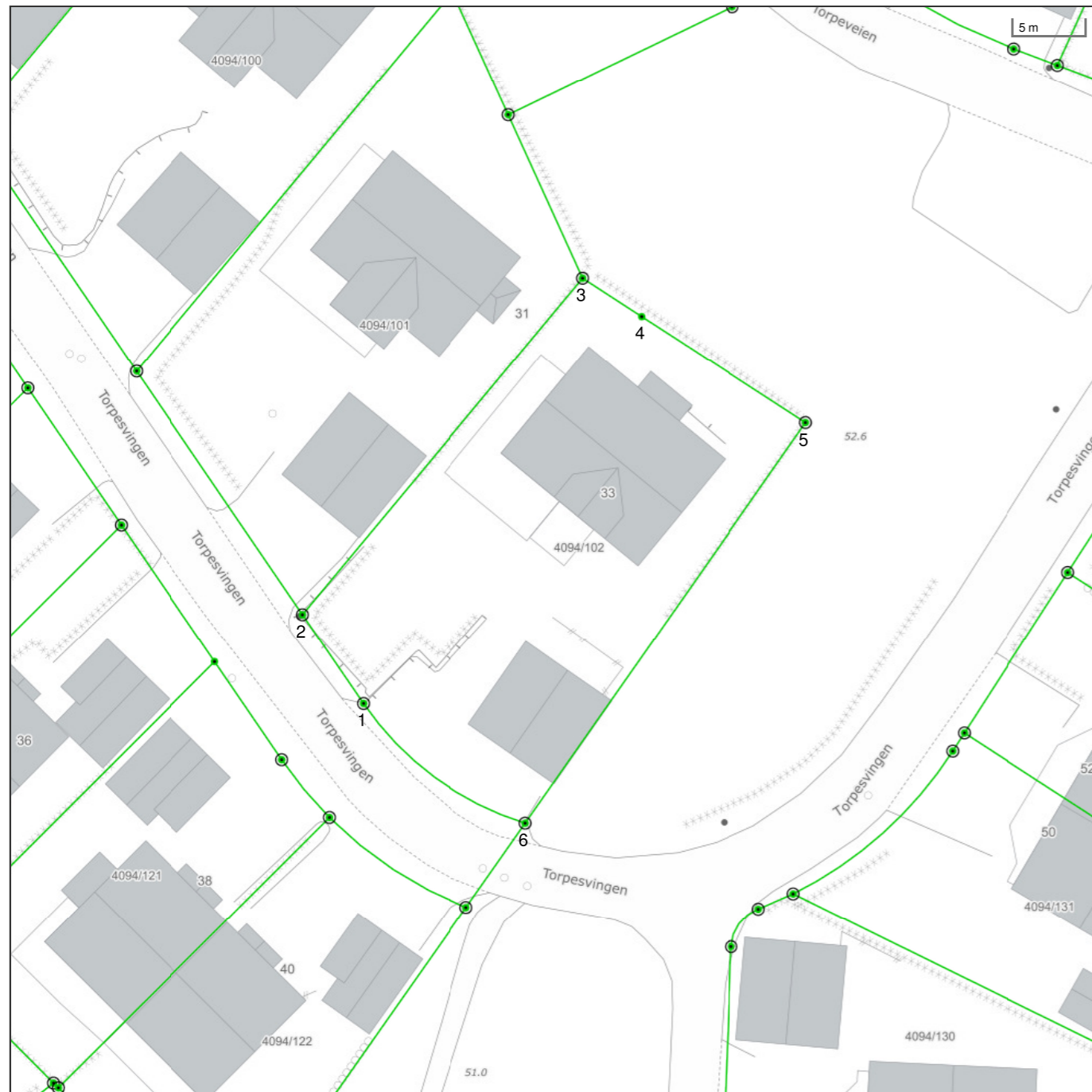
Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)**
- Boligbebyggelse - nåværende
 - Tjenesteyting - nåværende
 - Tjenesteyting - fremtidig
 - Andre typer bebyggelse - nåværende
 - Uteoppholdsareal - nåværende
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk**
- Veg - nåværende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)**
- Naturområde - nåværende
 - Turdrag - nåværende
 - Friområde - nåværende
 - Park - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsk**
- LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)**
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
 - Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)**
- Båndlegginggrense
 - Detaljeringgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
- Planområde
 - Grense for arealformål
 - Gang-/sykkelveg - nåværende
 - Gang-/sykkelveg - fremtidig
- Bygningsmessige anlegg**
- Vegg frittstående
- Bygninger**
- Taksprang Bunn
 - Bygning
 - Takkant
 - Bygningsdelelinje
 - Grunnmur
 - Bygningsavgrensning for tiltak
 - Takoverbygg
 - Takoverbygg kant
 - Trapp inntil bygg, kant
 - Veranda
 - Bygningslinje
 - Taksprang
 - Mønelinje



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.

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4094/102//

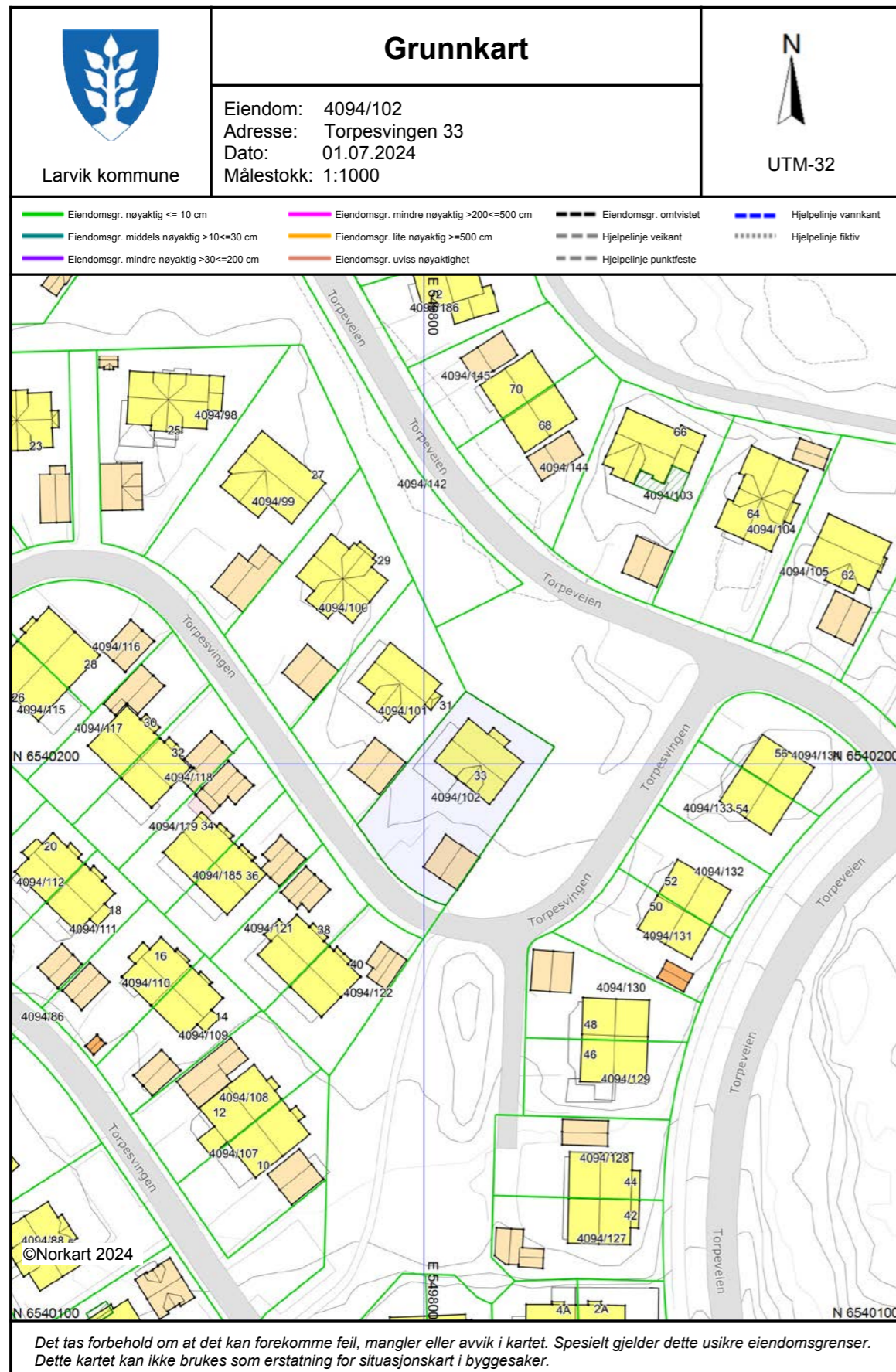


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|----------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | |

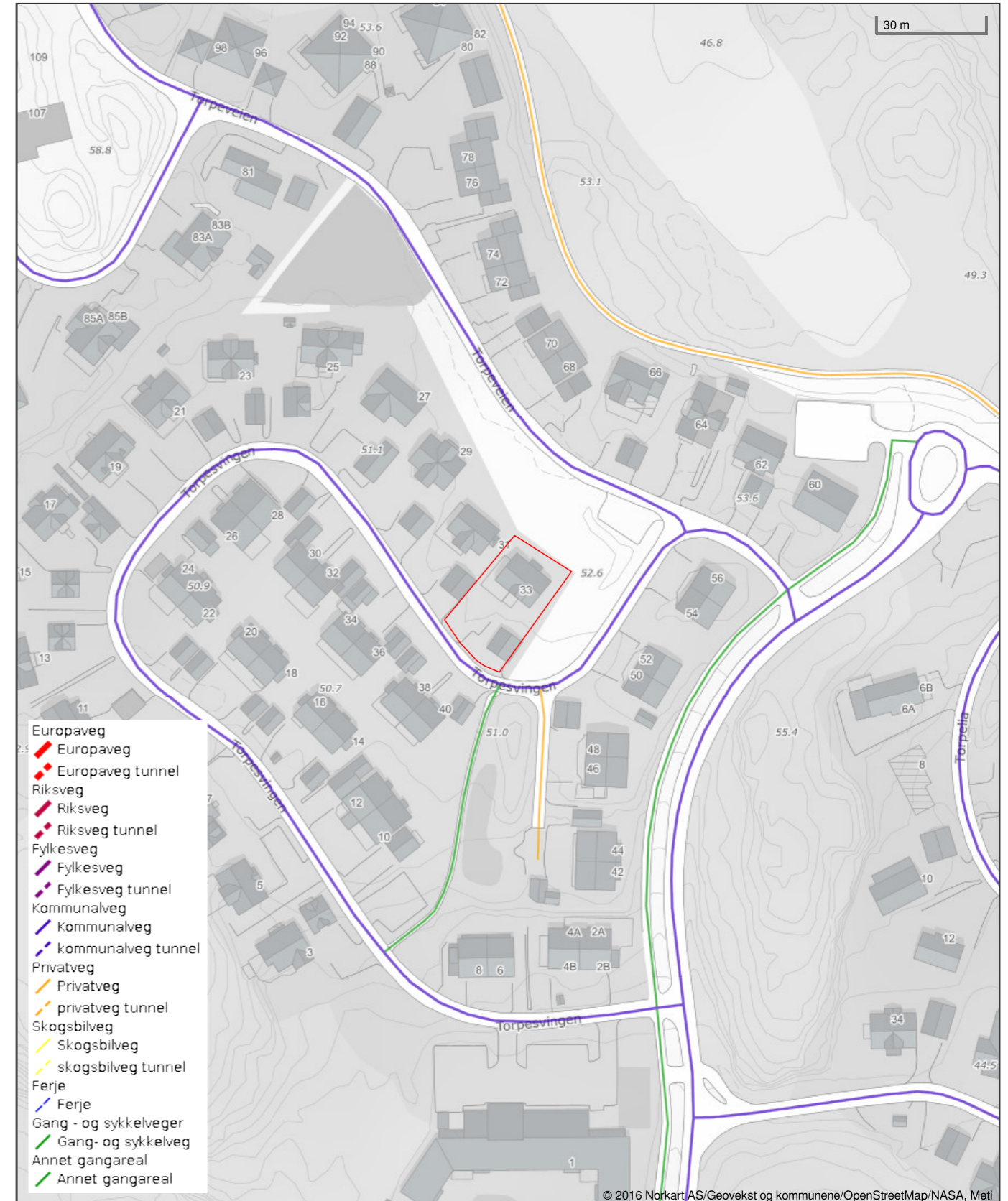
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	685,30 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6540186,92	Øst	549800,5	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6540182,9	549792,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,47	21,44
2	6540189,13	549788,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,62	
3	6540213,12	549807,52	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,90	
4	6540210,47	549811,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97	
5	6540203,12	549823,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,82	
6	6540174,63	549803,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,50	



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

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4094/102//



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.

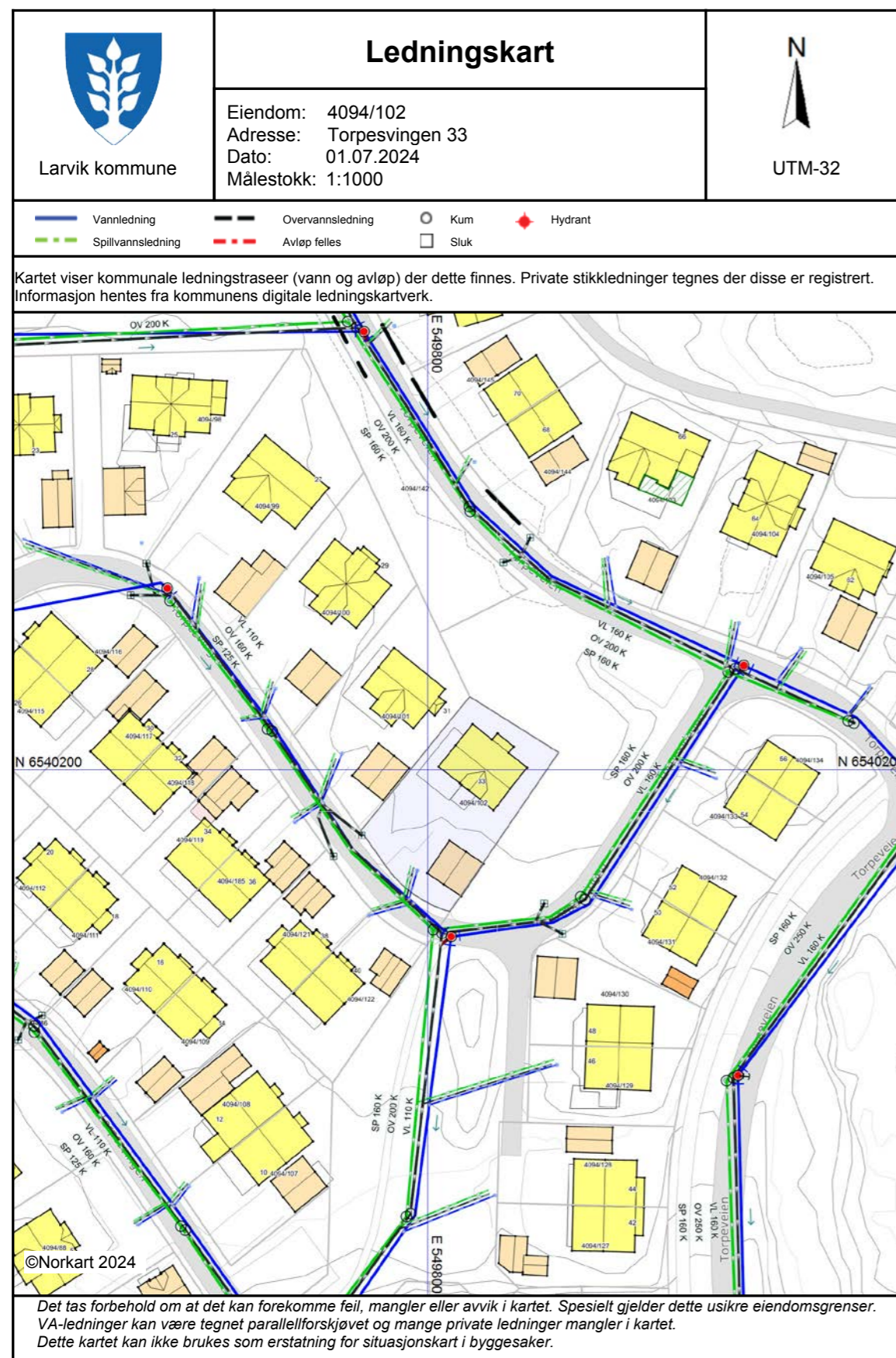


Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune



Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 202529151	Bygningstype Bolig
Bygningsnummer 23850680	Bruksenhetsnummer H0101
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
8	0	0	2	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.02.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202529151

BruksenhetId 202529150	Bygningstype Bolig
Bygningsnummer 23850680	Bruksenhetsnummer U0101
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202529150.

BruksenhetId	202529213	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	23850699	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202529213.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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



Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 01.07.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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: 01.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	10 350,04 kr
Renovasjon	8 167,52 kr
Vann	6 803,76 kr
Sum	25 321,32 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år	
Forbruk Vann <70m ²	1 ab	1 332,50 kr	1/1	0 %	1 332,50 kr	666,23 kr	
Forbruk Vann >70m ²	1 ab	2 856,25 kr	1/1	0 %	2 856,25 kr	1 428,15 kr	
Forbruk Avløp<70m ²	1 ab	1 497,50 kr	1/1	0 %	1 497,50 kr	748,73 kr	
Forbruk Avløp>70m ²	1 ab	3 210,00 kr	1/1	0 %	3 210,00 kr	1 605,00 kr	
Standard Avfallsgebyr	2 ab	3 635,00 kr	1/1	0 %	7 270,00 kr	3 635,03 kr	
Abonnement Vann	2 ab	2 633,75 kr	1/1	0 %	5 267,50 kr	2 633,78 kr	
Abonnement Avløp	2 ab	4 838,75 kr	1/1	0 %	9 677,50 kr	4 838,77 kr	
					Sum	31 111,25 kr	15 555,69 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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: 01.07.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4094	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torpesvingen 33, 3295 HELGEROA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2024
Takst	5 583 473,00 kr
Skatt	2 408,00 kr
Bunnfradrag	1 500 000,00 kr
Promillesats	1 ‰
Fritak	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.

Eiendomsskatt i Larvik kommune - orientering

Bakgrunn

Kommunestyret i Larvik har ifm behandlingen av sak 176/22 "Strategidokument 2023-2026", vedtatt å innføre eiendomsskatt i Larvik kommune.

For eiendomsskatteåret 2023 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf. eiendomsskattelova § 3 første ledd bokstav g.

Eiendomsskatt skal betales av den som er registrert som eier av eiendommen. Skatten betales uavhengig av om det er leilighet eller enebolig. Dersom du leier bolig er det eieren som betaler skatten.

Eiendomsskatten er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn.

Gjennomføring

Alle fritidseiendommer og landbrukseiendommer (ikke næringsdelen) skal takseres i løpet av våren 2023.

For utskriving av skatt på boligeiendommer benytter kommunen skatteetatens formuesgrunnlag for de boliger hvor dette er beregnet. Det er generelt godt samsvar mellom Skatteetatens boligverdi og markedsverdien. Undersøkelser viser at det kun skiller noen få prosent på landsbasis. For enkelte boliger kan skillet mellom skatteetatens boligverdi og markedsverdien være større. Den enkelte boligeien kan ta dette opp med skatteetaten.

I Larvik kommune har ca 2/3-deler av boligene en boligverdi mellom 2 og 4 mill kr. Boligverdien er oppgitt i selvangivelse / skatteoppgjør.

Innkrevning

Eiendomsskattelova fastsetter at formuesgrunnlaget skal reduseres med 30% før skatt skrives ut. Kommunestyret i Larvik har i tillegg fastsatt et bunnfradrag på 750 000 kr.

Eksempel 1:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 2 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	2 000 000 kr.
Frdrag med 30% iht loven	- 600 000 kr.

<u>Kommunalt vedtatt bunnfradrag</u>	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	650 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 650 kr i 2023, 1 300 kr i 2024, 1 950 kr i 2025 og 2 600 kr i 2026.

Eksempel 2:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 4 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	4 000 000 kr.
Frdrag med 30% iht loven	- 1 200 000 kr.
<u>Kommunalt vedtatt bunnfradrag</u>	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	2 050 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 2 050 kr i 2023, 4 100 kr i 2024, 6 150 kr i 2025 og 8 200 kr i 2026.

I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) 4 ganger i året. I 2023 vil dette ikke være mulig og skatten vil derfor dette året bli innkrevd i termin 3 og termin 4.

Dersom noen mener skattegrunnlaget for en boligeiendom er feil, må dette tas opp med skatteetaten. De takseringer som gjøres i kommunal regi kan påklages til en klagenemnd.

Kommunen vil fortløpende orientere om gjennomføring av taksering og utskriving av eiendomsskatten. Følg med på kommunens hjemmesider.

Notater



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Torpesvingen 33
3295 HELGEROA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Saksbehandler: Gry Lilja

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre