



aktiv.

Kremleveien 8, 3271 LARVIK

Torstvedt - Enebolig med stor tomt beliggende høyt og fritt på eget fjell, "Thorsfjell". Svært gode sol og utsiktsforhold.



Daglig leder / Eiendomsmegler

Lars Erik Nordrum

Mobil 478 92 666

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 132 490,-
Total ink omk.: Kr 5 382 490,-
Selger: Tom Skogheim Monsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 153/192 kvm
Tomtstr.: 3286 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2009, bnr. 151
Gnr. 2009, bnr. 231
Oppdragsnr.: 1303240215

Torstvedt - Enebolig med stor tomt beliggende høyt og fritt på egen fjellkulle. Svært gode solforhold

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Forbrukerinformasjon	130
Budskjema	131







Bad



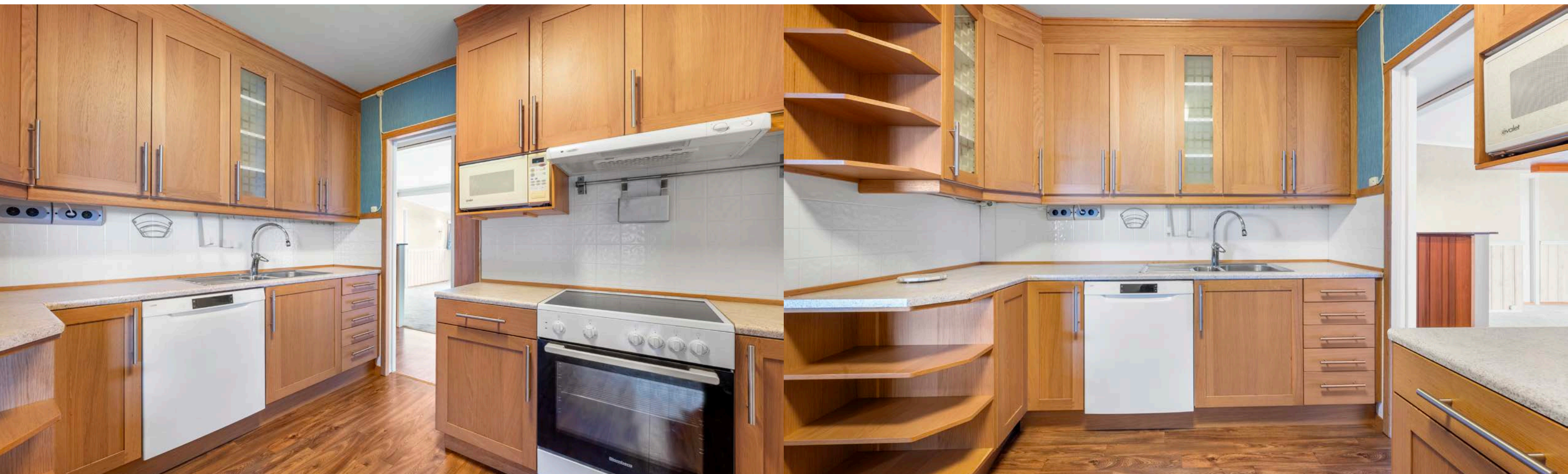
Dagligstue



Stor stue med utgang til stor innglasset veranda.



Kjøkken

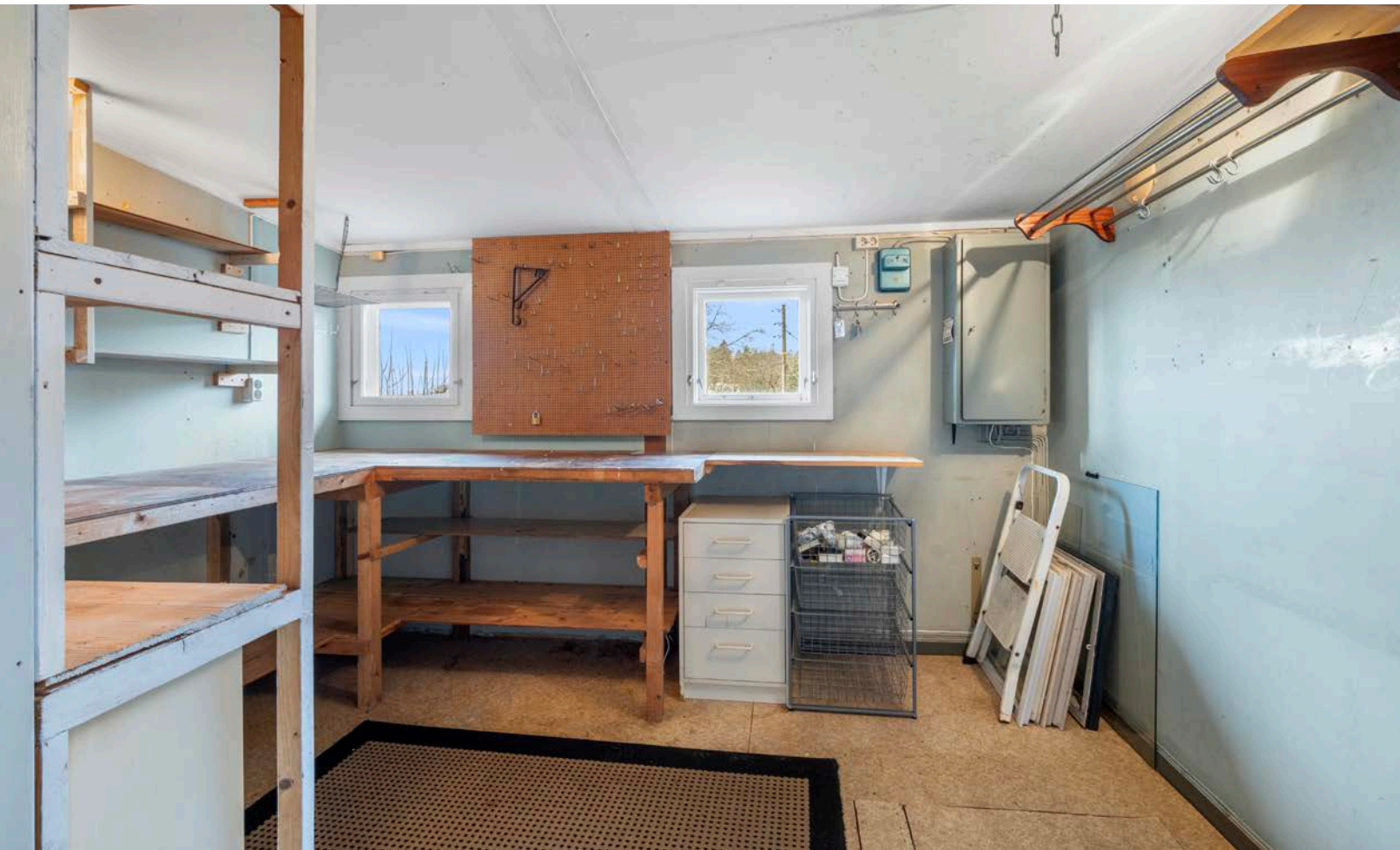


Soverom 1, 2 og 3





Hobbyrom og vaskerom



Kontor med utgang til innglasset veranda



Stor innglasset veranda med flott og vid utsikt over omkringliggende områder







Utsikt fra tomten.





Oversiktsbilde



Plantegning

1. etasje



Plantegningen Er Ikke Målbar. Avvik Kan Forekomme.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 153 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 192 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 153 m² Entré , Toalettrom , Hobbyrom , Vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2, Stue , Peisstue , Kjøkken , Kontor , Mellomgang, Soverom 3, Bad

BRA-e: 39 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har en planløsning over et plan.

Romfordeling:

Entre 6,7 m²

Gang 9,5 m²

Peisestue 33 m²

Stue 19,2 m²

Kjøkken 7,4 m²

Toalettrom 1,35 m²

Bad 3,8 m²

Vaskerom 7,2 m²

Mellomgang 6,6 m²

Kontor 7,7 m²

Soverom 8 m²

Soverom 12 m²

Hobbyrom/bod 8,7 m²

Sommerstue 22 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3286 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger høyt og fritt på "Thorsfjell".

Tomten er stort sett fjell og naturtomt, men er også opparbeidet med plen, bedd, busker og prydrær.

Tomten er svært solrik, og i tillegg gode

utsiktforhold. Fra tomten sees store deler av Hovland, Nanset og omkringliggende områder.

Uteområder og bebygde plattinger er tilpasset

solforhold. På tomten er det oppført en stor garasje, og en stor carport.

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 28.10.1965. Senere er denne grensejustert med andre

matrikkelenheter. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er

tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret.

Eiendommen har ett tilleggsareal, gbnr. 2009 / 231.

Denne er krevd sammenslått med gbnr. 2009/151.

Sammenslåing er gratis og veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865.

Beliggenhet

"Thorsfjell" - Eiendommen ligger usjenert, høyt og fritt rett ved Fagerli skole. Det er kort vei til Nordbyen kjøpesenter, skoler, matbutikker, idrettsanlegg og flotte friluftsområder i Vestmarka.

Vestmarka er et friluftsområde nord-vest for Larvik.

Her finnes store skogsområder. Området har flotte skogsbilveier som blir brukt av syklist og fotgjengere. Om vinteren er det oppkjørte skiløyper i området. I vest er Vestmarka avgrensa av Farrisvannet. Populære utfartsmål i Vestmarka er Gopledal, Dammen, Fossane, Ono og Lauvesetra. Svært mange larviksfolk har gjennom årene fått sine første "villmarksopplevelser" gjennom overnattingsturer til speiderhytter på Fossane og Onoøya. For de som liker fiske ligger Lauvbuvannet på turveien til Lauvesetra.

Adkomst

Direkte fra Kremleveien. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger høyt og fritt, og uten innsyn. Bebyggelsen i området består av eneboliger, leilighetsbygg og skole.

Barnehage/Skole/Fritid

Fagerli barnehage (0-5 år) - 121 barn 0.2 km

Trollsteinen barnehage (0-5 år) - 88 barn 1.4 km

Borgejordet barnehage (0-5 år) - 71 barn 1.7 km

Skolekrets

Fagerli skole (1-7 kl.) - 635 elever, 30 klasser - 0.2 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) - 402 elever, 24 klasser - 1 km

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 3.5 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Vestmarkaveien - Linje 208 - 0.2 km

Tog: Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 3 km

Bygningssakkyndig

Ta Takst og Eiendom AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fundamentert med ringmur av betong. Tilbygget del mot nord er fundamentert med søyler av betongblokker. Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Boligen har saltak av plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak.

Takkonstruksjonen er lukket og har ikke loft. Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg. Taktekkingen er skiftet ca 2013

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Innhold

Boligen har alt på en flate og har følgende innhold: Entré , Toalettrom , Hobbyrom , Vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2, Stue , Peisstue , Kjøkken , Kontor , Mellomgang, Soverom 3 og Bad. Tilgang til kjeller via kjellerlem i hobbyrom.

Standard

Bolig med alt på en flate. På gulvene er det benyttet laminat, belegg og tepper, mens det på veggene er malte plater, trepanel og tapet. Det er 2 gode stuer hvorav en med utgang til stor innglasset veranda, hvor vinduene kan skyves til side. I tillegg er det oppført solrik terrasse utenfor innglassingen i 2005. Terrassen går rundt syd og østveggen på boligen. Boligen har 3 gode soverom som ligger etter hverandre.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon

om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Terrassedør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Kryp kjeller

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Tomteforhold > Oljetank

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

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

Parabol.

Parkering

Garasje og stor carport, ellers er det gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Forsikringsselskap

Jernbaneverkets bank og forsikring

Polisenummer

2360751

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved hjelp av:

- Varmepumpe.
- Vedfyring
- Elektriske ovner

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen.

Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 250 000

Kommunale avgifter

Kr 17 545

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 2 043

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Kommunestyret i Larvik har ifm behandlingen av sak 176/22 "Strategidokument 2023-2026", vedtatt å innføre eiendomsskatt i Larvik kommune. For eiendomsskatteåret 2024 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf. eiendomsskatte-lova § 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 for 2024 er 1 promille

Formuesverdi primær

Kr 997 606

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 790 903

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt,

påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Nei

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2009, bruksnummer 151 i Larvik kommune. Gårdsnummer 2009, bruksnummer 231 i Larvik kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det er utstedt pålegg om å fjerne eller kortslette (koble bort) septiktanken, samt å separere eventuelt overvann fra spillvannsledningen og tilkobling til offentlig nett. Konf. megler. Se vedlegg i prospektet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909- 2009 /151 og 231:

18.05.1972 - Dokumentnr: 2313 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:2009 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 136421 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:2009 Bnr:231

01.01.2020 - Dokumentnr: 561119 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:2009 Bnr:231

01.01.2024 - Dokumentnr: 319276 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:2009 Bnr:231

26.07.1966 - Dokumentnr: 2970 - Bestemmelse om gjerde

07.11.2024 - Dokumentnr: 2207896 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Larvikmegleren AS

Org.nr: 879 155 622

Gjelder denne registerenheten med flere Elektronisk innsendt

28.10.1965 - Dokumentnr: 4442 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:2009 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 16886 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:2009 Bnr:151

01.01.2020 - Dokumentnr: 93690 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:2009 Bnr:151

01.01.2024 - Dokumentnr: 317493 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:2009 Bnr:151

26.07.1966 - Dokumentnr: 2970 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2009 Bnr:2

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

15.12.2015 - Dokumentnr: 1174189 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2009 Bnr:150

Rett til vedlikehold av eksisterende ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger på boligen.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg datert 11.09.1975

Det foreligger ferdigattest på tilbygg datert 24.05.1983

Det gjøres spesielt oppmerksom på at opprinnelige tegninger fra 1966 og tilbygg fra 1975 og 1983 avviker fra nåværende inndeling av rom. Soverom som ligger øst idag, er på tegning innredet som stue, og bruksendringen er ikke godkjent. Begge plantegningene fra fra 1975 og 1983 har ikke fullstendig rombeskrivelse, og det er derfor vanskelig for megler å forstå hva rommene skulle brukes til eller om de er godkjente. 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. Alle plantegninger som er mottatt fra Larvik kommune vedlagt i prospektet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.
Tett septikktank på tomten.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner
Id 201811
Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.10.2021
Delarealer Delareal 2 329 m
KPHensynsonenavnH910_1
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 2 329 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id 201111
Navn Torstvedt - Fagerli skole
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05.12.2012
Delarealer Delareal 2 329 m
Formål Boligbebyggelse
Feltnavn B4

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

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Nei

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Kan skje raskt.

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. Eiendomsmeidler 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 meidler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
131 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

132 490 (Omkostninger totalt)
147 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
150 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 382 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 397 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 400 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 132 490

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring i forbindelse med boligselgerforsikringen.
- Innhentet kommunal informasjon.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.





Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.500,-, markedspakke kr 15.000,-, eiendomsregister kr 1.850,- og visninger kr 2.300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13.777,-. Utleggene omfatter fotografering, oppgjørshonorar og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kremleveien 8, 3271 LARVIK
 LARVIK kommune
 # gnr. 2009, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 22.04.2024

Rapportdato: 24.04.2024

Oppdragsnr.: 20641-1444

Referansenummer: QK1037

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



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.

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

15.11.2024

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.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170



Kremleveien 8, 3271 LARVIK
Gnr 2009 - Bnr 151
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Oterøyveien 12
3260 LARVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sære slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20641-1444

Befaringsdato: 22.04.2024

Side: 3 av 24

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det kan konkluderes med at boligen generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert med ringmur av betong. Tilbygget del mot nord er fundamentert med søyler av betongblokker.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Kledning på nord/øst vegg er skiftet i 2012. Arbeidene er utført med egeninnsats. Øvrig kledning er av eldre dato.

Boligen har saltak av plassbyggde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Takkonstruksjonen er lukket og har ikke loft.

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg. Taktekkingen er skiftet ca 2013. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Varierende alder. Enkelte vinduer er skiftet i senere tid.

I boligen er det en malt tredør med glassfelt. Døren er fra byggeår. Døren er av eldre dato men virker å fungere greit.

Til boligen er det en 23 m2 terrasse og noe gangveier rundt boligen. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning og glasser. Terrassen er bygget i 2005. Arbeidene er utført med egeninnsats.

Til boligen er det to stk. utvendige trapper. Det er en støpt betongtrapp i fbm. inngangsparti og en plassbygget tretrapp fra terrasse.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Teppe, belegg og laminat
Vegg: Malte plater, trepanel og tapet.
Tak: Slette malte plater.

Overflatene er av eldre dato og har normal alderslitasje. Ellers grei stand.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon/tregulv som bærende undergulv.

I boligen er det en isolert stålpipeline og en teglsteinspipe. Til teglsteinspipen er det en plassbygget peis og en kaminovn. Til stålpipen er det en vedovn.

Det er krypkjeller under deler av boligen. Kjelleren har tilkomst fra luke i gulv i hobbyrom.

I boligen er det en enkeltretrapp til kjeller.

Boligens innvendige dører er av type slette malte finerdører.

Til boligen er det en innglasset sommerstue. Sommerstuen har glasser på rekkverk.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Vaskerom med tilkomst fra kontor og gang.
I rommet er det en stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, tapet på vegg og slette malte flater i tak.

Vaskerommet er av eldre dato.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tillegg til konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufterventil i tak.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

Badet er av eldre dato.

Gulvbelegg er skiftet i senere tid.
Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tillegg til konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken med slette fronter, laminat benkeplate, stål vaskekum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Kjøkkeninnredningen er skiftet ca 2006

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det enkel vaskeservant og gulvmontert wc.
Rommet er ventilert med mekanisk lufterventil på vegg og luftehull i dørblad.
Rommets innvendige overflater består av belegg på gulv, malte plater på vegg og slette malte flater i tak.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast og soil stålrør. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen er ventilert med lufterventiler. Boligen har mekanisk ventilasjon på kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra ca 2018

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringskap med porselen skrusikringer.

Oppvarming
Varmepumpe.
Vedfyring
Elektriske ovner.

TOMTEFORHOLD

Boligen er fundamentert på fjell.

[Gå til side](#)

Det er antagelig ingen dreneringssystemer rundt boligen eller utvendig fuktsikring av boligens grunnmur.
Overflatevann dreneres naturlig bort via terreng og tilflyte masser rundt boligen.

Terrenget rundt boligen er kuppert fjell.

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er tømt for parafin men ikke forskriftsmessig sanert.
Det er en brenselstank i kjeller. På tanken er det ca 200L fyringsolje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

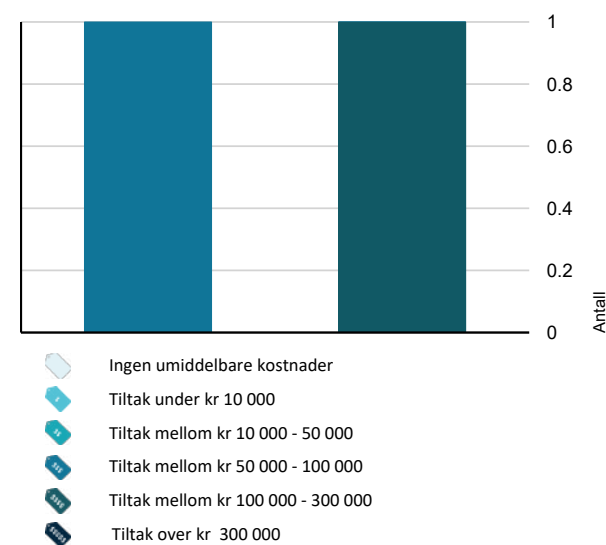
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedør. [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Standard
Boligen holder enkel standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Innvendige bygningsdeler er av eldre dato.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg
Taktekkingen er skiftet ca 2013

Årstall: 2012

! TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

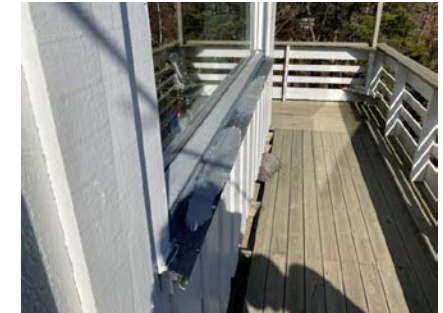
Taknedløp har noe skader etter frostspreng.
Det er noe malingsavskalling på beslag under vinduer.

Takrenner og nedløp er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

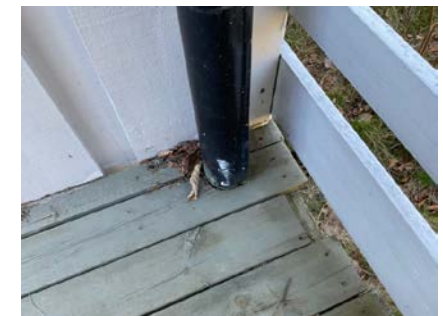
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Taknedløp som har frostspreng bør skiftes ut.



Malingsflass på vannbrett under vindu.



Taknedløp med frostspreng.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning.
Kledning på nord/øst vegg er skiftet i 2012. Arbeidene er utført med egeninnsats.
Øvrig kledning er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe malingsflass på deler av kledning.
Det er noe sprekker og værslitasje på solutsatte plasser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes behov for enkelte utskiftninger i fremtiden.
Det anbefales et aktivt og godt vedlikehold for å forlenge kledningens levetid.

Tilstandsrapport



Kledning med alder og værslitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak av plassbyggede trekonstruksjoner med rupanel som undertak.

Takkonstruksjonen er lukket og har ikke loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i takkonstruksjonen. Konstruksjonen har noe mindre skjevheter. Dette antagelig som en naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder. Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Varierende alder. Enkelte vinduer er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer som er skiftet i senere tid fremstår i god stand og har god restlevetid. Eldre vinduer og vinduer fra byggeår har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftninger av eldre vinduer bør påregnes.



Kjellervindu fra byggeår.

TG 2 Terrassedør.

Boligen har terrassedør med gassfelt. Dør til sommerstue er fra 2016. Øvrig terrassedør er av eldre dato.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre terrassedør har oppbrukt det meste av sin forventede levetid.

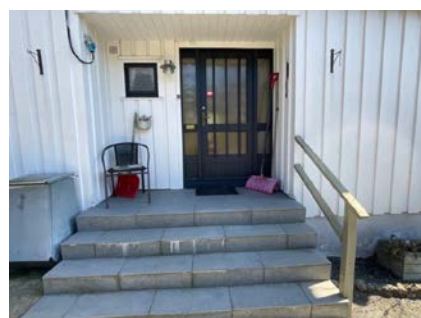
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger kan ikke utelukkes. Med et aktivt og godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

TG 1 Dører

I boligen er det en malt tredør med glassfelt. Døren er fra byggeår. Døren er av eldre dato men virker å fungere greit.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 23 m2 terrasse og noe gangveier rundt boligen. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning og glasser. Terrassen er bygget i 2005. Arbeidene er utført med egeninnsats.

Til terrassen er det to stk. markiser. Markisene har værslitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er 80 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm

Konsekvens/tiltak

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

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det at rekkverket tilfredstiller dagens krav på 100cm



TG 2 Utvendige trapper

Til boligen er det to stk. utvendige trapper.

Det er en støpt betongtrapp i fbm. inngangsparti og en plassbygget tretrapp fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tretrappene har for store åpninger i rekkverk. Åpningene kan gi fare for utfall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør lages mindre åpninger i rekkverkene.



Plassbygget tretrapp fra terrasse.



Betongtrapp i fbm. inngangsparti.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Teppe, belegg og laminat

Vegg: Malte plater, trepanel og tapet.

Tak: Slette malte plater.

Overflatene er av eldre dato og har normal alderslitasje. Ellers grei stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:

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

Noe gulvknirk.

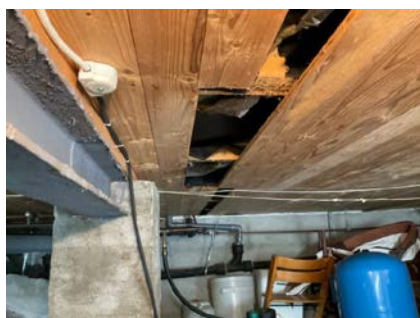
Det mangler noe panelbord på undersiden av bjelkelag i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det før fylles inn med panelbord der hvor det mangler.

Tilstandsrapport



Manglende panelbord på undersiden av bjelkelag.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

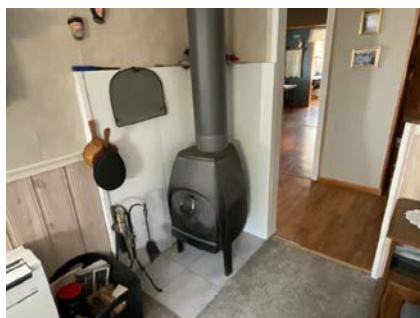
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

I boligen er det en isolert stålpipe og en teglsteinspipe.

Til teglsteinspipen er det en plassbygget peis og en kaminovn. Til stålpipe er det en vedovn.



Vedovn og stålpipe.



Oljekamin



Peis i stue

TG 2 Kryp kjeller

Det er krypkjeller under deler av boligen. Kjelleren har tilkomst fra luke i gulv i hobbyrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er saltutslag på vegg.
Noe tilsig av fukt i hjørne mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt og saltutslag på vegger må sees i sammenheng med drenering og dens funksjon. Det må også tilsig av fukt i kjeller.



Fukt og saltutslag på vegger i krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

I boligen er det en enkelttrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er bratt og mangler rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen fungerer greit som trapp til krypkjeller. Det anbefales å montere håndløper i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type slette malte finerdører.

TG 1 Sommerstue.

Til boligen er det en innglasset sommerstue. Sommerstuen har glasser på rekkverk.



Innglasset sommerstue.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med tilkomst fra kontor og gang. I rommet er det en stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, tapet på vegg og slatte malte flater i tak. Vaskeromet er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er i daglig bruk og virker å fungere greit.

Konsekvens/tiltak

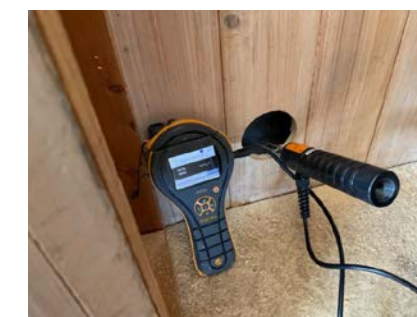
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning og lukket dusjkabinett.

Rommet er venilert med lufterventil i tak. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak. Badet er av eldre dato. Gulvbelegg er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Badet er i daglig bruk og virker å fungere greit.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

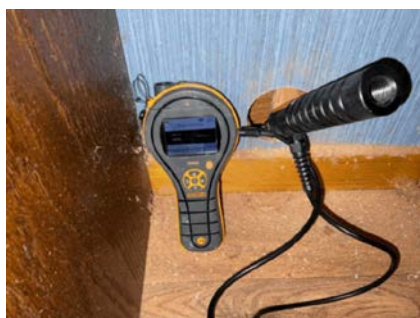
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter, laminat benkeplate, stål vaskeum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen er skiftet ca 2006

Årstall: 2006 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Årstall: 2006 Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang.

I rommet er det enkel vaskeservant og gulvmontert wc.

Rommet er ventilert med mekanisk lufteventil på vegg og luftehull i dørbord.

Rommets innvendige overflater består av belegget på gulv, malte plater på vegg og slette malte flater i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber.

Det er i kjeleren en trykkpumpe til vannrør. Pumpen er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

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



TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og soil stålrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler. Boligen har mekanisk ventilasjon på kjøkken.

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra ca 2018

Årstall: 2018

Tilstandsrapport



Luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



2001 VV bereder

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.

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringskap med porselenskrusikringer.

Oppvarming
Varmepumpe.
Vedfyring
Elektriske ovner.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967 Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke som nåværende eier kjeller til.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Sikringskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på fjell.

TG 2 Drenering

Det er antagelig ingen dreneringssystemer rundt boligen eller utvendig fuksikring av boligens grunnmur. Overflatevann dreneres naturlig bort via terreng og tilflyte masser rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG:2 settes med bakgrunn i manglende dreningssystemer rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med ringmur av betong. Tilbygget del mot nord er fundamentert med søyler av betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mindre sprekker og riss i grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut over å følge med på sprekker og riss ansees ingen umiddelbare tiltak å være nødvendig.



Riss/sprekker i grunnmur.



Utvendig riss i grunnmur og puss.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er kuppert fjell.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er tømt for parafin men ikke forskriftsmessig sanert. Det er en brenselstank i kjeller. På tanken er det ca 200L fyringsolje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

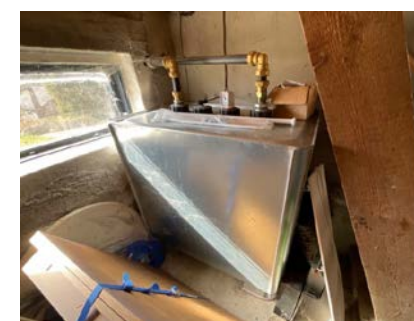
Det foreligger krav om fjerning eller sanering av nedgravde oljetanker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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 eller sammeres. 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.

For å bruke eksisterende tank til biobrensel, må tanken kontrolleres og sertifiseres på ny. Dette for å sikre at tanken er tett. Kontrollen må utføres etter bransjestandard for tankkontroll, dokumenteres og sendes inn til Kommunen.



Innvendig oljetank.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjen holder enkel standard

Vedlikehold

Garasjen har noe etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

Beskrivelse

På eiendommen er det en enkel garasje og carport.

Garasjen og karpporten holder enkel standard og har etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	153			153			153
SUM	153						153
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Toalettrom , Hobbyrom , Vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2, Stue , Peisstue , Kjøkken , Kontor , Mellomgang, Soverom 3, Bad		Innglasset balkong

Kommentar

Boligen har en planløsning over et plan.

Romfordeling:

Entre 6,7 m2

Gang 9,5 m2

Peisestue 33 m2

Stue 19,2 m2

Kjøkken 7,4 m2

Toalettrom 1,35 m2

Bad 3,8 m2

Vaskerom 7,2 m2

Mellomgang 6,6 m2

Kontor 7,7 m2

Soverom 8 m2

Soverom 12 m2

Hobbyrom/bod 8,7 m2

Sommerstue 22 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		39		39			39
SUM		39					39
SUM BRA	39						

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje 39 m2

På siden av garasjen er det en 34 m2 carport.

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	144	9
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2024	Thorbjørn Andersen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2009	151		0	2329.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kremleveien 8

Hjemmelshaver

Monsen Tom Skogheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger usjenert til på en fjellkulle med utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst fra Kremleveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 Rapportens sammendrag 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaring/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/QK1037>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303240215	
Selger 1 navn	
Tom Skogheim Monsen	
Gateadresse	
Kremleveien 8	
Poststed	Postnr
LARVIK	3271
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Else Marie Monsen
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Jernbaneverkets bank og forsikring
Polise/avtalenr.	2360751

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TSM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

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

Tilleggskommentar

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Skogheim Monsen	db8f8a440a8dba36662c33 e9ea6cef399f49576e	07.11.2024 09:30:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

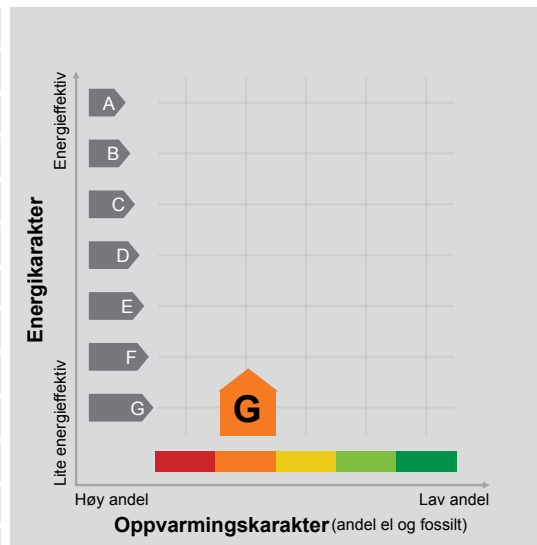
Document reference: 1303240215

Document reference: 1303240215

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kremleveien 8
Postnummer	3271
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2009
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	473014
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	65f8b288-8abf-4473-a15e-dbbc03b03ee6
Dato	24.04.2024



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 blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving

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
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
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. 800 49 003 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. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kremleveien 8
Postnummer: 3271
Sted: LARVIK
Kommune: Larvik
Bolignummer: H0101
Dato: 24.04.2024 12:49:59
Energimerkenummer: 65f8b288-8abf-4473-a15e-dbbc03b03ee6

Kommunennummer: 3909
Gårdsnummer: 2009
Bruksnummer: 151
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 473014

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: 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.

Tom Skogheim Monsen
Nypeveien 36
3032 Drammen

Eiendom og teknisk drift
Vann, avløp og renovasjon
Saksbehandler Vegard Busk
Deres ref.
Vår ref. 25/1839
Arkiv 25/7
Vår dato 09.01.2025
Deres dato

Varsel om pålegg om fjerning av septiktank og separering av avløpsvann - Kremleveien 8 - 2009/151

Avløpsvannet fra din eiendom Kremleveien 8 (2009/151) føres gjennom septiktank før tilknytning til kommunal spillvannsledning. Der hvor kommunen har separate hovedledninger for spillvann og overvann, kan kommunen kreve at septiktanker kobles ut eller fjernes. Dette er tilfellet for det kommunale ledningsnettet ved din eiendom. Du vil derfor få pålegg om å fjerne eller kortslutte (koble bort) septiktanken, samt å separere eventuelt overvann fra spillvannsledningen.

Larvik kommune ønsker med dette brevet å informere om hva dette vil innebære for deg. Dette er samtidig et varsel om pålegg om fjerning eller kortslutting av septiktank og separering av avløpsvannet fra eiendommen.

Forklaring

1. Spillvann er vann fra toalett, dusj, vasker, vaskemaskiner og innvendige sluk.
2. Overvann er vann fra taknedløp, dreneringer, gårdsplasser med sluk og lignende.
3. Hovedledninger er de store ledningene som kommunen eier.
4. Stikkledninger er de små ledningene mellom hovedledningene og huset. Det er eieren av huset som har ansvaret for disse ledningene.

Hva betyr dette for deg som huseier?

Der hvor kommunen har separatsystem for avløp, hvilket innebærer at spillvann og overvann går i separate hovedledninger, tillates det ikke at avløpsvannet ledes gjennom septiktank før tilknytning til hovedledning. Septiktanken må derfor fjernes eller kortsluttes.

Iht. dokumentasjon i kommunens arkiv, har din eiendom felles septiktank med Kremleveien 10, som også har fått pålegg om fjerning/utkobling. Eiendommene deler også felles stikkledning for spillvann fra septiktanken til kommunal hovedledning i Kremleveien. Når flere eiendommer har felles ledninger, er alle eiere solidarisk ansvarlig for de plikter bestemmelsene i Standard

abonnementsvilkår for vann og avløp pålegger abonnenten, ref. Standard abonnementsvilkår for vann og avløp administrative bestemmelser kap. 3.14.

Det må også kontrolleres at din stikkledning for spillvann er i tilfredsstillende stand og oppfyller funksjonskrav for tetthet og tilstrekkelig fall. Dette gjelder både din stikkledning ovenfor septiktanken og den felles stikkledningen nedenfor septiktanken. Dersom stikkledningen ikke oppfyller kravene til tetthet og fall, må det legges ny stikkledning for spillvann. Utløpsrør fra gamle septiktanker er som regel i dårlig forfatning. Ved tilførsel av råkloakk kan det være fare for tilstopping.

Det tillates ikke å la overvann og spillvann gå i samme ledning. Dersom du må lede bort drensvann, skal det gjøres i egen ledning. Kun drensvann kan kobles til kommunal overvannsledning. Overvann, eksempelvis fra taknedløp og utvendige sluk, skal håndteres på egen eiendom. Eventuelle taknedløp som er koblet til avløpsledning i bakken, må kobles bort. Vann fra taknedløp skal føres til terreng på egen eiendom.

Det varsles med dette at det vil bli gitt pålegg om kortslutning eller fjerning av septiktanken. Eventuelt overvann må separeres fra spillvannet. Det varsles samtidig at stikkledning for spillvann må skiftes ut hvis denne ikke oppfyller krav til tetthet og fall.

Vi anbefaler dessuten at stikkledningen for vann (drikkevann) skiftes ut samtidig. Ved rehabilitering eller lekkasje på stikkledninger for vann og avløp, skal dårlig vannledning skiftes. Galvaniserte vannledninger er spesielt utsatt for brudd og lekkasjer, og må skiftes i sin helhet.

Hvorfor kan kommunen gi pålegg?

Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) har bestemmelser om slike pålegg. Kommunen bruker § 7, § 22 og § 26 femte ledd i denne loven.

Bestemmelser om takvann og overvann finnes i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, Administrative bestemmelser pkt. 3.2 og Tekniske bestemmelser pkt. 3.1.2.

Bestemmelse om utskiftning av dårlig vannledning finnes i Tilleggsbestemmelser til standard abonnementsvilkår for vann og avløp, vedtatt av kommunestyret i Larvik 14.02.2018.

Si din mening til kommunen hvis du ønsker!

I forvaltningsloven er det bestemmelser om hvordan kommunen skal behandle deg som huseier. Kommunen må gi et varsel før du får et pålegg. Dette brevet er et slikt varsel.

Dersom du mener et pålegg ikke er aktuelt for deg, må du gi beskjed til kommunen. Det er best å skrive brev. Fristen for å gi beskjed til kommunen er 31.01.2025.

Hvordan får du gjort arbeidet?

Du må selv bestille og betale for arbeidet med dine stikkledninger. Larvik kommune har ikke noe økonomisk ansvar for disse. Du står fritt til å velge hvem som skal utføre arbeidet, men arbeidet må uansett gjøres av en rørlegger eller entreprenør, og den som gjør det må gjøres kjent med pålegget (påleggsbrev kommer senere).

Kostnader

Du må få rørlegger eller entreprenør til å gi deg en pris på arbeidet. Dersom prisen overstiger 1,5 G skal kommunen godkjenne pristilbudet. Kommunen kan da kreve at det innhentes tilbud fra flere entreprenører/rørleggere. Laveste pris velges. Det er viktig at kontakt med kommunen og eventuell innhenting av flere tilbud skjer før arbeidet starter.

Iht. vedtak i kommunestyret i sak 023/20 er 3 G maksbeløp for stikkledningsanlegg ved pålegg fra kommunen om tilknytning til kommunalt spillvannnett. G er grunnbeløpet i folketrygden, for øyeblikket kr 124 028,-. Kostnader som overstiger 1,5 G dekkes 50 % av kommunen og 50 % av huseier, slik at den maksimale kostnaden som kan pålegges huseier er 2,25 G. Maksprisene er inkl. mva. Det er kun kostnader knyttet til anleggelse av stikkledning spillvann som gir grunnlag for støtte. Arbeider med stikkledning for vann og istandsetting av overflate etter graving av grøft mv. gir ikke grunnlag for støtte.

Begrensning til grunnbeløpet gjelder per boligenhet/leilighet. Kun privatpersoner er støtteberettiget. Bedrifter, foreninger mv. må dekke alle kostnader med stikkledninger selv.

Kommunen dekker kostnadene for tømning av septiktank ved utkopling. Dette gjelder bare hvis du gjør arbeidet innen fristen som oppgis i påleggsbrevet (påleggsbrevet kommer senere).

Tilknytningsgebyr og årsgebyr

Betaler du allerede vann- og avløpsgebyr til kommunen, skal du ikke betale nytt tilknytningsgebyr. Årsgebyret vil fortsette som før.

Oversikt over kommunale eiendomsgebyrer finnes på kommunens nettsider:
<https://www.larvik.kommune.no/vann-vei-og-renovasjon/aktuelt/kommunale-eiendomsgebyr/>

Tillatelser

Dersom det blir aktuelt for deg å legge stikkledninger over eiendommene til dine naboer, må du få tillatelse fra disse naboene. Du må sørge for å få skriftlig tillatelse og at erklæringen tinglyses på de aktuelle eiendommene. Tillatelsene skal sikre at du har rett til å ha stikkledningene dine liggende på naboens eiendom og at du har rett til drift og vedlikehold av dem.

De som har felles ledning skal være ansvarlig med en forholdsvis andel i drift og vedlikehold av felles vann og/eller avløpsledning fra eget tilknytningspunkt på felles stikkledning til kommunal hovedledning. Erklæring om drift og vedlikehold må tinglyses på de aktuelle eiendommene.

Kontaktperson

Kommunens saksbehandler kan svare på spørsmål om pålegg fra kommunen:

Vegard Busk: e-post: vegard.busk@larvik.kommune.no

Kommunens rørleggerkontrollører kan være behjelpelige ved spørsmål om tekniske anlegg:

Leif Erling Sørensen: e-post: leif.erling.sorensen@larvik.kommune.no, tlf.: 982 31 800

Robert Hove: e-post: robert.hove@larvik.kommune.no, tlf.: 982 31 428

Med hilsen

Elvir Selimotic
avdelingsleder

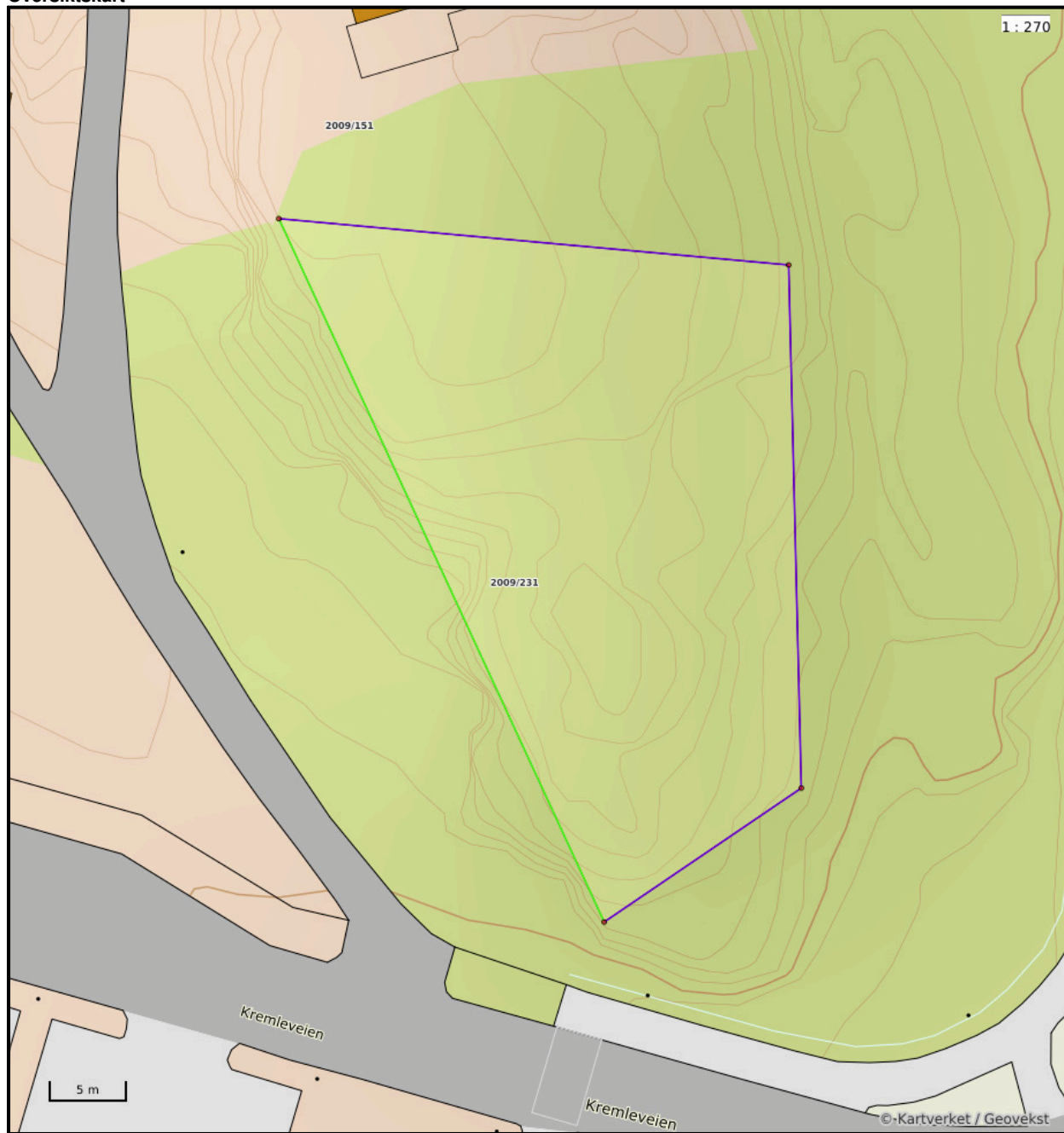
Vegard Busk
ingeniør

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Larvik 3909 - 2009 / 231 / 0 / 0
 GNR BNR FNR SNR



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

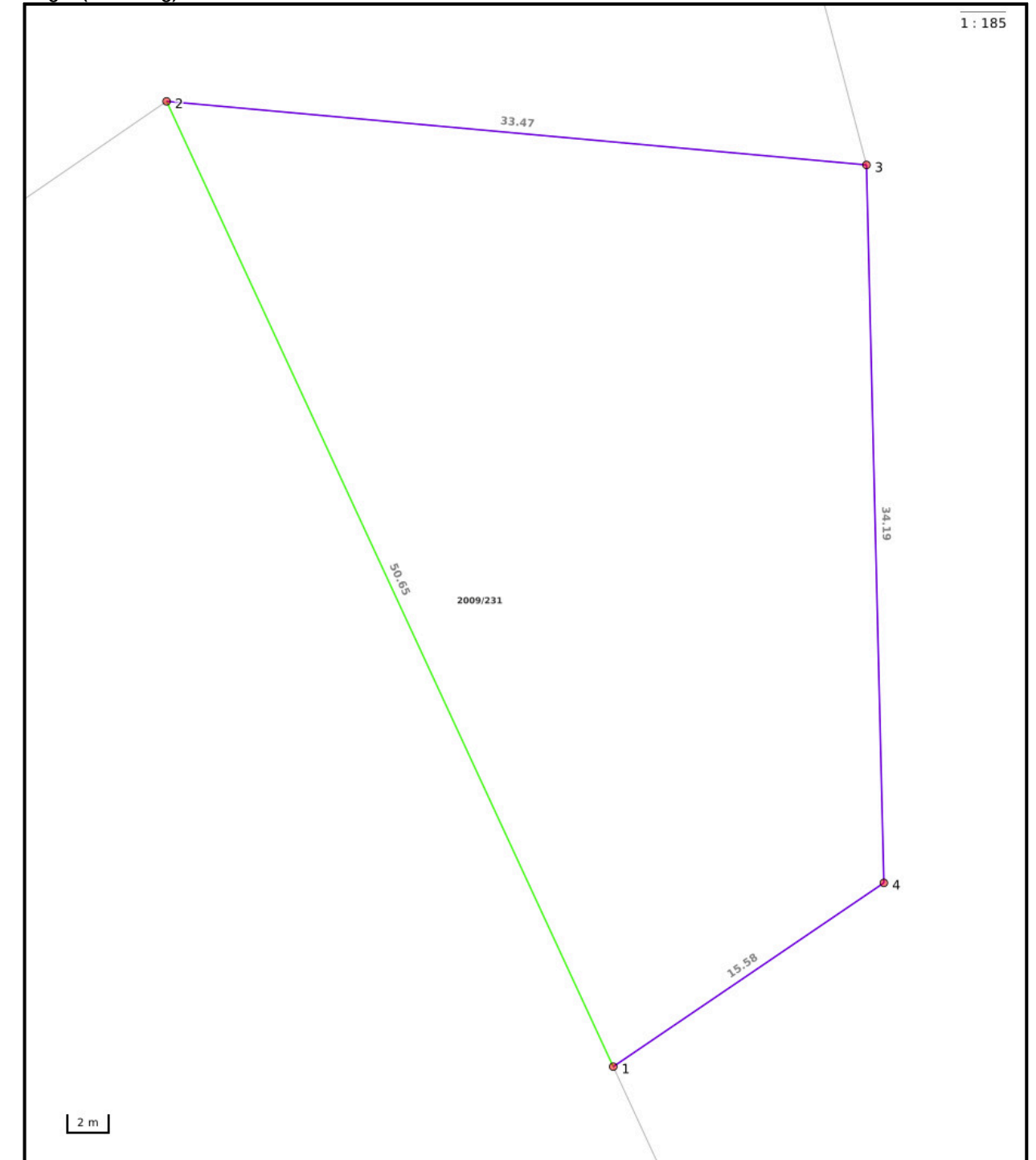
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

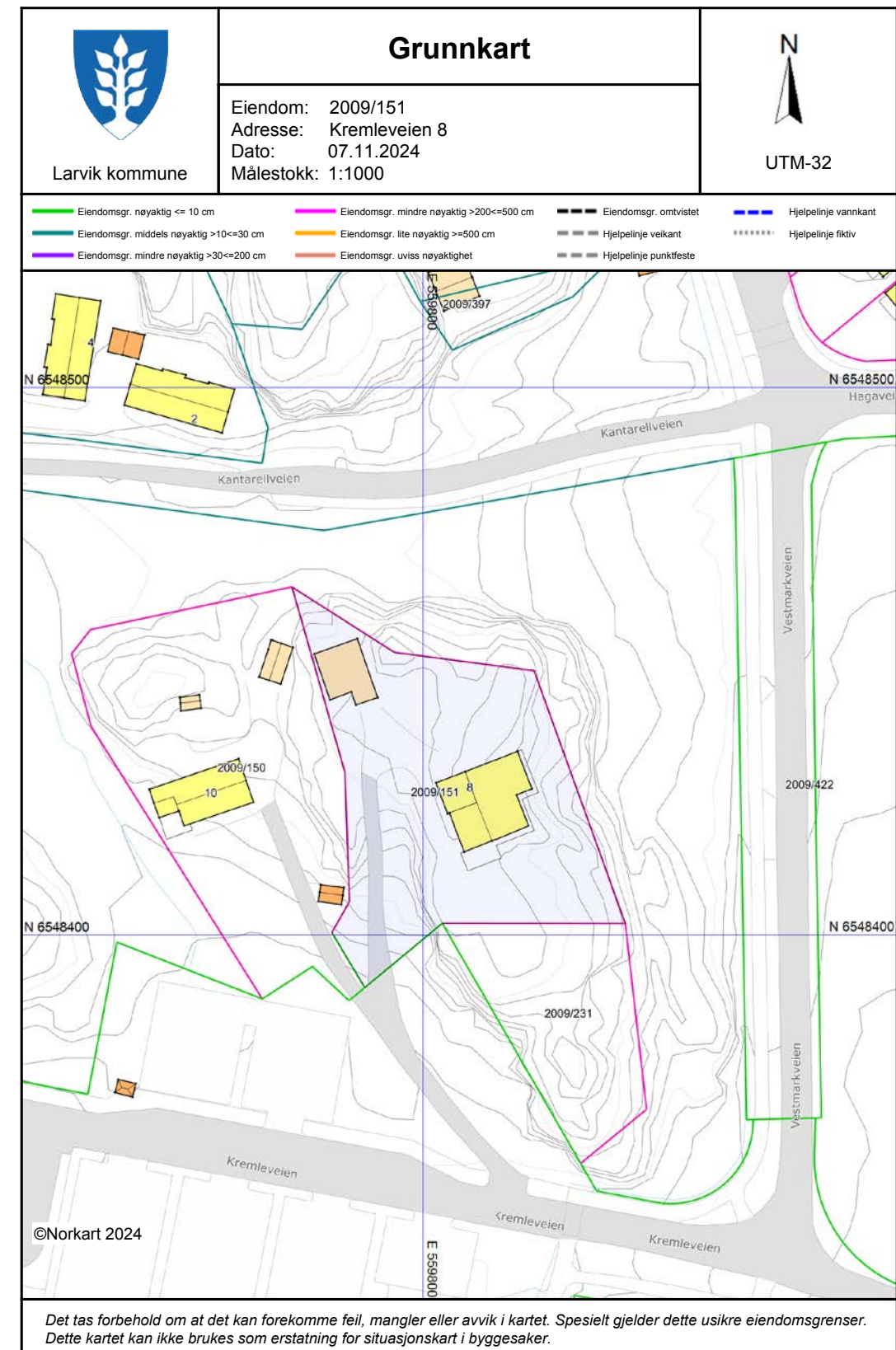
Areal og koordinater

Areal: 957,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

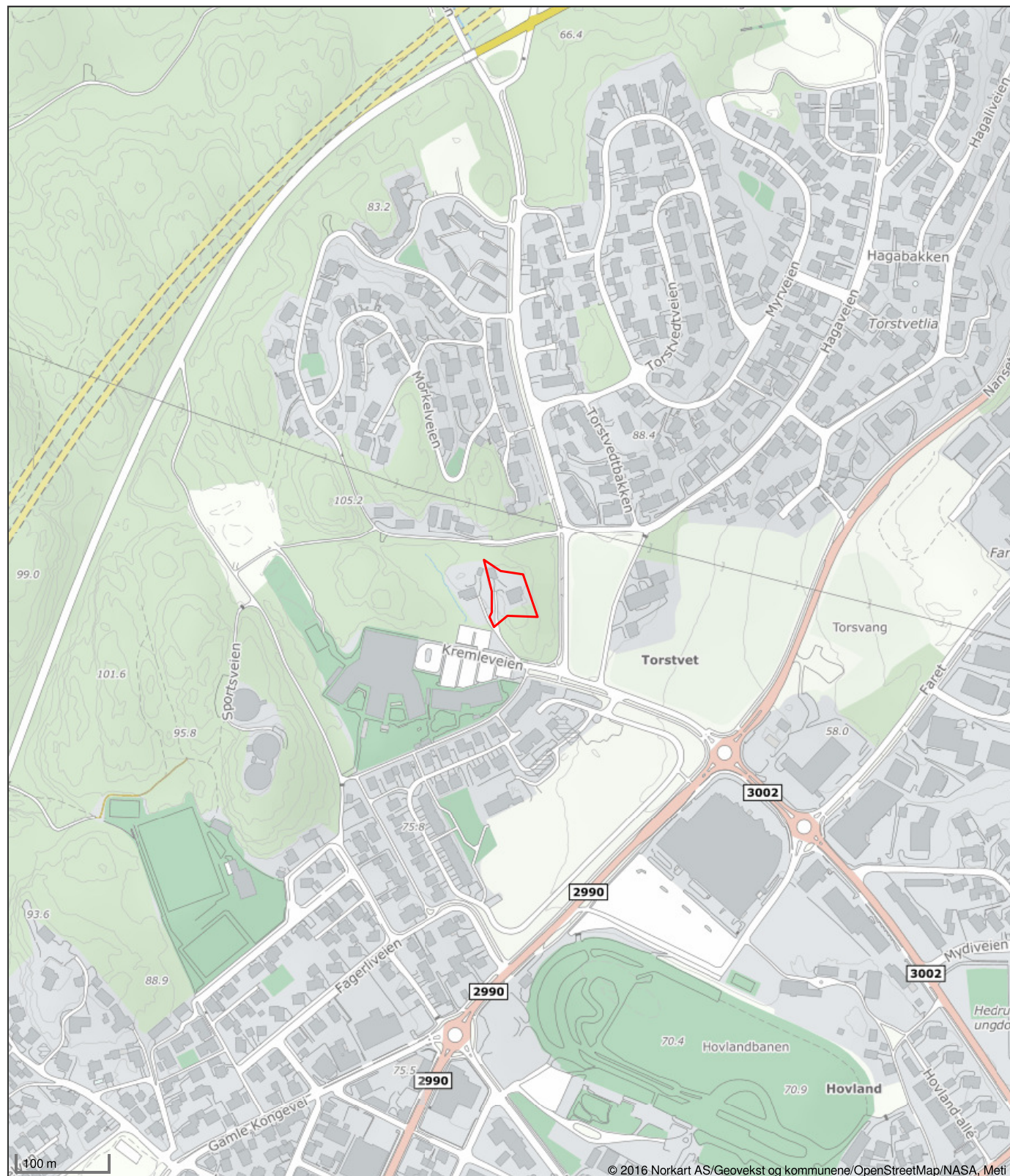
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 548 358,25	559 828,83	50,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Borehull
2	6 548 402,12	559 803,52	33,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Borehull
3	6 548 402,10	559 836,99	34,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 548 368,13	559 840,88	15,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



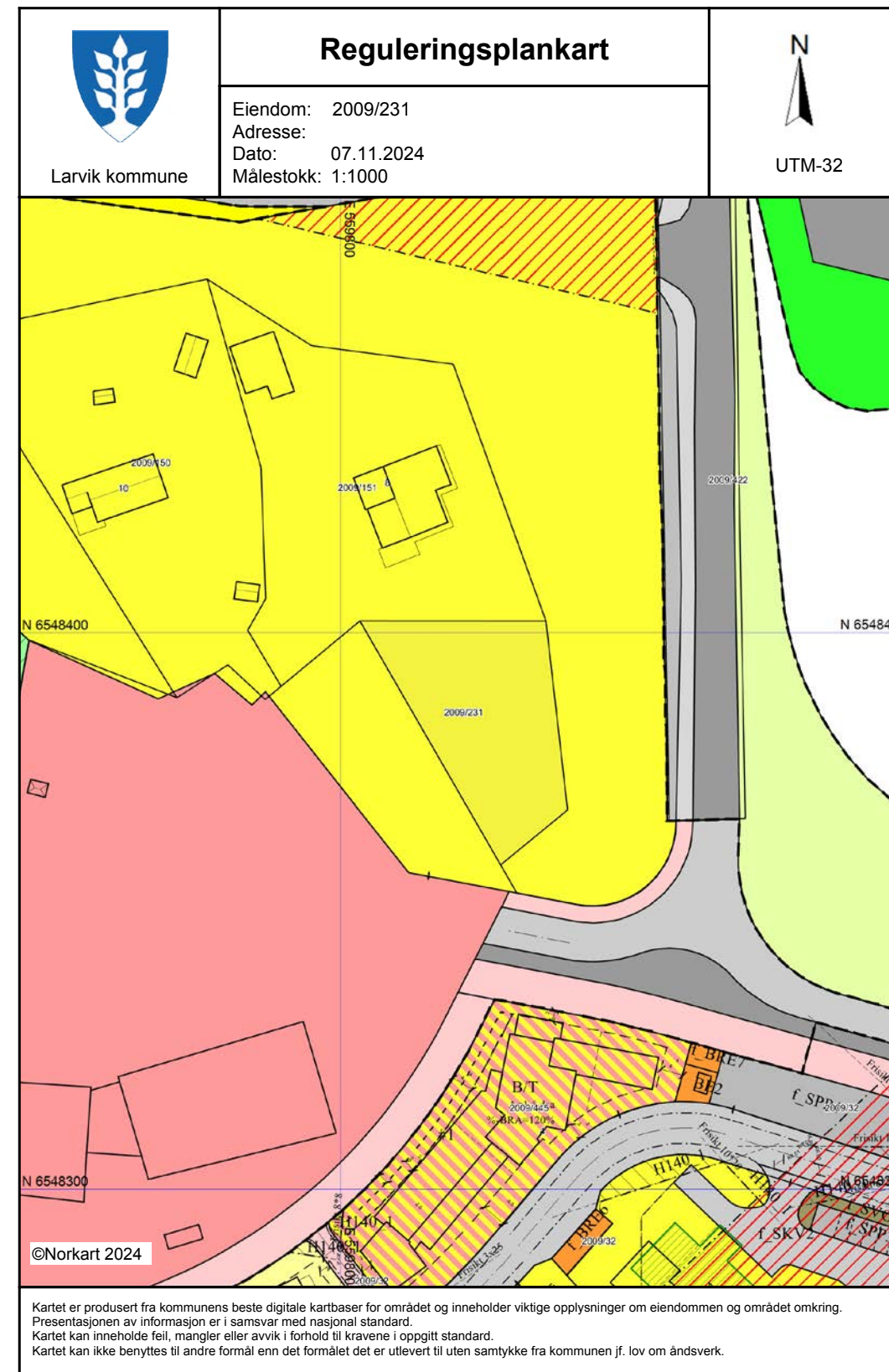


Oversiktskart for eiendom 3909 - 2009/151//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2009	Bruksnr.	151	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kremleveien 8, 3271 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201811		
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.10.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf		
Delarealer	Delareal	2 329 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_1	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	2 329 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201111
-----------	--------

Tegnforklaring		
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)		
■ Område for boliger med tilhørende anlegg	~	Planlagt bebyggelse
■ Frittliggende småhusbebyggelse	~	Regulert senterlinje
■ Konsentrert småhusbebyggelse	~	Frisiktslinje
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198 § 2)	~	Regulert kant kjørebane
■ Område for jord- og skogbruk	~	Regulert parkeringsfelt
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL198 § 2)	~	Regulert fotgjengerfelt
■ Kjøreveg	~	Målelinje/Avstandslinje
■ Annen veggrunn	••	Avkjørsel
■ Gang/sykkelveg	Abc	Påskrift feltnavn
■ Parkeringsplass	Abc	Påskrift areal
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)	Abc	Påskrift utnyttning
■ Friområder	Abc	Påskrift bredde
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	Abc	Påskrift radius
■ Høyspeningsanlegg (høyspentlinje, transfo)	Abc	Påskrift kotehøyde
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	Abc	Påskrift plantilbehør
■ Privat veg	Tiltak	Bygning/Tiltak
■ Parkbelte i industristøk	Bygninger	Taksprang Bunn
■ Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg	~	Bygning
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	~	Takkant
■ Felles avkjørsel	~	Takoverbygg
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	~	Takoverbygg kant
■ Boligbebyggelse	~	Veranda
■ Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	~	Bygningslinje
■ Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	~	Taksprang
■ Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	~	Mønelinje
■ Institusjon		
■ Energianlegg		
■ Renovasjonsanlegg		
■ Lekeplass		
■ Bolig/tjenesteyting		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg		
■ Veg		
■ Kjøreveg		
■ Fortau		
■ Gang/sykkelveg		
■ Annen veggrunn - tekniske anlegg		
■ Annen veggrunn - grøntareal		
■ Parkering		
■ Parkeringsplasser med bestemmelser		
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)		
■ Friområde		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)		
■ Faresone - Ras- og skredfare		
■ Faresone - Høyspeningsanlegg (ink høysper)		
■ Sikringsone - Frisikt		
■ Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)		
■ Bestemmelseområde		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
~ Sikringsonegrense		
~ Angitthensyngrense		
~ Bestemmelsegrense		
~ Regulerthøyde		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200		
■ Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
~ Planens begrensnig		
~ Faresonegrense		
~ Formålsgrense		
~ Regulert tomtegrense		
~ Byggegrense		

Navn	Torstvedt - Fagerli skole
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3003/1-7_skole_Fagerli_Torstvedt_best.pdf
Delarealer	Delareal 2 329 m ² Formål Boligbebyggelse Felt navn B4

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Larvik
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FAGERLI – TORSTVEDT SYD

Dato 07.11.2012
 Planid: 201111
 Plantype: Områdeplan

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
27.11.12	258/12	Område B7 tatt ut (planutvalgets vedtak)
Ikraft dato.	Saksnr.	Godkjent av kommunestyret.
05.12.12	171/12	Kommunestyrets vedtak

1 Generelt

Bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.1 Hensikt med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for

- Barneskole for 3-4 parallelle klasser
- Familiesenter
- Flerbrukshall
- Barnehage med 6 avdelinger
- Boligfortetting

Det skal tilstrebes at skoleområdet blir et sentralt samlingspunkt og møtested i bydelen, med rom for mange aktiviteter og tilbud for befolkningen i lokalsamfunnet.

1.2 Reguleringsformål

Planen er utformet som en kombinasjon av områdeplan og detaljplan.

Området er avsatt til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-B6)
- Institusjon (In1)
- Idrettsanlegg (IA1)
- Energianlegg trafo (EA1)
- Vannforsyningsanlegg (VF1)

Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Veg (V1-V3)
- Gang-/sykkelveg (GS1-GS9)
- Fortau (FT1-FT2)
- Annen vegggrunn - grøntareal (AVG1-AVG5)
- Annen vegggrunn - tekniske anlegg (AVT1-AVT3)

Grønnstruktur

- Friområde (FRI1-FRI4)

Hensynssoner

- Sikringssone: Nedslagsfelt drikkevann (H110_1)
- Faresone: Høyspenningsanlegg (H370_1 - H370_5)
- Bevaring av naturmiljø (H560_1-H560_3)
- Bevaring av kulturmiljø (H570_1-H570_2)

2. Felles bestemmelser

• Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller føre til fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart, jfr § 8 i Kulturminnevernloven av 9 juni 1978. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

Fylkeskommunen skal også varsles ved evt. funn av nyere tids kulturminner.

• Grunnforhold

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge vurderinger og grunnundersøkelser som viser at bygging ikke er til fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold (herunder grunn som utsettes for fare) eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.

Ved prosjektering av fyllinger på mer enn 2 m høyde og mer enn 100x100 m utbredelse skal områdestabiliteten dokumenteres med beregninger og evt. supplerende boringer. Fyllingene må detaljprosjekteres. Ev. forstøtningsmurer skal ha max h=1,5m, og min avstand til ev. neste 2m.

Større fyllinger/skjæringer skal godkjennes av NVE.

• Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser skal disse avklares i detaljplan/prosjekt.

• Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn både for inne- og utearealer iht. gjeldende bestemmelser.

• Støy

Innendørs støygrenser samt anbefalte støygrenser for uteoppholdsplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal tilfredsstillende gjeldende retningslinjer og forskrifter for behandling av støy i arealplanlegging, for tiden retningslinjen T-1442.

• Parkering

Ved nybygging skal det etableres parkeringsplasser etter de krav som til en hver tid gjelder i kommuneplanens arealdel, dersom det ikke er angitt andre krav i §3 for det enkelte området.

Parkeringsplasser med mer enn 10 biler skal deles opp med minst 10% av arealet som beplantes med busker eller trær.

• Eksisterende vegetasjon

Eksisterende verdifull vegetasjon og landskapselementer skal i størst mulig grad tas vare på.

• Radon

Ny bebyggelse skal utføres med radonforebyggende tiltak etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

• Energi

Nye tiltak skal ha tilknytningsplikt til fjernvarme, men kan helt eller delvis unntas fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Før det gis igangsettingstillatelse for nybygg på In1, B4, B6, skal det foreligge en konkret utredning for valg av energiløsninger med sikte på å oppfylle kravene i kommuneplanens arealdel og TEK-10.

• Håndtering av overvann

Overvann skal håndteres lokalt, fortrinnsvis for hvert delområde, med fordrøyning og eventuelt rensing før det infiltreres eller ledes til resipient. Det skal ikke velges løsninger som fører til økt avrenning til nedslagsfeltet for Farris.

3. Bestemmelser for de enkelte reguleringsformålene

3.1 Bebyggelse og anlegg

• Boligbebyggelse: B1-B3 (Eksisterende)

Det kan fortettes i eksisterende boligområder med eneboligbebyggelse og tilhørende garasje, bod etc.

Byggehøyder og BYA

Maks gesimshøyde 6,0 m
Maks mønehøyde 8,0 m

Høyder måles fra ferdig oppfylt terreng i samsvar med godkjent situasjonsplan eller utomhusplan.

Maks BYA: 30%

• Boligbebyggelse: B4

Området kan brukes til konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, mindre leilighetsbygg som to- eller firemannsboliger, samt garasjer og boder.

Det skal legges vekt på en god tilpasning til det kupert terrenget.

Detaljregulering

Det skal utarbeides detaljert reguleringsplan før utbygging.

Byggehøyder angitt som kotehøyder og maks BYA fastsettes i detaljplanen.

• Boligbebyggelse: B5

Området kan brukes til inntil 6 spesialboliger som leiligheter eller rekkehus i konsentrert småhusbebyggelse, utformet i hovedsakelig trematerialer og med skråtak.

Byggehøyder og BYA

Maks gesimshøyde 6,5 m
Maks mønehøyde 9,0 m

Høyder måles fra ferdig oppfylt terreng i samsvar med godkjent situasjonsplan eller utomhusplan.

Maks BYA: 40%

Det skal legges vekt på tilpasning til terreng og vegetasjon. Forstøtningsmurer skal ha maks høyde 1,5 m. Ved behov for større høyde skal neste mur forskyves inn minst 2 m.

FRI4 kan inngå i beregningsgrunnlaget for lekeareal/fellesareal for B5. Det skal tilrettelegges som friområde for allmennheten med opparbeidet adkomst.

• Boligbebyggelse: B6

Området skal brukes til konsentrert boligbebyggelse.

Detaljregulering

Det skal utarbeides detaljert reguleringsplan før utbygging. Det forutsettes at B6 inngår i planlegging for naboområdet Torstvedt-jordet. Byggehøyder angitt som kotehøyder og maks BYA fastsettes i detaljplanen. Max antall boenheter er 4 /daa.

Nærmeste bebyggelse mot B3 skal ha max 2 etg med skråtak.

• **Institusjon: In1**

Området kan brukes til skole, familiesenter, flerbrukshall og barnehage og andre beslektede virksomheter, med tilhørende utearealer for opphold og lek, parkering m.m.

Kjøretrafikk og parkering

Innenfor In1 skal det legges til rette for felles løsninger for kjøretrafikk til og fra bygg og virksomheter på området. Det skal bl.a. tas hensyn til henting og bringing av elever og barnehagebarn, busstransport, varetransport og personbiltrafikk.

Gang- og sykkeltrafikk

Planen legger opp til et gs-system som knytter skoleområdet sammen med boligområder, idrettsanlegg, friområder m.m. Arealene inne på skoleområdet skal utformes slik at det er attraktivt å bruke gs-nettet, bl.a. med godt tilrettelagte parkeringsplasser for sykler ihht arealdelens krav..

Sambruk

Bygg og uteområder skal utformes slik at det legges til rette for sambruk av bygg, uteoppholdsområder og parkering. Dersom det utarbeides løsninger som gir gode muligheter for sambruk av parkeringsplasser skal parkeringsarealene tilpasses til det reduserte behovet.

Utforming

Ny bebyggelse skal utformes slik når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk og farger at området samlet framstår med et godt og helhetlig preg. Bygninger og utearealer skal gis en god arkitektonisk utforming som uttrykker deres funksjon, med robuste og slitesterke materialer, og skal utformes i vår tids formspråk.

Byggehøyder og BYA

Maks kotehøyde for bebyggelsen: +95,0
Maks tillatt BYA: 30 %

• **Vannforsyningsanlegg (VF1)**

Området kan brukes til høydebasseng.

3.2 Samferdselsanlegg og infrastruktur

• **Veg (V2) Offentlig**

Vegene skal brukes som kjøreveger som skal være avkjørselsfrie, bortsett fra kryss og avkjørsler som er vist på plankartet.

• **Kjøreveg (V1) Offentlig**

Vegen skal brukes som adkomstveg og skal ha avkjørsler til tilstøtende eiendommer innenfor reguleringsplanen.

• **Gang-/sykkelveger (GS1-GS9) Offentlig**

Vegene skal brukes som gang- og sykkelveger. Hovedtraseer kan markeres med separate sykkel- og gangsoner.

• **Godkjenning av byggeplaner**

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesveg.

3.3 Grønnstruktur

• **Friområder**

På FRI1 er det tillatt å opparbeide turstier og skiløyper når dette kan skje uten skjemmende naturinngrep, der slike inngrep tilbakefylles og beplantes. Bredder på stier og løyper, samt fyllinger og skjæringer skal godkjennes av kommunen.

FRI4 inngår i krav om uteområde for B5.

3.4 Hensynssoner

• **Sikringssone (11-8-a1): Nedslagsfelt drikkevann (H110_1)**

Nedslagsfelt for Farris.

Det tillates ikke tiltak som fører til forurensning av Farris, eller som øker avrenningen til bekker som har utløp til Farris. Ved tiltak på In1 skal det velges løsninger for lokal overvannshåndtering med fordøyning og infiltrasjon.

• **Faresone: Høyspenningsanlegg (H370_1)**

Byggeforbudssone.

Det kan tillates oppført garasjer i området, dersom det skjer i samråd med ledningseieren, og forskriftenes krav til utforming, brannsikring etc. tilfredsstilles. Det tillates ikke oppført andre bygninger i området.

• **Faresone: Høyspenningsanlegg (H370_2 - H370_3)**

Sone for elektromagnetiske felt.

Det tillates ikke oppført bygninger beregnet for varig opphold i området.

• **Hensynssone type B: Bevaring av naturmiljø (H560_1 - H560_2)**

Vegetasjon og naturtyper som er vurdert som viktige for å bevare biologisk mangfold skal tas vare på. Skjøtsel som fremmer dette formålet kan tillates. Det kan tillates tilrettelegging av turveger og skiløyper i området når det kan gjøres på en måte som ikke skader det biologiske mangfoldet vesentlig.

• **Hensynssone type C: Bevaring av naturmiljø (H560_3, H560_4)**

Verdifulle enkelttrær (eik eller bøk) skal bevares der det er mulig uten å gå på bekostning av gode og funksjonelle løsninger for funksjonene på skoleområdet eller boligområdet.

• **Hensynssone type C: Bevaring av kulturmiljø (H570_1)**

Steinalderboplass - automatisk freda kulturminne (ID119406).
Det tillates ikke tiltak eller inngrep som skader kulturminnet.

• **Hensynssone type C: Bevaring av kulturmiljø (H570_2)**

Sonen dekker følgende kulturminner:

Steinalderboplass - automatisk freda kulturminne (ID158135).
Det tillates ikke tiltak eller inngrep som skader kulturminnet.

4 Plankrav

Før det tillates igangsatt utbygging på områdene B4 eller B6 skal det foreligge godkjent detaljert reguleringsplan.

5 Dokumentasjonskrav

Ved byggesøknader kreves følgende materiale lagt fram:

- Utomhusplan som viser utforming av utearealene, inkludert tilstøtende vegger og grøntarealer som kommunen finner nødvendig å ta med. Planen skal vise uteoppholdsareal, lekeareal, kjøreareal, terrengforming med kotehøyder, avvanning, beplantning, bakkeparkering, energiløsning, plass for varelevering m.m. Ved mindre byggetiltak kan situasjonsplan med bl.a. høydeangivelser erstatte egen utomhusplan.

- Dokumentasjon som viser hvordan en løser lokal overvannshåndtering, evt. med fordrøyningsanlegg og/eller rensing om nødvendig.
- Snitt som viser terreng med ny og eksisterende bebyggelse.
- Geoteknisk vurdering og evt. undersøkelser.

6 Rekkefølgekrav

Før det gis brukstillatelse for første bolig i B4 skal følgende være opparbeidet:

- V2 med gs-veg og fortau. Det opparbeides gangfelt ved kryss med privat vei.

Før det gis brukstillatelse for In1 skal følgende være opparbeidet:

- V2 med gs-veg og fortau.
- GS1-6.
- Utbedring av tre fotgjengerkryssinger over Nansetgata og Gml. Kongevei, ved rundkjøringene ved Hovlandbanen og Nordbyen, i samsvar med konsekvensutredningen.
- Utbedring av krysset Fagerliveien/Nansetgata der gs-vegen trekkes mot nord i krysset slik at det blir minst 5 m avstand fra kjørebane kant langs Nansetgata.
- Fotgjengerkryssinger skal sikres ihht SVV's norm ifht belysning etc.

Larvik kommune, Planseksjonen, 12.12.12

Hege Eick
Hege Eick
leder



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 07.11.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2009	Bruksnr.	151	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Kremleveien 8, 3271 LARVIK							

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201811	
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06.10.2021	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf	
Delarealer	Delareal	2 329 m ²
	KPHensynsonenavn	H910_1
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	2 329 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201111
-----------	--------

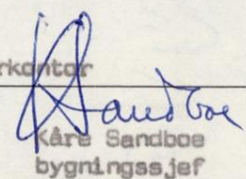
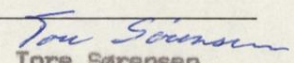
Navn	Torstvedt - Fagerli skole
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3003/1-7_skole_Fagerli_Torstvedt_best.pdf
Delarealer	Delareal 2 329 m ² Formål Boligbebyggelse Felt navn B4

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

FERDIGATTEST
 (Bygningslovens § 99, nr. 1)

	Journalnr. B. sak 200/75 Dato, avsluttende synsforr. 10.9.75.
Arbeidssted	Thorsfjell, gnr. 9 bnr. 151 i Hedrum.
Arbeidets art	Tilbygg av tre.
Bygningens art	Våningshus.
Byggherre	Kåre Monsen.
Byggemelder	Kåre Monsen.
Ansvarshavende	Marcus Tidemansen.
<p>Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).</p> <p>Merknader :</p>	
Hedrum kommuneingeniørkontor _____ den 11.9.1975.  Kåre Sandboe bygningssjef	
HEDRUM KOMMUNE Kommuneingeniøren	 Tore Sørensen avd.ing.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

H E D R U M K O M M U N E
Bygningskontrollen

Midlertidig brukstillatelse.

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 og 3 gis herved midlertidig brukstillatelse for **tilbygg av tre på "Thorsfjell", gnr. 9 bnr. 151 i Hedrum kommune.**

Byggherre: **Kåre Monsen.**

Følgende arbeider gjenstår:

Legging av papp på tak (2 lag).

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres innen **1. september.**

Hedrum kommuneingeniørkontor, den **25. 7. 1975.**

Torstein Kili
Torstein Kili
ing.

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Torsfjell Hagalia		9/151		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Bolig	25.4.83	24.5.83	158/83
Byggherre		Adresse		Tif.
Kåre Monsen		Thorsfjell Hagalia 3250 Larvik		
Anmelder		Adresse		Tif.
- " -		- " -		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Kjell Berge		Frankendalsv. 87/89 3250 Larvik		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

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

Saksbehandler: Yngve Skjelbred

Sted og dato	Stempel
Larvik	12.10.1983
	<i>Kåre Sandboe</i> Kåre Sandboe byggesjef

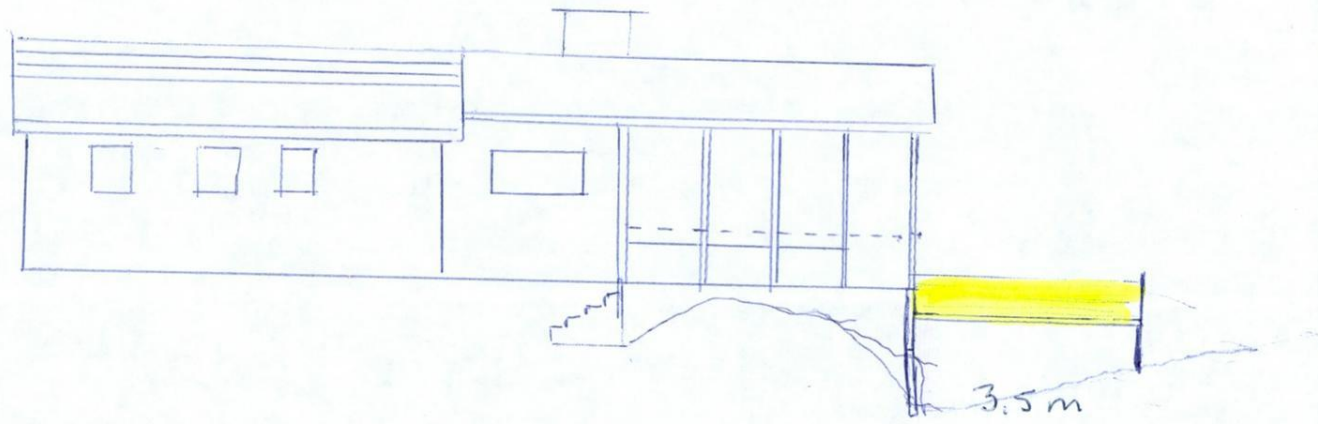
Sendes til

<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> Byggelevmyndighet	<input type="checkbox"/>
---	--	--	---	--------------------------

MOT VEST

MOTTATT
27 AUG. 2003

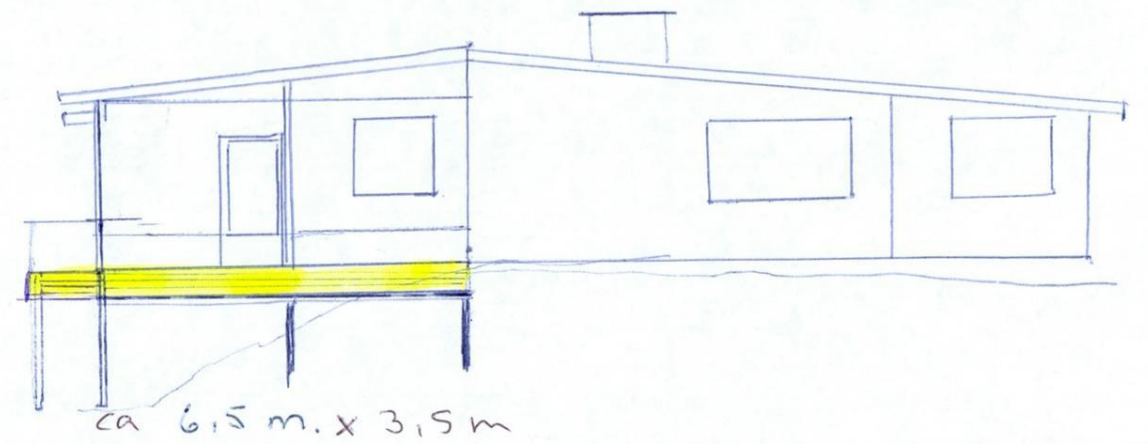
E III



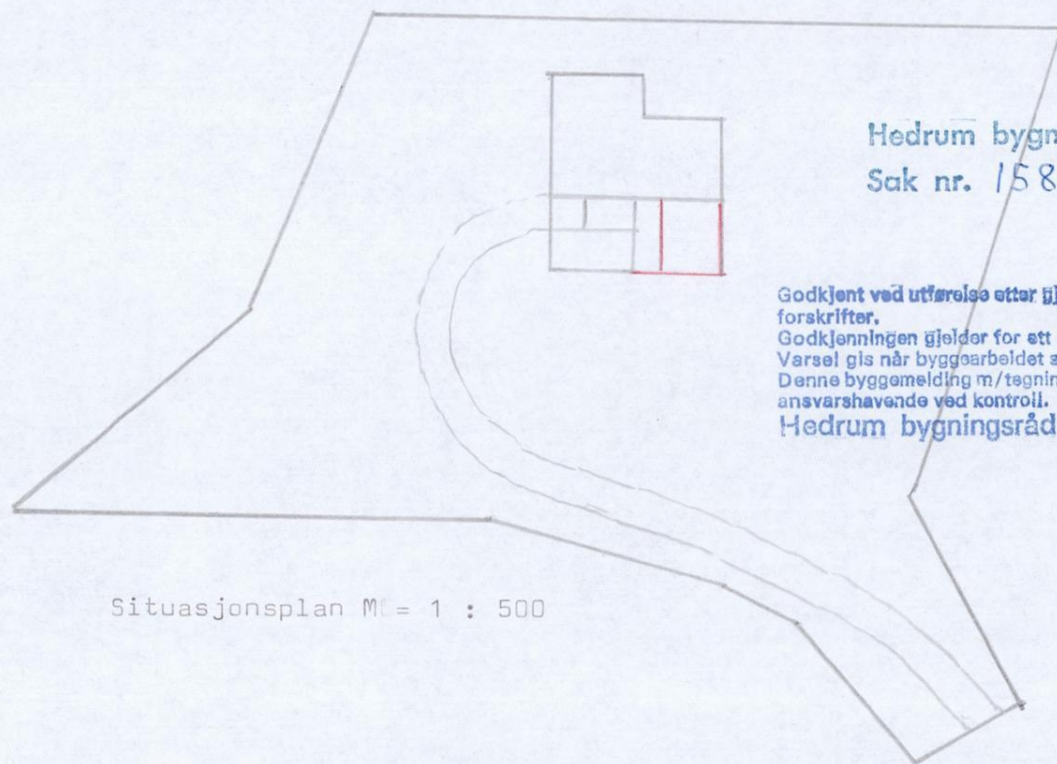
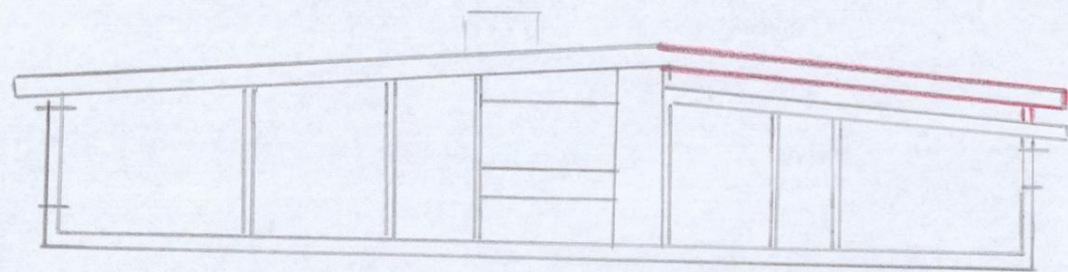
MOTTATT
27 AUG. 2003

E IV

MOT SYD



terrasse uten for eksisterende

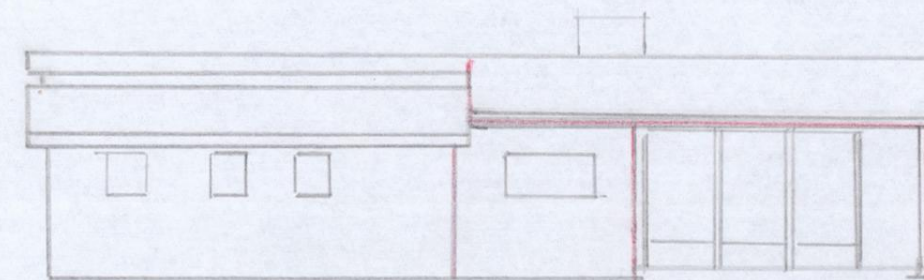


Hedrum bygningsråd
Sak nr. 158 / 83

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

Situasjonsplan M = 1 : 500

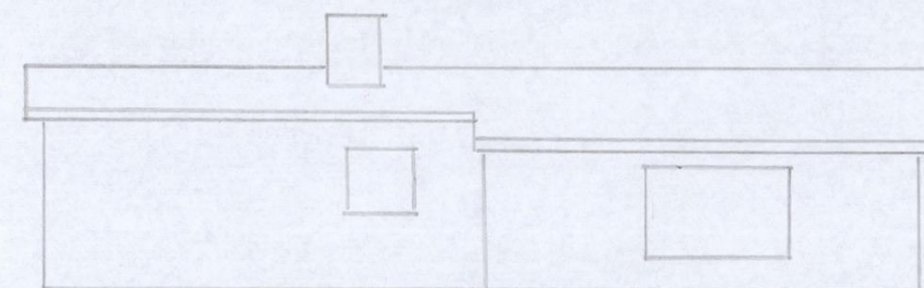
Kåre Monsen og frue
Tilbygg på enebolig på "Thorsfjell"
gnr. bnr. 9/151 i Hedrum.
25.4.1983



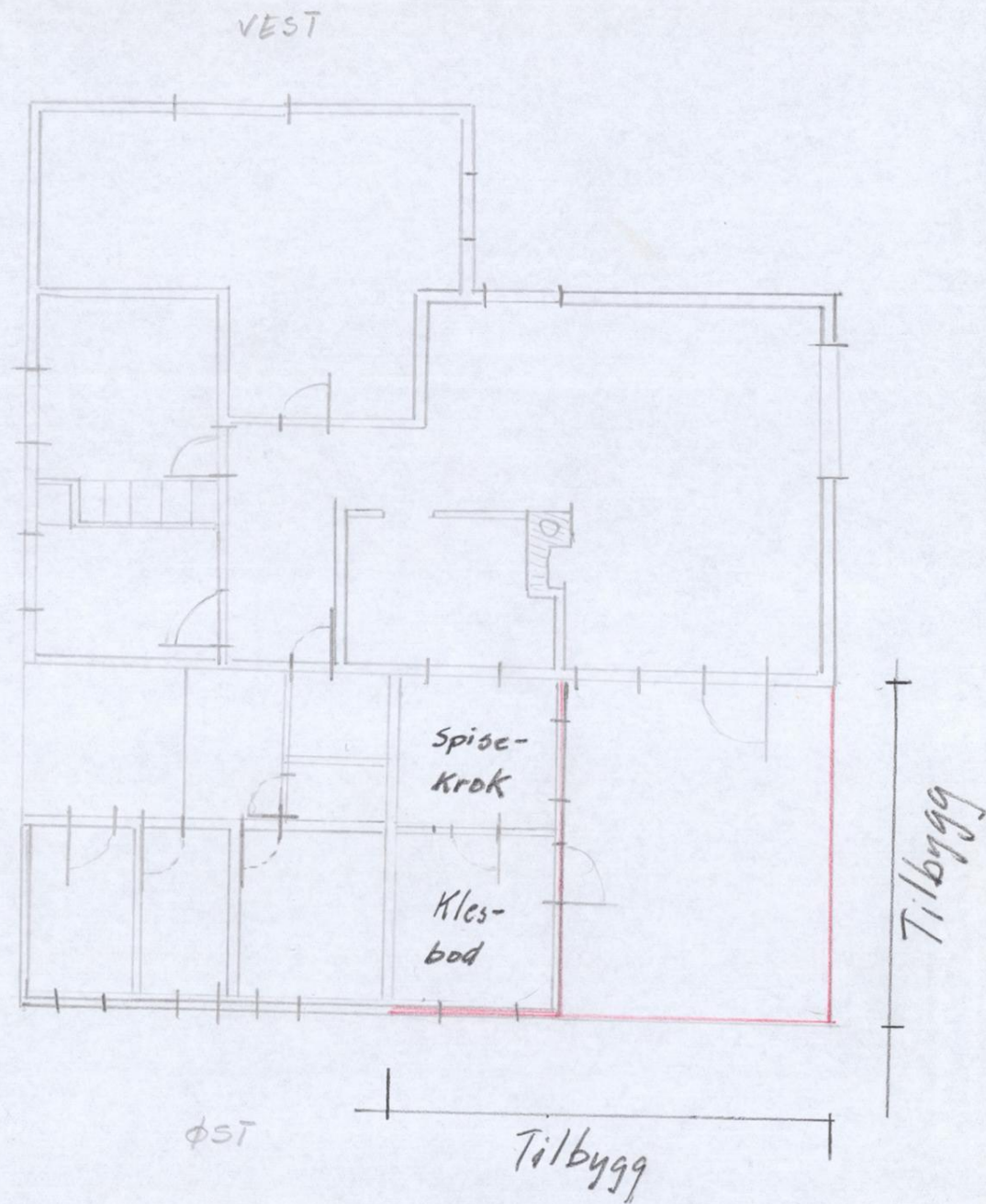
MOT VEST

Hedrum bygningsråd
Sak nr. 158 / 83

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

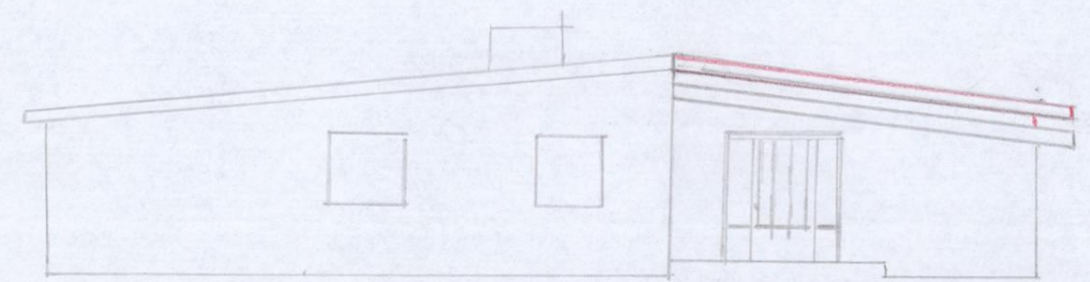


MOT ØST



Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
 Godkjenningen gjelder for ett år.
 Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
 Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
 Hedrum bygningsråd

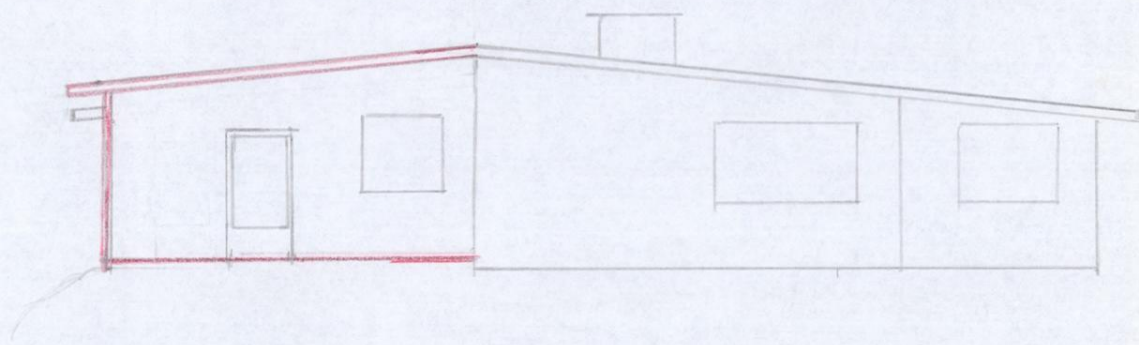
Hedrum bygningsråd
 Sak nr. 158/83



MOT NORD

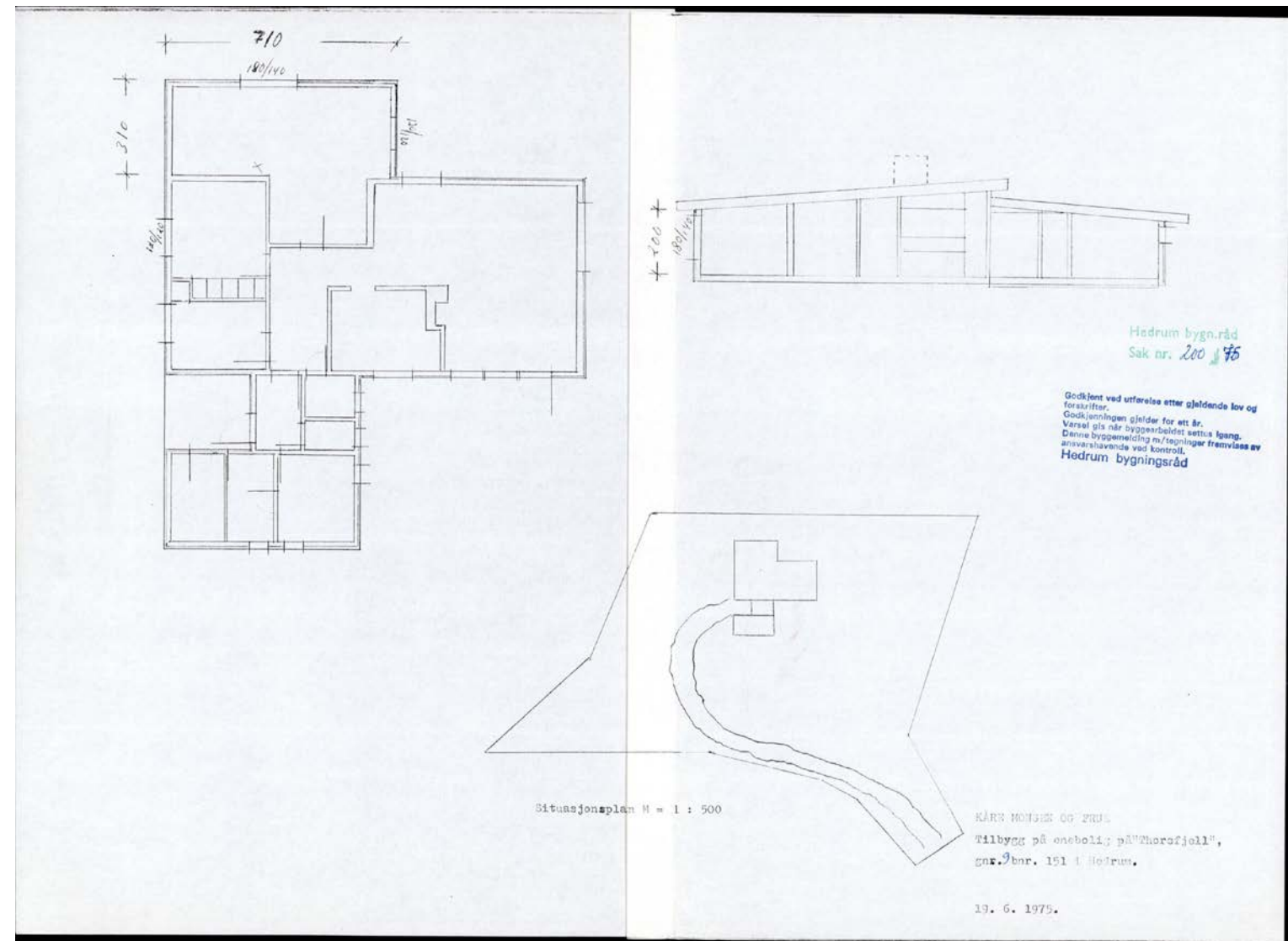
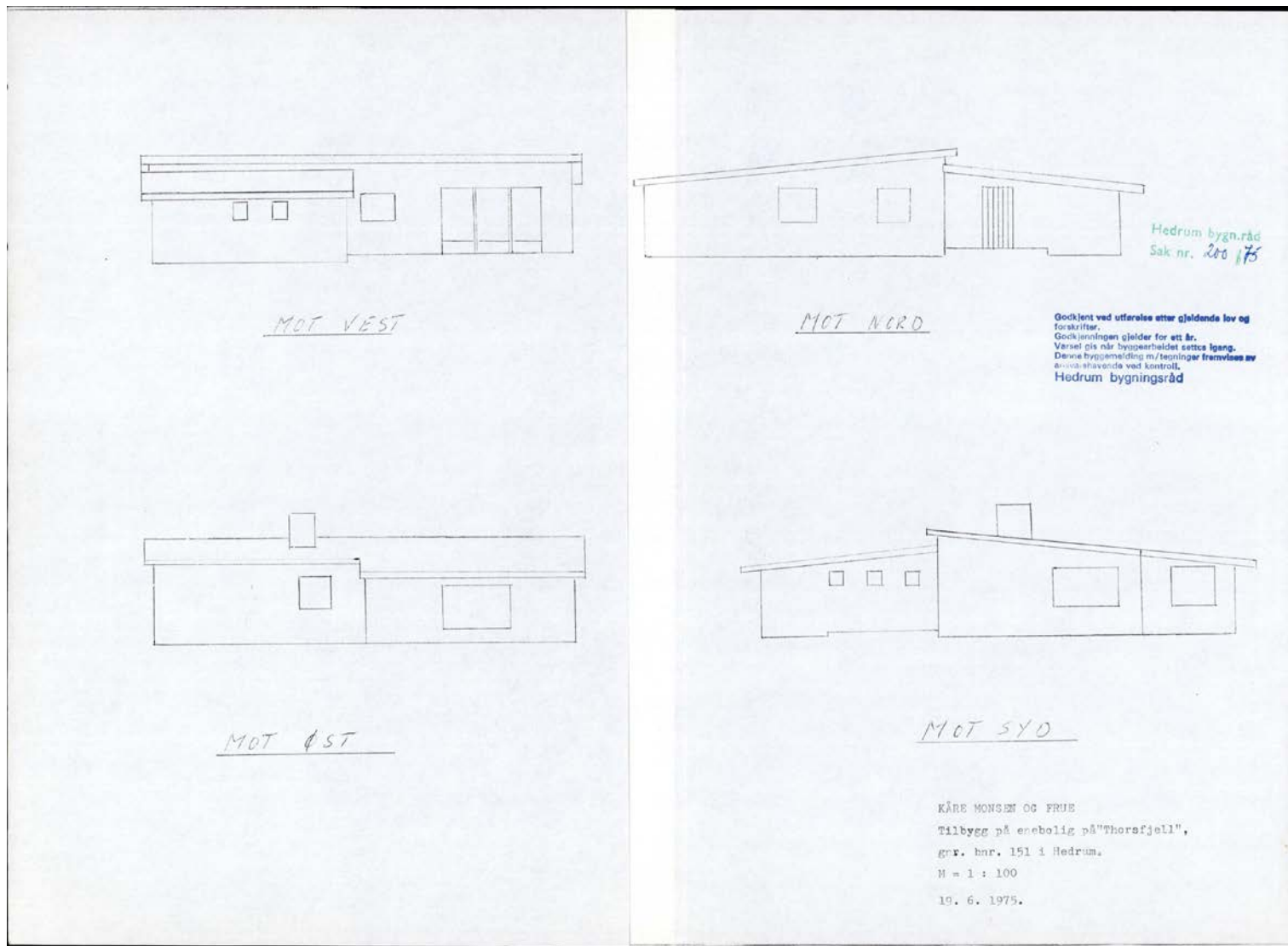
Hedrum bygningsråd
 Sak nr. 158/83

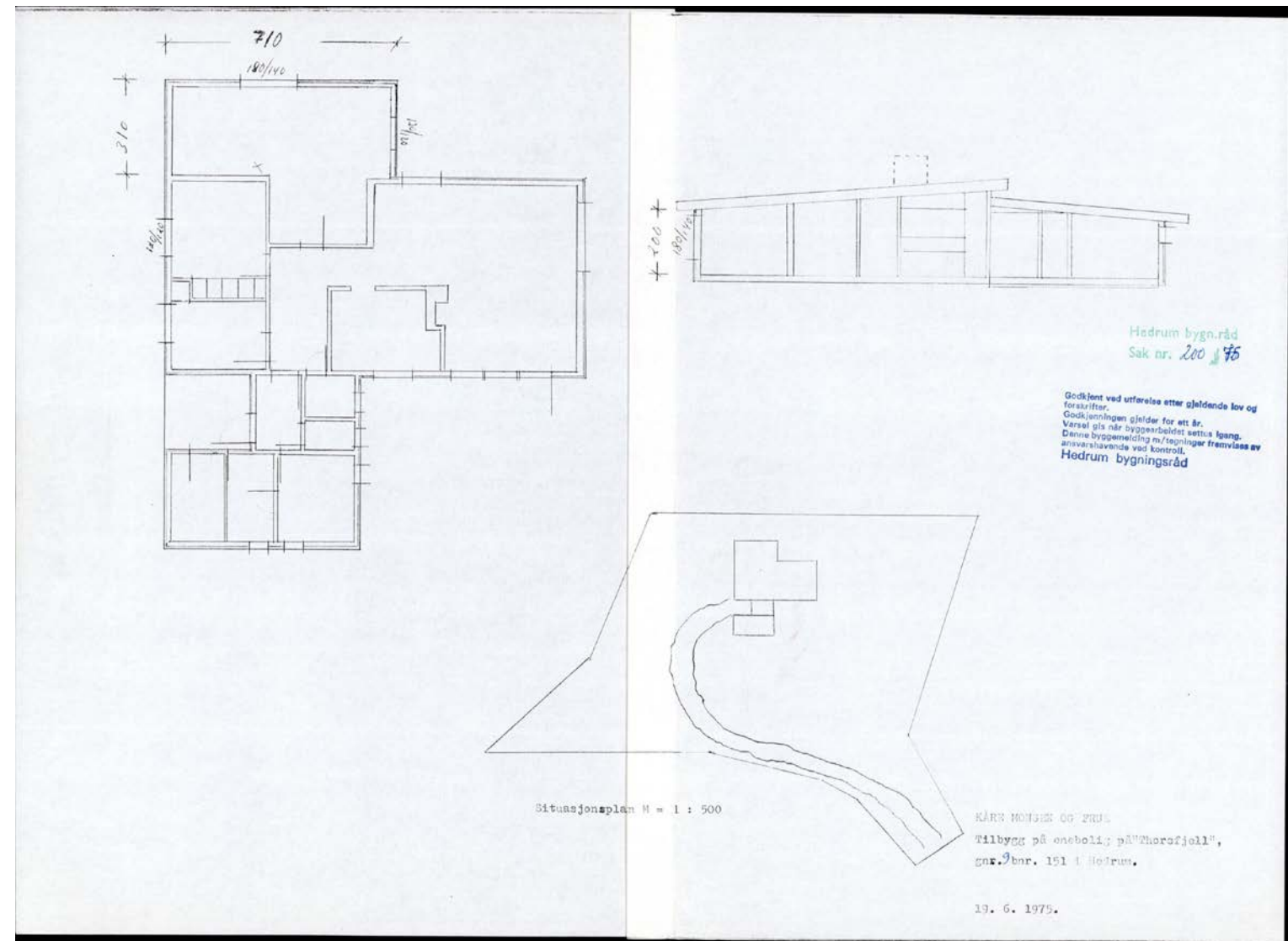
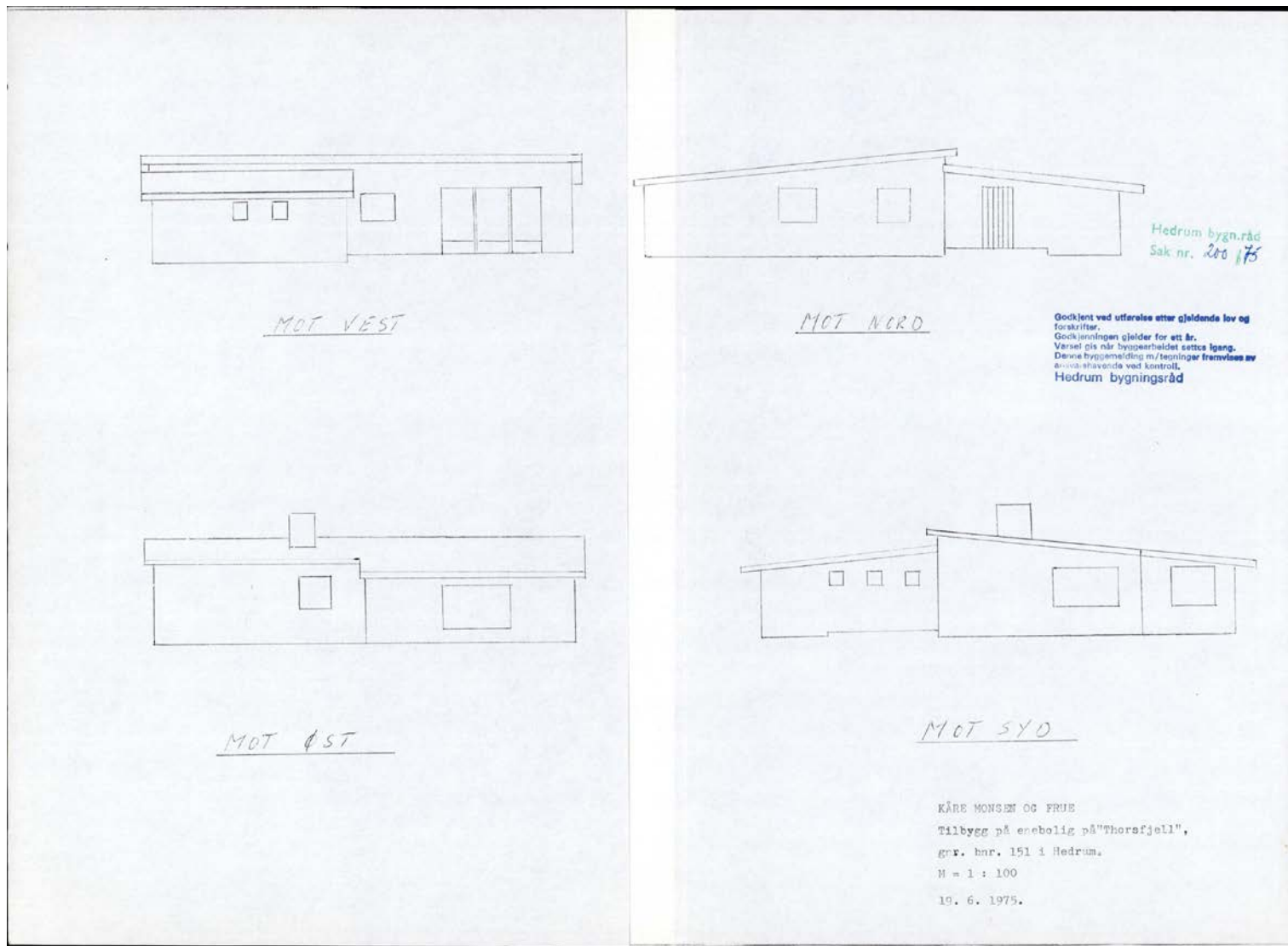
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
 Godkjenningen gjelder for ett år.
 Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
 Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
 Hedrum bygningsråd

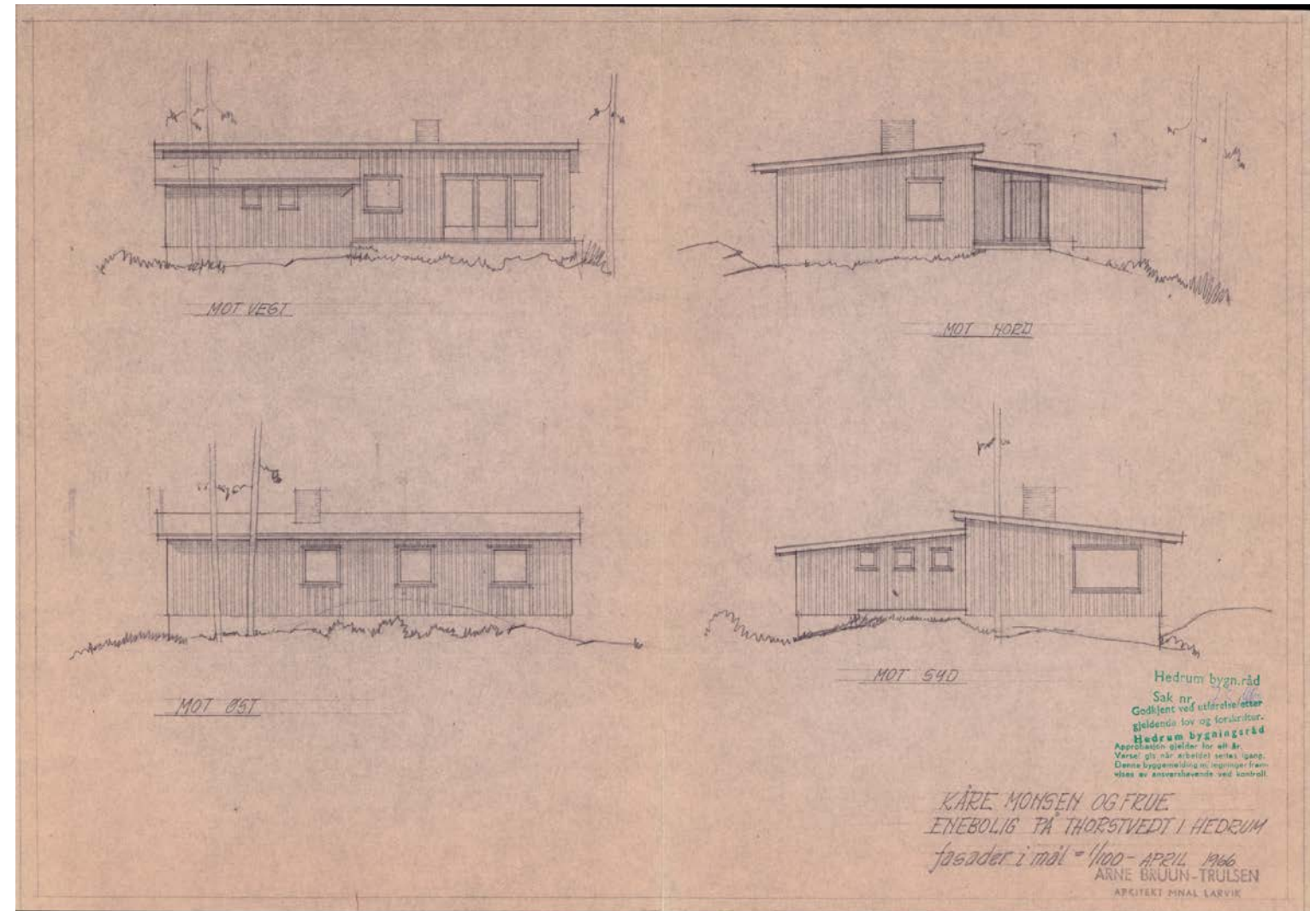
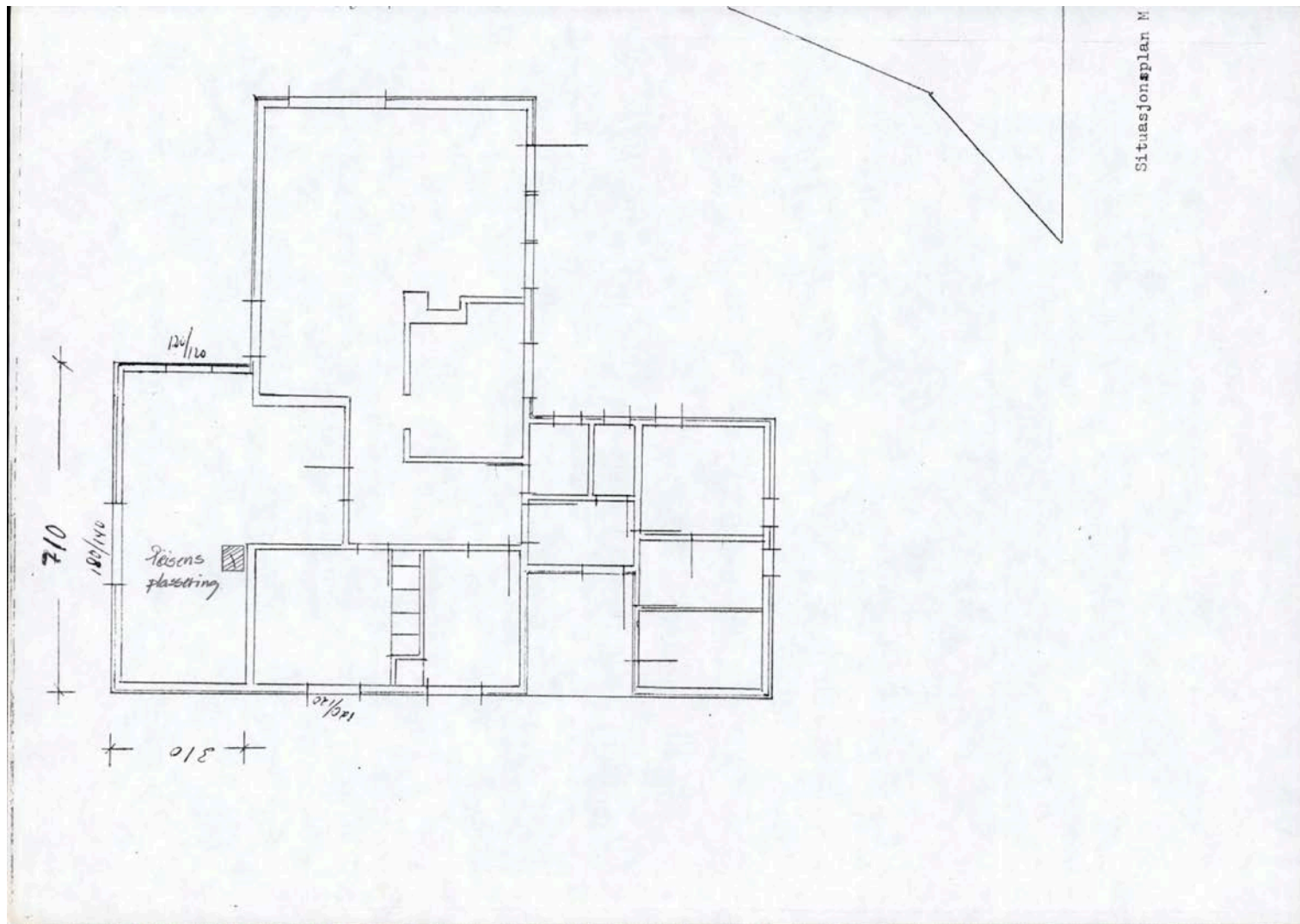


MOT SYD

Kåre Monsen og frue
 Tilbygg på enebolig på "Thorsfjell"
 gnr. bnr. 9/151 i Hedrum
 M O 1 : 100
 25.4.1983







Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2009	Bruksnr.	151	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kremleveien 8, 3271 LARVIK								

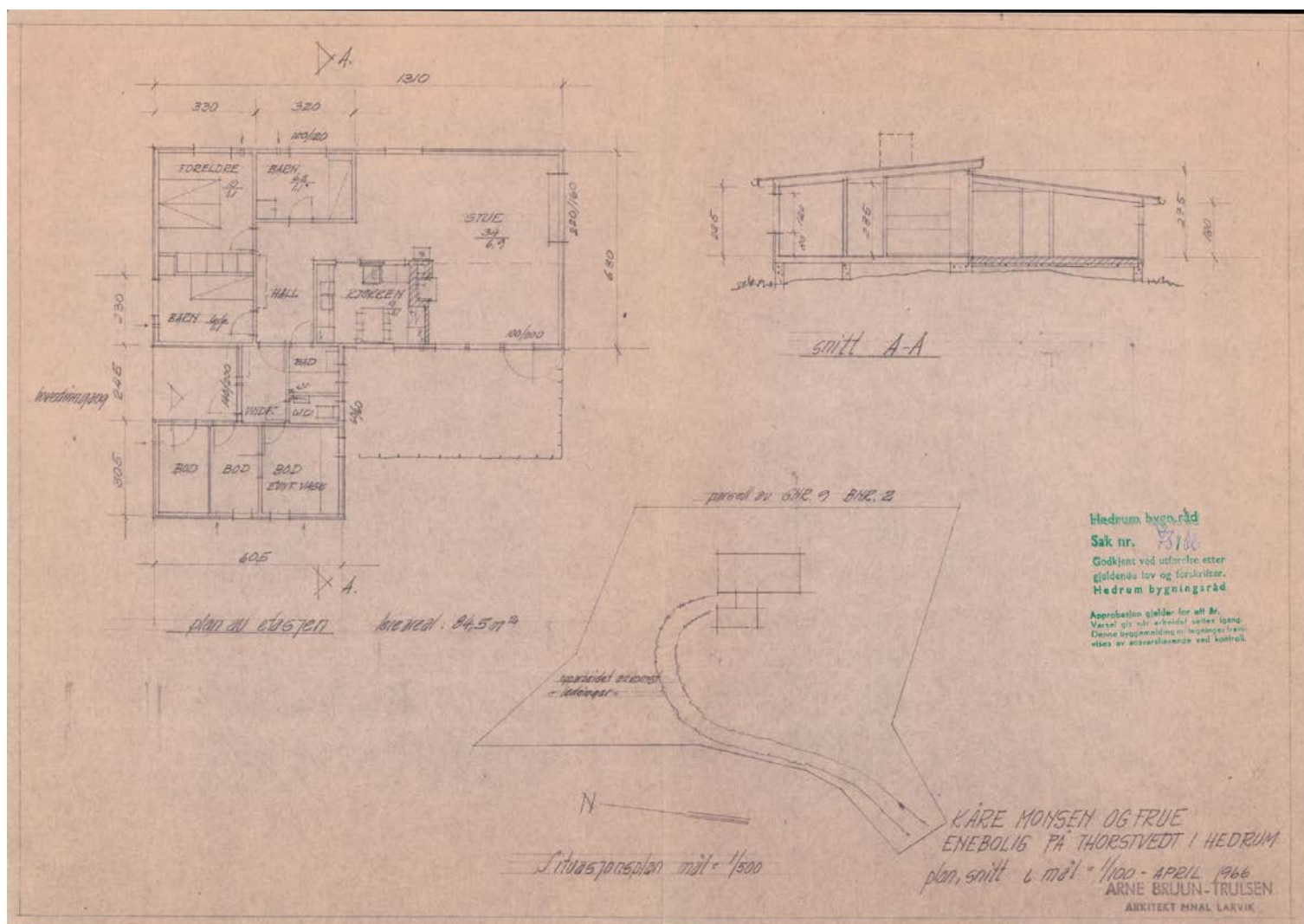
Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig	1967	140m ²	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Garasje/uthus/anneks		m ²		<input type="checkbox"/>
Tilbygg bolig	1975	ikke oppgitt m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
Tilbygg bolig	1983	ikke oppgitt m ²		V
Tilbygg for veranda	godkjent 2003			V
Innsetting peis	1978	m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

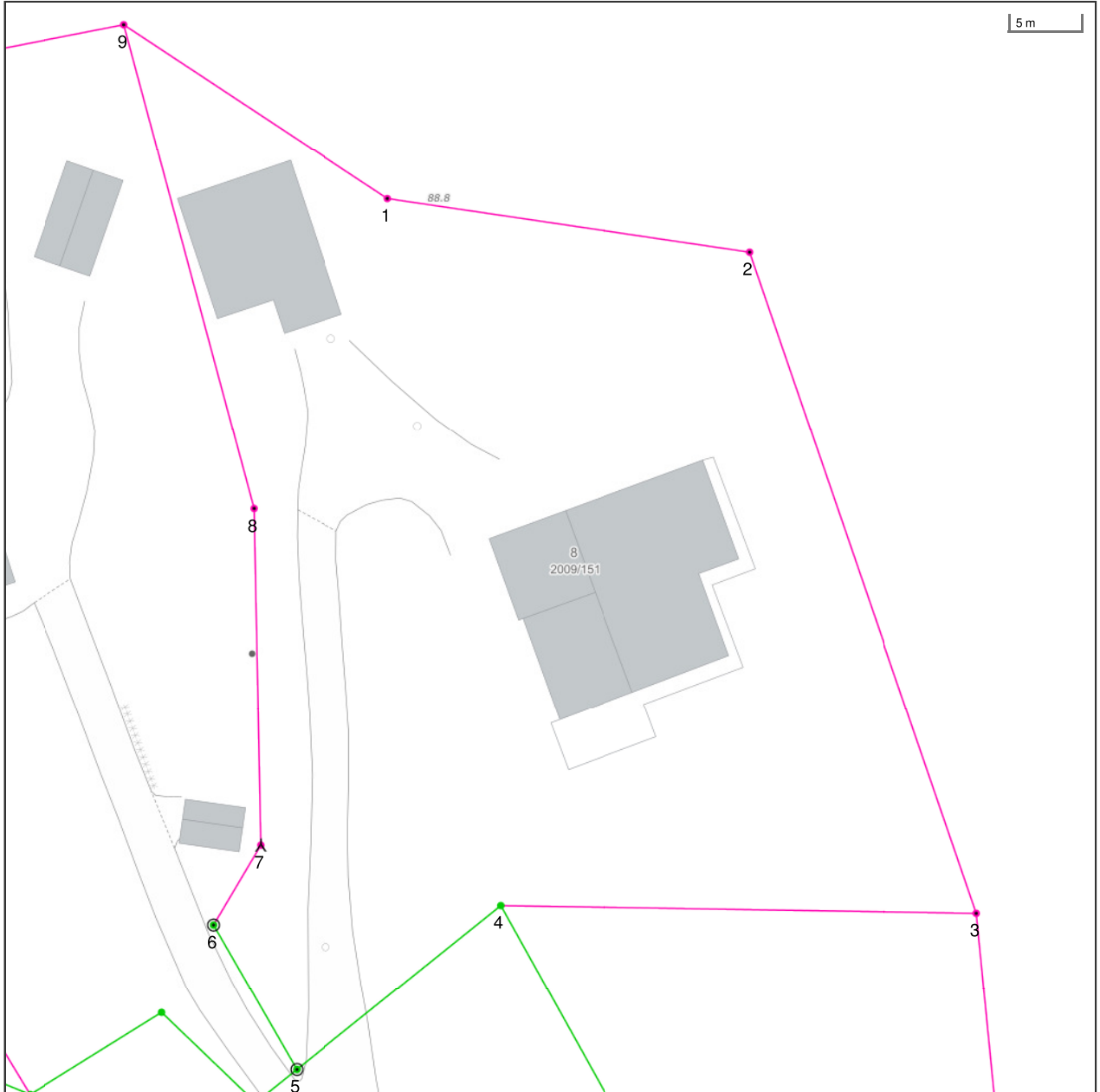
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som





Eiendomskart for eiendom 3909 - 2009/151//

oppgis i sammenheng 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.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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



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.

“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. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uopfordret 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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: Kremleveien 8
3271 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Saksbehandler: Lars Erik Nordrum

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 92 666
E-post: lars.erik.nordrum@aktiv.no

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