



aktiv.

Kremleveien 8, 3271 LARVIK

Torstvedt - Enebolig med stor tomt på 3,2 mål beliggende høyt og fritt på eget fjell. Gode sol/ -utsiktsforhold.



Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler

Gry Lilja

Mobil 906 21 975

E-post gry.lilja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 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 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2009, bnr. 151
Gnr. 2009, bnr. 231
Oppdragsnr.: 1303240215

Torstvedt - Enebolig med stor tomt på 3,2 mål beliggende høyt og fritt på eget fjell.

Denne boligen ligger svært usjenert til, men likevel så sentralt. Eiendommen ligger på toppen av "Thorsfjell" på Torstvedt. Tomten er eiet består mest natur og fjelltomt med vid utsikt over omkringliggende områder. Solen har du hele dagen. 2 minutters gange til Fagerliskole, Nordbyen, Idrettsanlegg og supre turområder i Vestmarka.

Boligen har alt på en flate og har følgende innhold: Entré, toalettrom, hobbyrom, vaskerom, 3 soverom, 2 stuer, kjøkken, kontor, bad. Tilgang til kjeller via kjellerlem i hobbyrom. Stor innglasset veranda og flere flotte uteplasser. På tomten finnes en stor frittliggende garasje og carport. Eiendommen har stort potensiale for den rette kjøperen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	74
Energiattest	80
Nabolagsprofil	94
Andre vedlegg	97
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 153 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 192 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

BRA-e: 39 kvm 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 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger høyt og fritt på "Thorsfjellet". 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

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

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 rapport

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. Kledning på nord/øst vegg er skiftet i 2012. Arbeidene er utført med egeninnsats. Øvrig kledning er av eldre dato. 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. 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.

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

Innvendig > Sommerstue

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.

Solforhold

Boligen ligger på en fjellkulle, og har meget gode solforhold fra morgen til kveld.

Forsikringsselskap og Polisenummer

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

Energimerke

G

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 250 000

Omkostninger kjøper

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.

Kommunale avgifter

Kr 17 545 for år 2024

Formuesverdi primærbolig

Kr 979 844 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 919 374 for år 2024

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 om 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

Ingen kjente pålegg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3909- 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 1975 og 1983 har ikke fullstendig rombeskrivelse, og det er derfor vanskelig for megler å forstå hva rommene skulle brukes til. 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.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere 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. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. 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.

Ansvarlig megler

Gry Lilja
Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no
Tlf: 906 21 975

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

15.04.2026

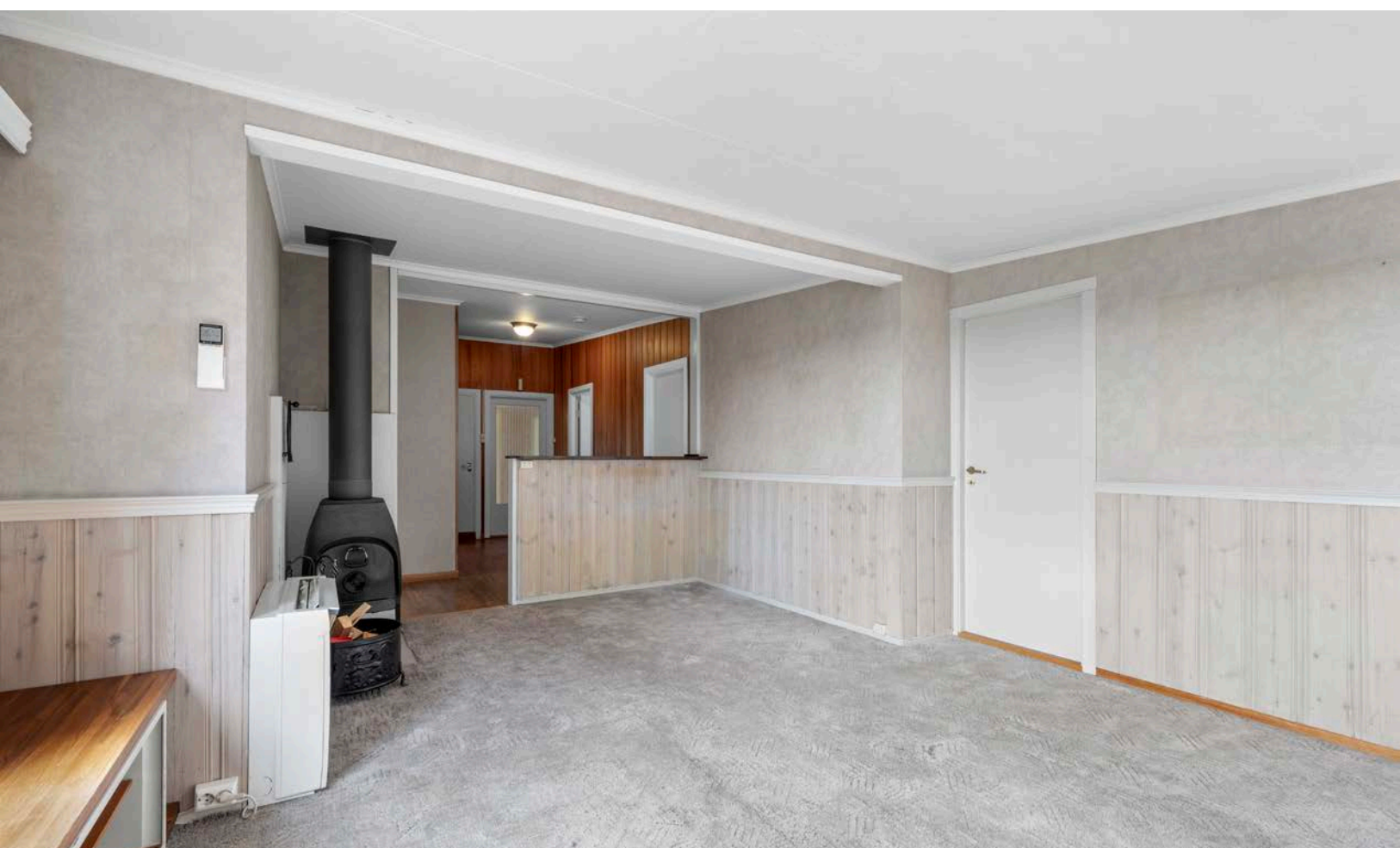


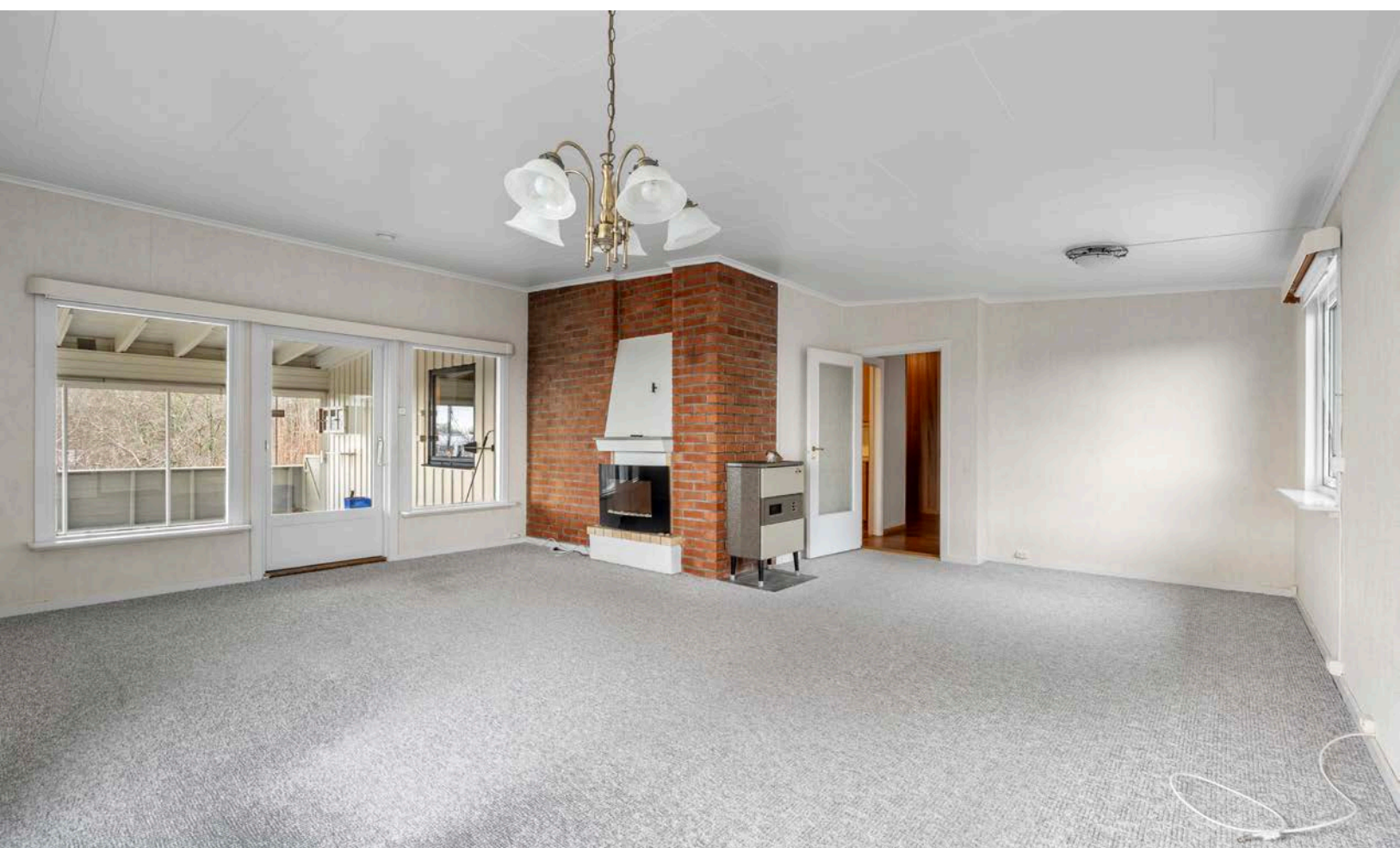


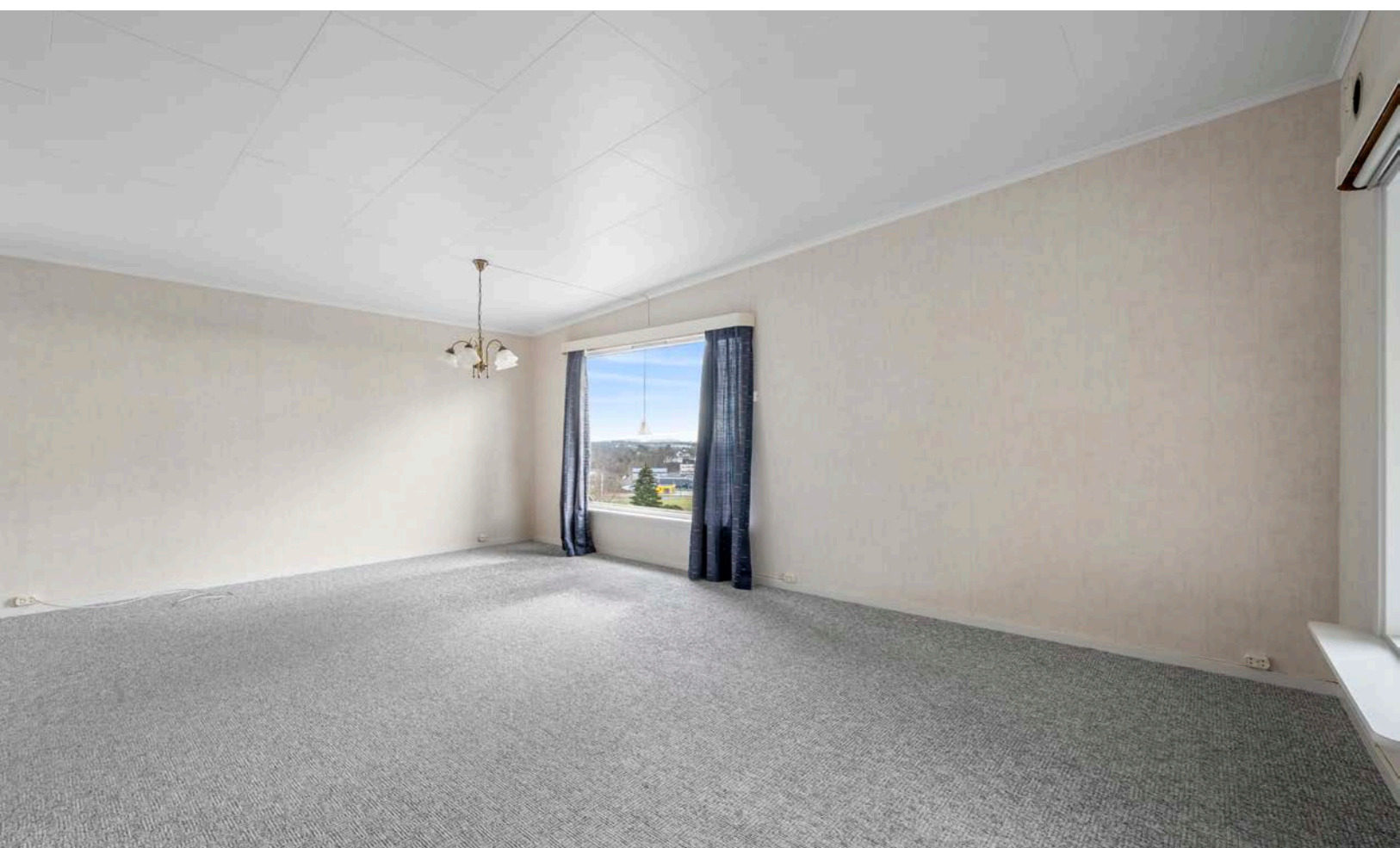


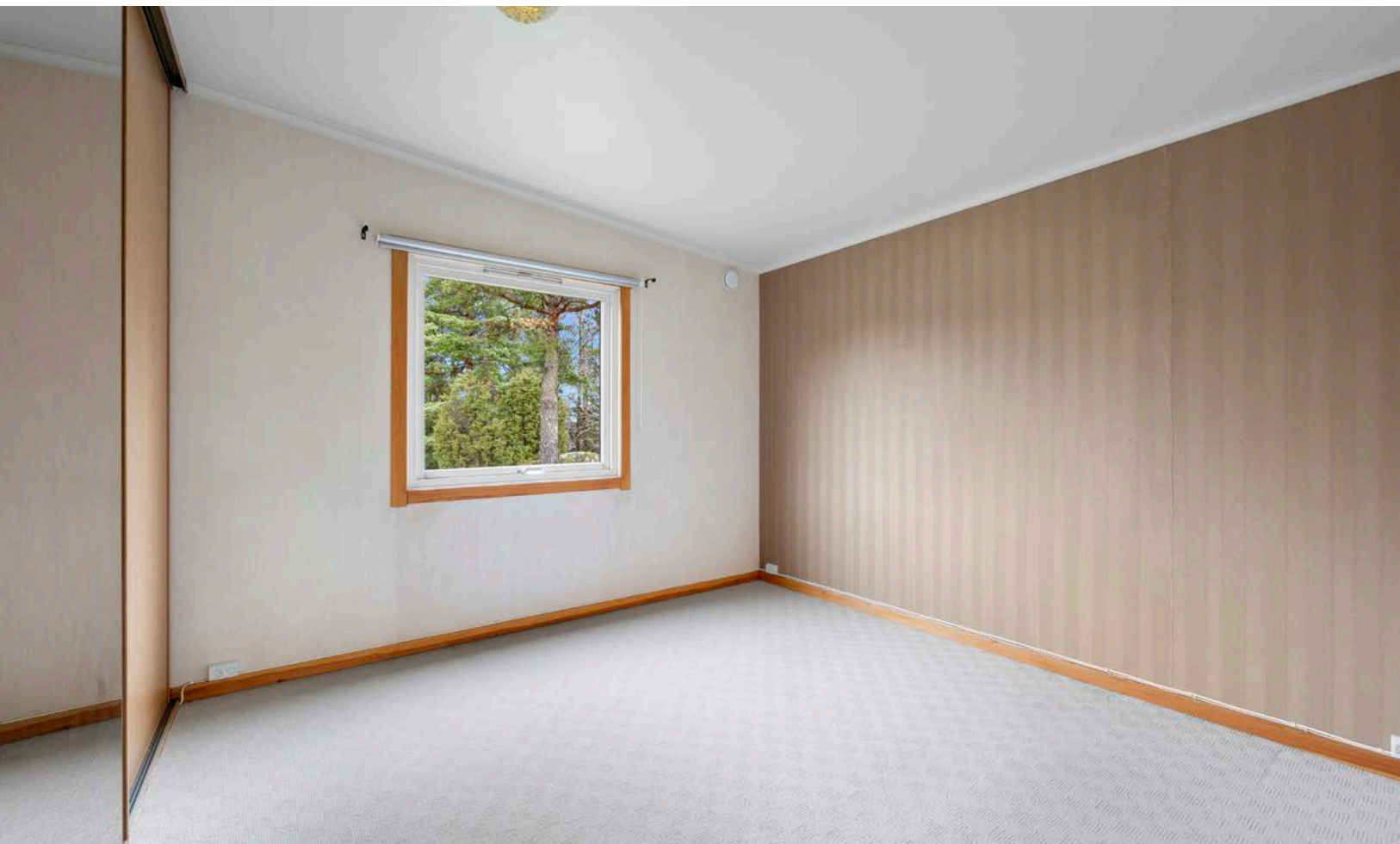












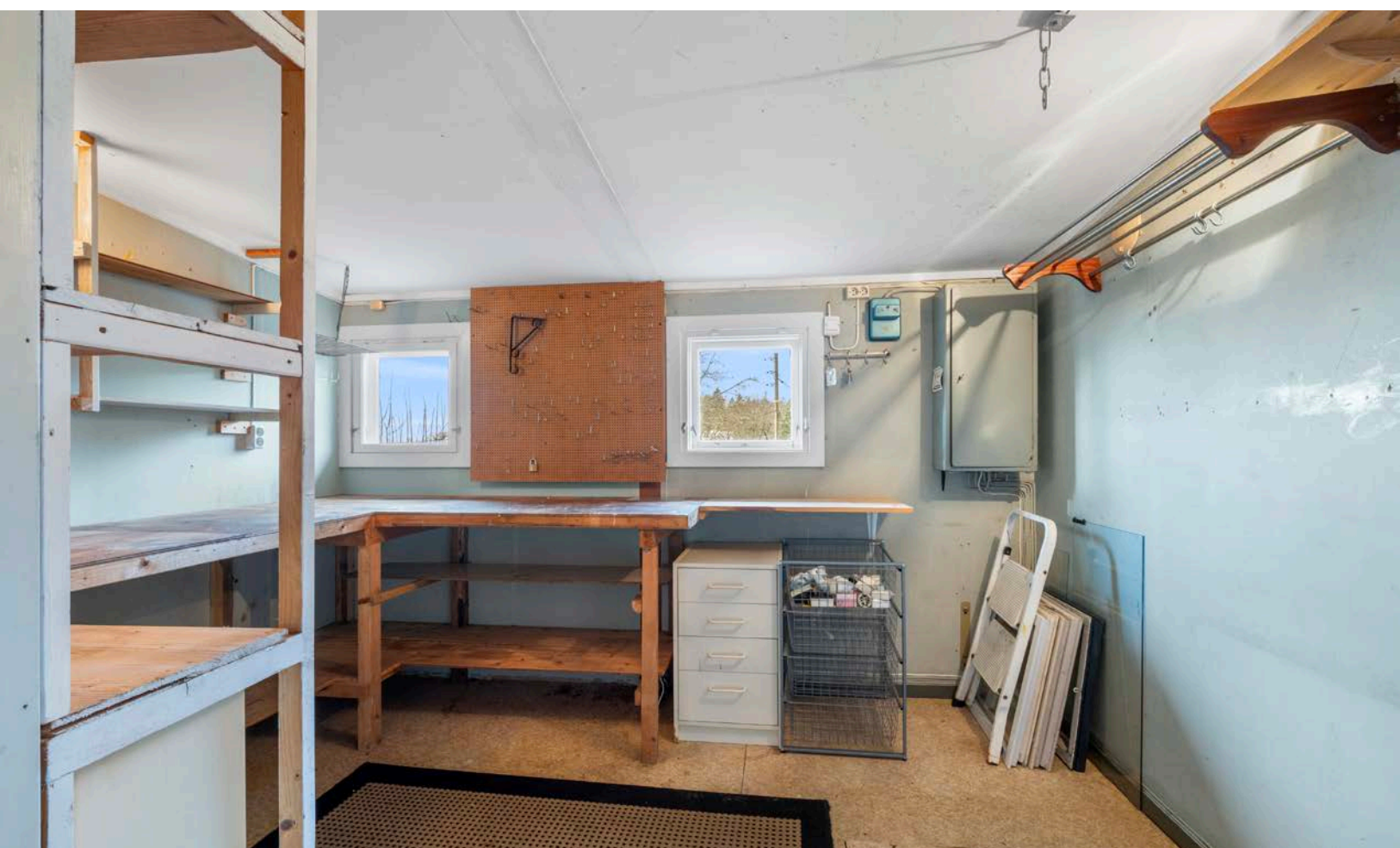










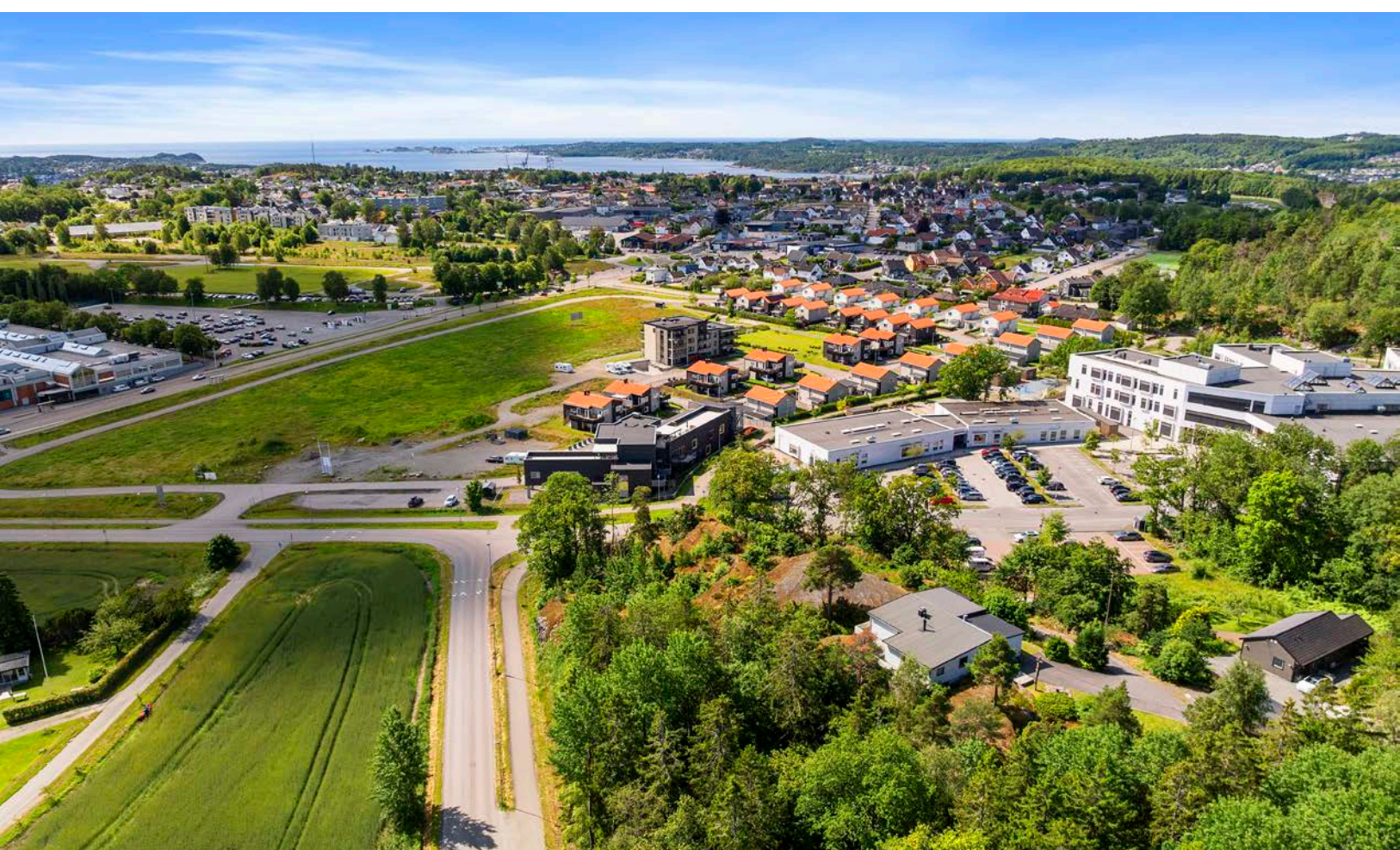




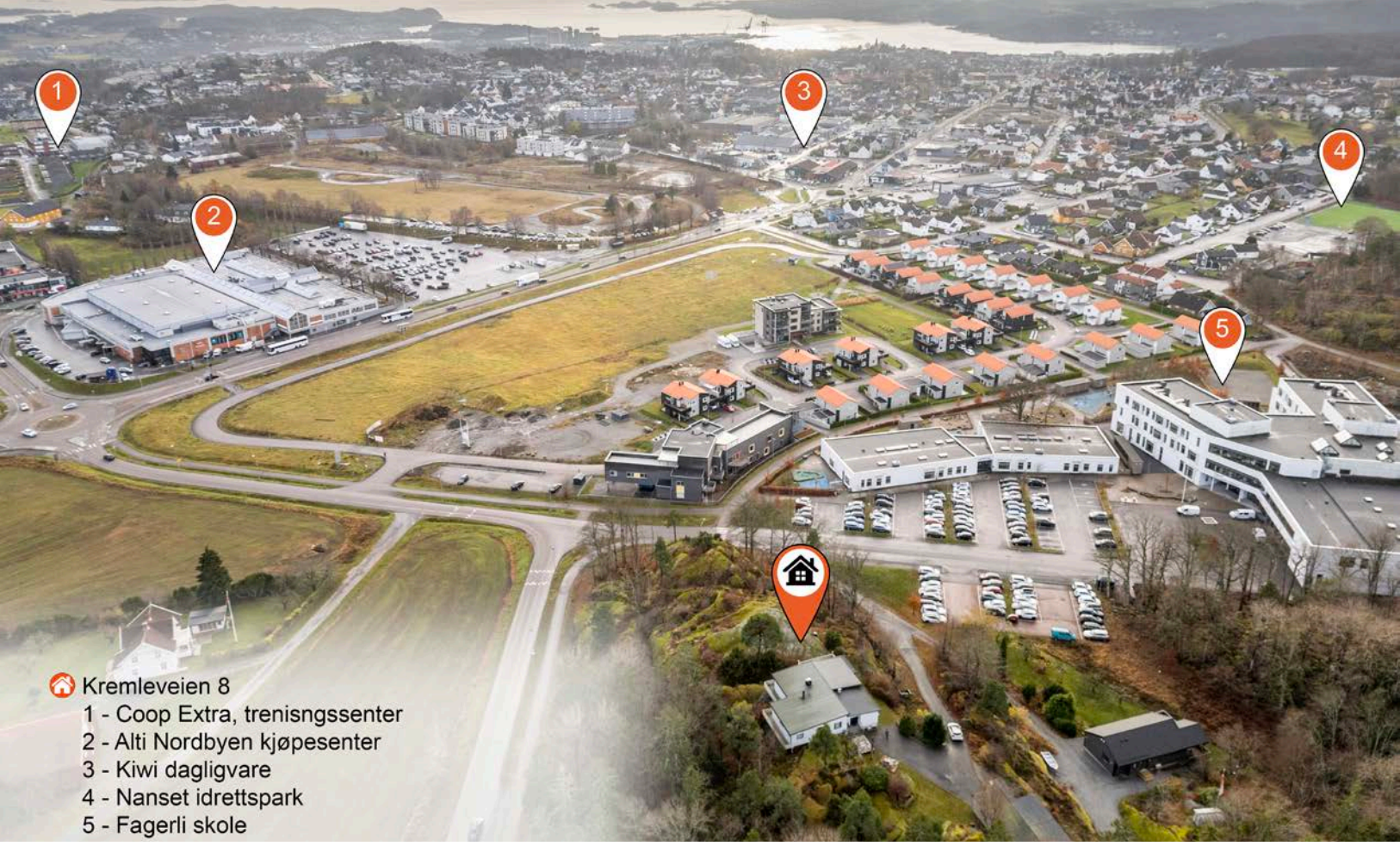


















Vedlegg

Tilstandsrapport

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

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



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 20641-1444

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MS1312

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



 **TAKST & EIENDOM AS**
Takseringsjester og byggeleding

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

Norsk takst

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



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

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

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

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.

Vi besitter solid fagkunnskap, om har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømmrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.

Har sertefikat for tillstandsanalyse bolig, verdiksering og reklamasjonsrapporter.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeplaner

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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 plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Takkonstruksjonen er lukket og har ikke loft.

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg Taktekingen 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.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerom med tilkomst fra kontor og gang.
I rommet er det en stål vaskeum 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 tilliggende 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 lufteventil 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 tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er ventilert med lufteventiler. 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.
Sikringssskap med porselen skrusikringer.

Oppvarming
Varmepumpe.
Vedfyring
Elektriske ovner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på fjell.

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 kupert 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

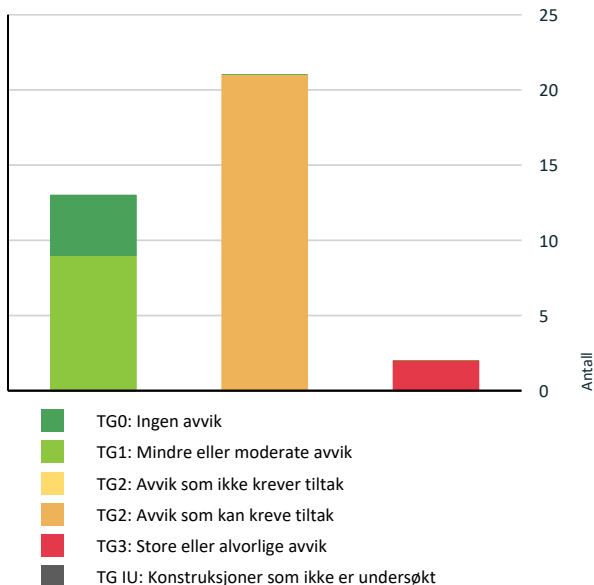
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

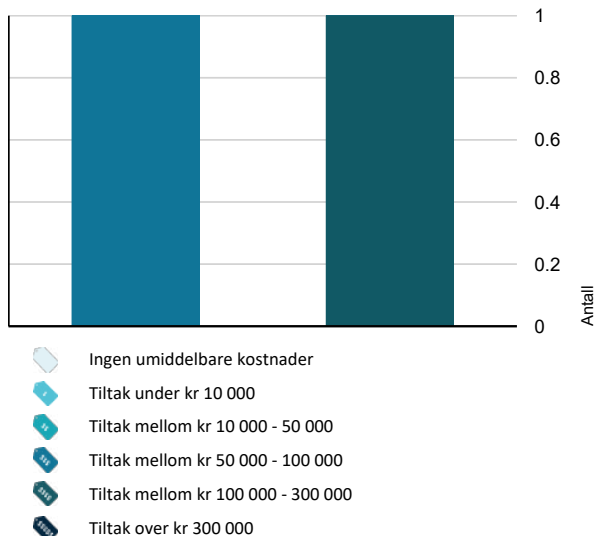
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppdatert etter 1. gangs befaring. Dette fordi rapporten var gått ut på dato.

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 > Overflater [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](#)
- ! Innvendig > Sommerstue. [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! 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.

Tilbygg / modernisering

1967	Nybygget
1975	Tilbygget bolig.
1978	Innsetting av peis
1983	Tilbygget bolig
2003	Tilbygg for veranda

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg
Taktekkingen er skiftet ca 2013

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er ikke kjent om skifte av takteking er utført av fagfolk.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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.

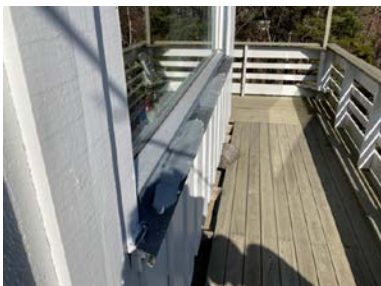
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

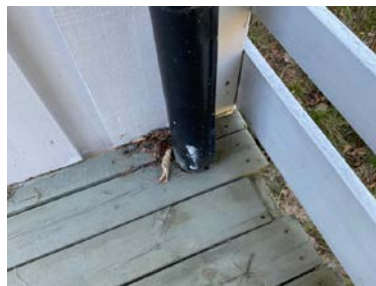
Taknedløp som har skader etter frostspreng bør skiftes ut for å unngå lekkasjer og videre skader på bygningskonstruksjonen.

Malingsavskalling på beslag under vinduer bør utbedres for å forhindre rustdannelse og forringelse av beslaget.

Takrenner og nedløp som har oppbrukt mye av sin forventede levetid bør vurderes skiftet ut for å redusere risikoen for vannskader på fasade og grunnmur.



Malingsflass på vannbrett under vindu.



Taknedløp med frostspreng.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Kledning er luftet med 11 mm i bakkant.

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

Kledning og vindusbelistning er ført helt ned til vannbrett og beslag. Det kan forekomme råte på kledningsbord som er ført ned til vannbrett.

Arbeider utført med egeninnsats uten at eier er fagmann kan medføre at det kan forekomme ufagmessig utførelse, som vil påvirke funksjon eller levetid på bygningsdelen negativt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold som skrapping, grunning og maling av kledning for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Sprekker og værslitasje på solutsatte plasser bør utbedres for å forhindre fuktopptak og ytterligere skader på kledning og underliggende konstruksjon.

Kledning og vindusbelistning som er ført helt ned til vannbrett og beslag bør kontrolleres jevnlig for råte, og eventuelle skadede bord bør skiftes for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Kledning med alder og værslitasje.



Kledning som er ført helt ned mot vannbrett

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

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 en på byggetidspunktet.

TG:2 settes med bakgrunn i manglende inspeksjonsmulighet på deler av konstruksjonen. Dette for å belyse risiko knyttet til lukkede konstruksjoner uten inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset eller manglende inspeksjon av loftet medfører risiko for at skjulte avvik i takkonstruksjonen ikke blir oppdaget, noe som kan føre til uforutsette skader eller behov for utbedringer på et senere tidspunkt. Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til problemer, for å redusere risikoen for skjulte feil.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

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. Vinduene har utvendig værslitasje og malingsavskalling.

Det ble på befaringen ikke registrert punkterte vinduer. Dette kan i mange tilfeller være vanskelig og oppdage. Eldre vinduer har på generelt grunnlag stor sansynlighet for punkterte vinduer. Det bør påregnes at det kan forekomme på eldre vinduer.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i at eldre vinduer har oppbrukt sin levetid og utvendig malingsavskalling på vinduer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Eldre vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes etter behov, for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader.

Malingsavskalling og værslitasje bør utbedres for å beskytte treverket mot råte og forlenge vinduenes levetid.

Det må påregnes at enkelte vinduer kan ha punkterte glass, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og behov for utskifting.



Kjellervindu fra byggeår.

TG 2 Terrassedør.

Beskrivelse

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

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.

Det bør vurderes utskifting av døren for å sikre god funksjon og energieffektivitet.

Videre bruk av dør med oppbrukt levetid medfører økt risiko for varmetap, trekk, og eventuelle lekkasjer som kan skade omkringliggende konstruksjon.

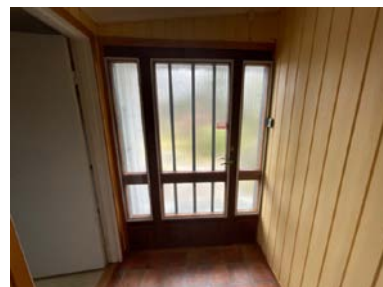
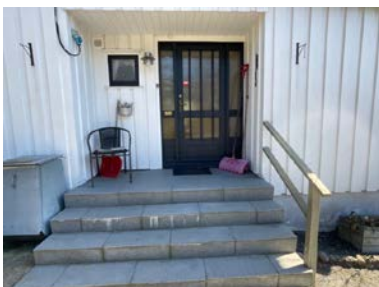
TG 1 Dører

Beskrivelse

I boligen er det en malt tredør med glassfelt.

Døren er fra byggeår.

Døren er av eldre dato men virker å fungere greit.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

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

Rekkverk på terrassen har sverte, grønske og malingsflass.

Det er tilsig av fukt under terrassen. det ligger noe kledningsbod med råte som samler fukt under terrassen.

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. Rekkverket har en høyde som utgjør en fare for at personer kan falle ut over rekkverket og skade seg.

Normalt vedlikehold som vaksing og overflatebehandling anbefales. Dette for å hindre at bygningsdelene skades og blir i så dårlig stand at de må skiftes.

Det anbefales å fjerne gjenstander som ligger under terrassen. Disse samler fukt under terrassen og skaper et fuktig miljø, som på sikt kan skade bgningsdeler.



Terrasse.



Rekkverk med grønske og malingsflass.



Lagrede gjenstander under terrasse.



Rekkverk med grønske og malingsflass.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Til boligen er det to stk. utvendige trapper.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.



Plassbygget tretrapp fra terrasse.



Betongtrapp i fbm. inngangsparti.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av teppe, laminat og belegg på gulv. Malte plater, malt panel og tapet på vegger, og malte plater i tak. Overflatene er av eldre dato og har normal aldersslitasje. Ellers grei stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekk i plater på vegg rundt vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene i platene rundt vinduet bør utbedres for å hindre videre forringelse og for å opprettholde et pent og funksjonelt innemiljø. Dersom sprekkene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på overflaten og redusert estetisk verdi.



Sprekk i plater rundt vindu

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport

Måling av skjevheter i konstruksjonen.

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 17 mm gjennom hele rommet i stue.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 10 mm gjennom hele rommet i gang.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Målinger er foretatt med linjelaser.

Møbler og inventar er ikke flyttet ved måling eller visuell observasjon.

Noe gulvknirk.

Det mangler noe panelbord på undersiden av bjelkelag i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

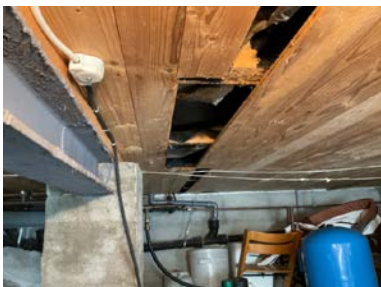
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det før fylles inn med panelbord der hvor det mangler.

Det bemerkes at konstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.

Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere. Det er ikke unormalt at det kan forekomme skjevheter i eldre konstruksjoner.

Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd.



Manglende panelbord på undersiden av bjelkelag.

1 TG 2 Radon

Beskrivelse

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende radonsperre og målinger med forhøyet verdier av radon kan medføre helserisiko for beboere.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I boligen er det en isolert ståpipe og en teglsteinspipe.

Til teglsteinspipen er det en plassbygget peis og en kaminovn.

Til stålpipen er det en vedovn.

Passbygget peis er tettet/plombert.

Det er i tilsynsrapport fra Larvik brann og redning gitt følgende merknader: Skorstein og åpent ildsted er dekket til inn mot kjøkken. Dersom røykløp skal taes i bruk må det åpnes mot kjøkkenet slik at skorstein er synlig på alle 4 sider.

Tilstandsrapport



Vedovn og stålpipe.



Oljekamin



Peis i stue

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

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 kjellervegger og gulv må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Det anbefales å holde kjelleren godt luftet.

Det ble på befaringen ikke målt forhøyet luftfuktighet i krypkjeller. Om fuktigheten skulle stige som følge av tilsig av fukt bør det iverksettes tiltak for å minske eller fjerne tilsig av fukt i kjelleren.

For høye fuktverdier kan skape dårlig klime og utvikle muggsopp og råte på konstruksjonen.



Fukt og saltutslag på vegger i krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I boligen er det en enkeltretrapp 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.

Håndløper bør monteres for å sikre at personer ferdes trygt i trappen og muligheten for fall reduseres.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendige dører er av type slette malte finerdører.

TG 2 Sommerstue.

Beskrivelse

Til boligen er det en innglasset sommerstue.

Sommerstuen har glasser på rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bjelke i taket på sommerstuen virker noe underdimensjonert.

Det er noe fuktskjolder i tak på sommerstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bjelken i taket bør forsterkes for å hindre nedbøying eller skade på konstruksjonen ved store mengder snø.

Fuktskjolder i tak bør følges med på. Om det blir flere skjolder bør taktekkingen sjekkes. Det er ike kjent om skjoldene er fra før takomleggingen.

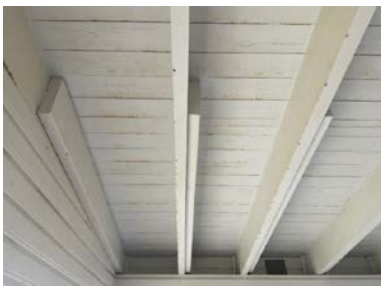
Tilstandsrapport



Innglasset sommerstue.



Underdimensjonert bjelke i tak.



Fuktskjolder i undertak.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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 mer en 25 år. Dvs. at badet og underliggende membran og fuktsikring har oppbrukt sin forventede levetid.

Vaskerommet er i daglig bruk. TG:3 settes med bakgrunn i rommets generelle tilstand og/eller forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av overflater, membran og fuktsikring, for å sikre at rommet oppfyller dagens krav til fuktsikring. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

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

Badet er mer en 25 år. Dvs. at badet og underliggende membran og fuktsikring har oppbrukt sin forventede levetid.
Badet er i daglig bruk. TG:3 settes med bakgrunn i rommets generelle tilstand og/eller forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av overflater, membran og fuktsikring, for å sikre at rommet oppfyller dagens krav til fuktsikring.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

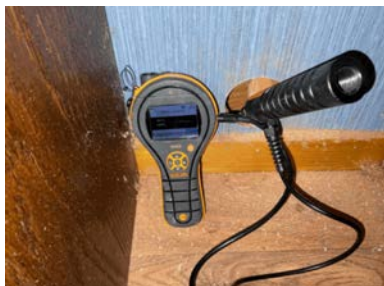
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2006

Kilde: Eier



Kjøkken.



Kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Årstall: 2006

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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 dørbblad.

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør i kobber.
Det er i kjelleren en trykkpumpe til vannrør. Pumpen er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på eldre vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vannrør med begrenset restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle vannrørene.



Trykketank i kjeller.

Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast og soil stålrør.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør er fra byggeår og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på eldre avløpsrør.

Nyere avløpsrør har god restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør med begrenset eller oppbrukt restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere avløpsrør. Lekkasje på avløpsrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle avløpsrørene.



Avløpsrør.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

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

Årstall: 2018



Luft til luft varmepumpe.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

I boligen er det en 200L VV bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VV berederen er over 20 år og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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



200l VV bereder

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med porselen skrusikringer.

Oppvarming
Varmepumpe.
Vedfyring
Elektriske ovner.

Deler av boligen har ikke kontakter med jording.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke som nåværende eier kjeller til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

Det vil kunne forekomme at beskrivelsen av det elektriske anlegget avviker noe fra virkligheten, uten at det vil ha vesentlig betydning for anlegget sin funksjon.



Sikringsskap



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 bygningsakkyndig 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 brannslukkingsutstyr 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

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell.

TG 2 Drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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:

Boligen ligger på en fjelltomt hvor det ofte kan være vanskelig å etablere tilfredstillende drenering og riktig fallforhold bort fra boligen. TG:2 settes med bakgrunn i manglende drens-systemer rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ofte være vanskelig å etablere drenering og fuksikring av grunnmur på boliger som er bygget på fjelltomt. Dette medfører at det kan forekomme noe tilslag av fukt i kjellere.

Det bør forsøkes å etablere drens-systemer som kan lede vann bort fra boligen og minske fukttrykket mot boligens grunnmur. Takvann bør ledes bort fra boligens grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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 riss og sprekker i grunnmur. det er noe grønske og malingsavskalling på enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre riss og sprekker er ikke unaturlig på eldre konstruksjoner.

Riss og sprekker bør følges med på for å se på utviklingen over tid. Ved bevegelse bør det iverksettes tiltak. Løs murpuss og maling bør fjernes og erstattes med ny puss og maling. Dette for å gjøre grunnmuren motstandsdyktig mot fukt og vannintrenging.



Riss/sprekker i grunnmur.



Utvendig riss i grunnmur og puss.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen er kupert fjell.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Egenerklæringen opplyser at boligen er tilkoblet kommunalt nett i 2025. Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk. Det er ikke kjent om hele eller deler av boligens vann og avløp som er skiftet i 2025.

Tilstandsrapport

Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

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.

Alder og utførelse av boligens utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent eller dokumentert.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i ukjent alder og tilstand. Dette for å belyse risiko ved ukjent alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avklare alder og tilstand. Manglende informasjon medfører økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for utskifting av ledningene på kort varsel.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

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 oljlekkasje forårsaker om tanken går lekk.

For å bruke eksisterende tank til biobrensen, 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.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

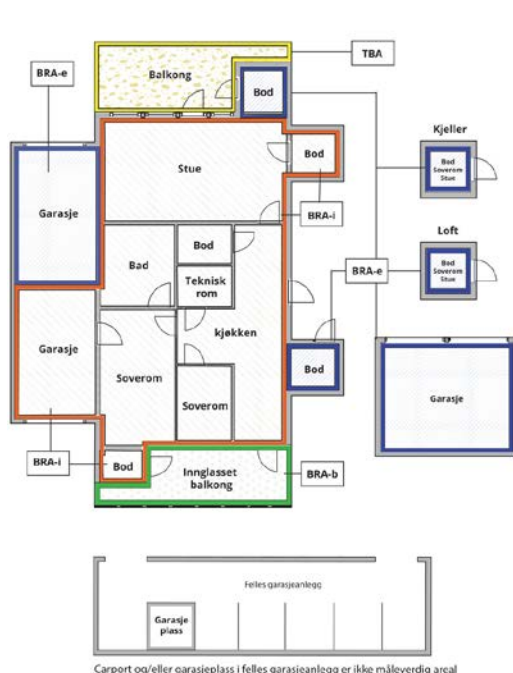
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	153			153	23
SUM	153				23
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, peisestue, kjøkken, kontor, mellomgang, 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/bød 8,7 m²

Sommerstue 22 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		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
18.3.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
22.4.2024	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

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 hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2024	
2	24.04.2024	
3	24.04.2024	
4	24.04.2024	
5	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MS1312>

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tom Skogheim Monsen

Boligen

Kremleveien 8

3271 Larvik

3909-2009/151/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Beskrivelse av arbeidet: Laget enkel carport ved siden av garasje. Skiftet noe kledning

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Saltutslag, en flekk på vegg i krypkjeller. Huset står på grunnfjell, så ikke noe tilsig av vann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: H&K Sandnes A/S

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet septiktank og koblet til kommunalt avløp.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Parafintank. Tanken tømt, ikke i bruk. Påfyllingsrør stengt av.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygd på 2 ganger, på 70 og 80-tallet. Terasse utvidet/påbygd på begynnelsen av 2000-tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Påbygg og terrasse godkjent av kommunen

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

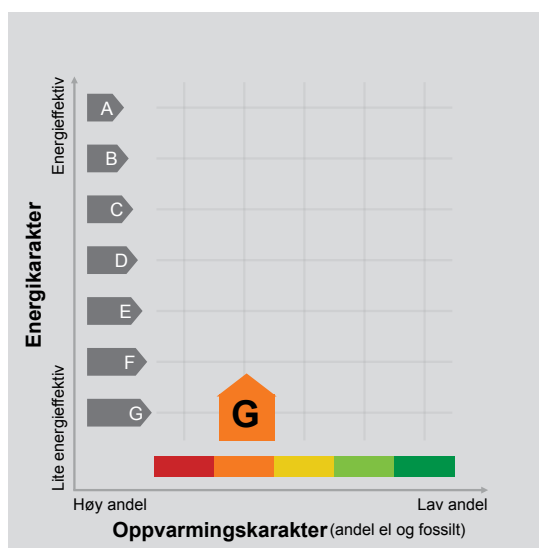
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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 snøsmelleanlegg**
- **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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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
Bygningsnummer: 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 persienner 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

Bygnings 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.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002204	07.11.2024	1303240215

Om dokumentet

Ident

2015/1174189/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Erklæring

ArkivsakID:
15/5541Journalnr:
182-184/15

0709 Larvik Kommune, Org.nr. 974 585 464

VANN- OG AVLØPSLEDNINGER:Gbnr. 2009/151 skal ha rett til vedlikehold av ~~de~~ eksisterende ^{vann- og} avløpsledninger^r over gbnr.

2009/150 som vist med blå farge på kartbilaget.

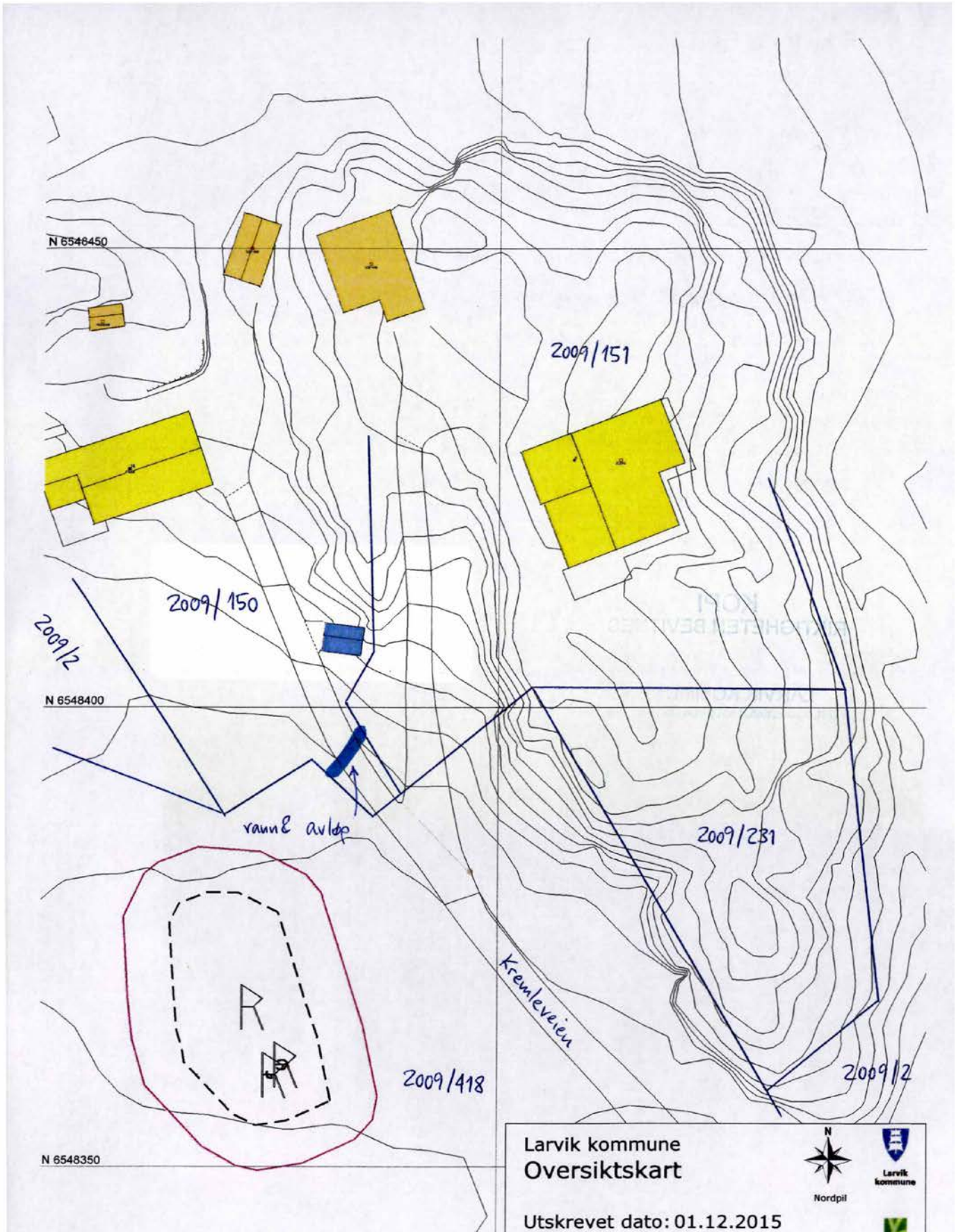
Underskrifter:

For eiendom (gbnr)	Sted og dato:	Underskrift:	Fødselsnr. (11 siffer):
2009/150	LARVIK, 2.12.15	<i>Johan Monsen</i> Johan Monsen	040929 [REDACTED]

KOPI
RIKTIGHETEN BEVITNES
Heike N. Myhra
LARVIK KOMMUNE
PLAN, BYGGESAK, LANDBRUK OG GEODATA

07/12-2015

Doknr: 1174189 Tinglyst: 15.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002203	07.11.2024	1303240215

Om dokumentet

Ident

1966/2970/30

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

44x. msk. kv. 50,-

Avskrift av dagbok nr. 2970 1966
 Vedlegg til
 Larvik Sørenskriverembete 26/7

S K J Ö T E .

Undertegnede Ole Mønsen Thorstvedt, født 5/10.1902, akjøter og overdrar herved tomten

"THORSFJELL", g.nr. 9, br.nr. 151, av skyld 5 Öre, i Hedrum,

 til min sønn Kåre Mønsen, født 1/8.1942, vederlagsfritt.

Byggetomten består av bare fjell.

Kåre Mønsen har rett til den oppstukkne vei fram til tomten inntil regulering med ny vei kommer, samt rett til vann, lystolper og kloakk slik som det nu er inntil kommunens regulering kommer dit. på bnr.2. Han må holde sin tomt inngjerdet for eventuelle beitedyr.

Fjellpynten på sydsiden av tomten har Kåre Mønsen første rett til å få kjøpt etter dagspris om den skal avhendes. Anmerkes på bnr.2

Verdien av tomten anslås til ~~kr. 5.000,-~~ kr. 5.000,- Kronerfemtusen 00/100.-

T h o r s t v e d t , den 25. juli 1966.

Skjøtet vedtas

Thorstvedt, den 25. juli 1966

Ole M. Thorstvedt

Ole Mønsen Thorstvedt

Kåre Mønsen.

Kåre Mønsen

Undertegnede bekrefter at Ole Mønsen Thorstvedt har undertegnet dette skjøte i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Thorstvedt, den 25. juli 1966.

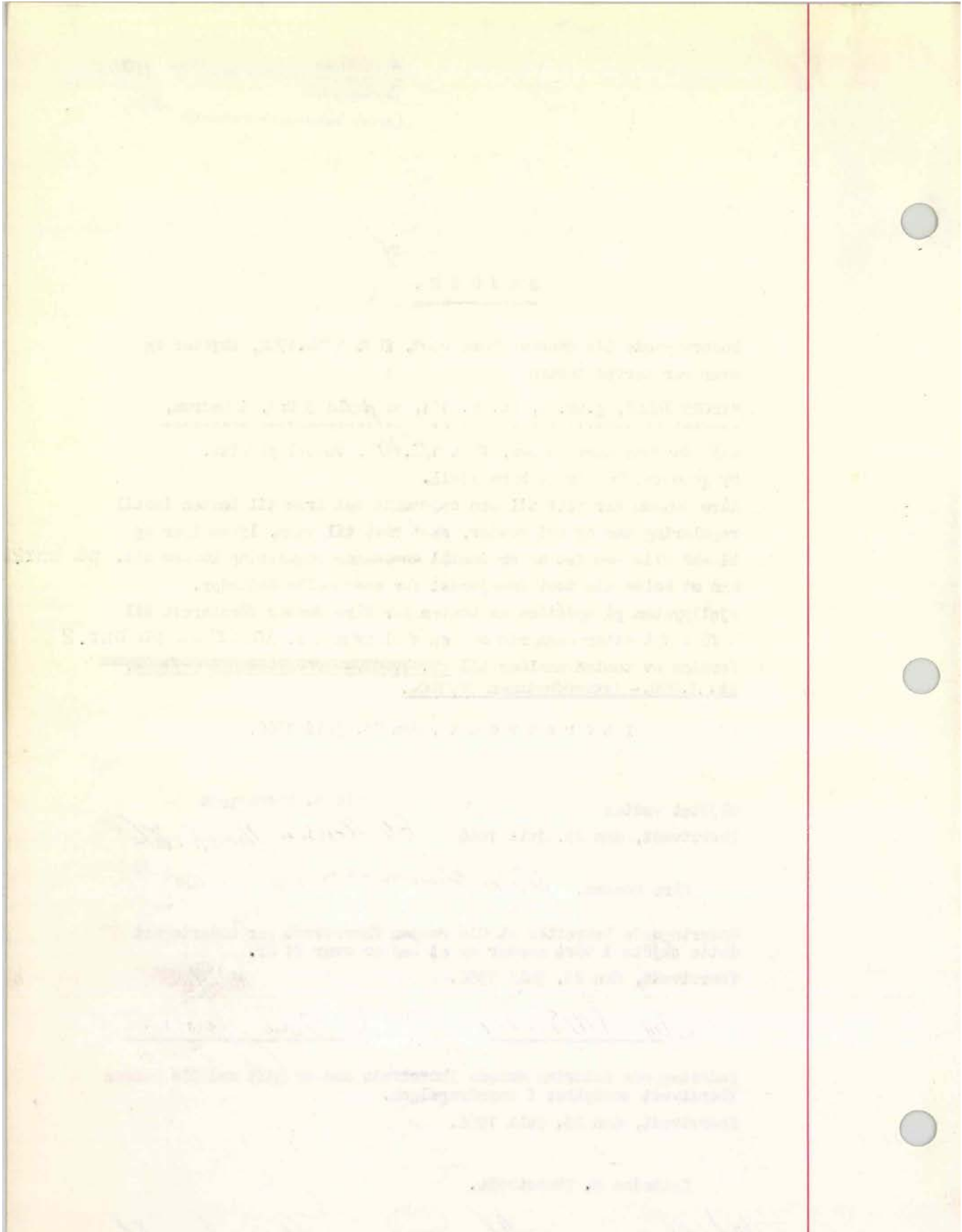
[Signature]

[Signature]

Undertegnede Kathrine Mønsen Thorstvedt som er gift med Ole Mønsen Thorstvedt samtykker i overdragelsen.

Thorstvedt, den 25. juli 1966.

Kathrine M. Thorstvedt.



Nabolagsprofil

Kremleveien 8 - Nabolaget Torstvet/Hagalia - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vestmarkaveien Linje 208	3 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 635 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	14 min 1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	6 min 3.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 16.4 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Hovland	6 min
Alti Nordbyen	9 min

«Stille, rolig, oppgradert veier, koselig og attraktivt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

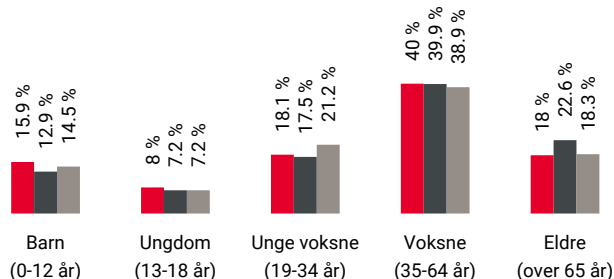
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torstvet/Hagalia	1 072	467
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagerli barnehage (0-5 år) 121 barn	3 min 0.2 km
Trollsteinen barnehage (0-5 år) 88 barn	18 min 1.4 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	23 min 1.7 km

Dagligvare

Meny Nanset	7 min
Rema 1000 Larvik	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



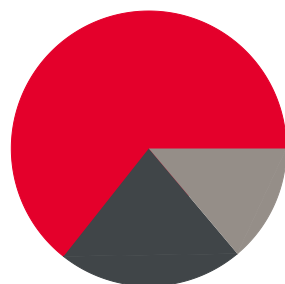
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

	Fagerli skole Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	3 min	0.2 km
	Fagerlibanen idrettsplass Ballspill, fotball	8 min	0.6 km
	Spenst Larvik Nanset	14 min	
	EVO Larvik	18 min	

Boligmasse

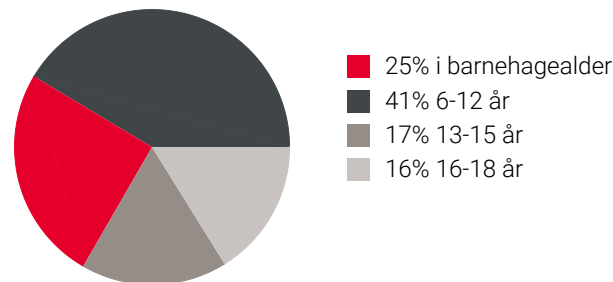


■ 65% enebolig
■ 22% rekkehus
■ 14% annet

Varer/Tjenester

	Nordbyen	7 min
	Apotek 1 Nordbyen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

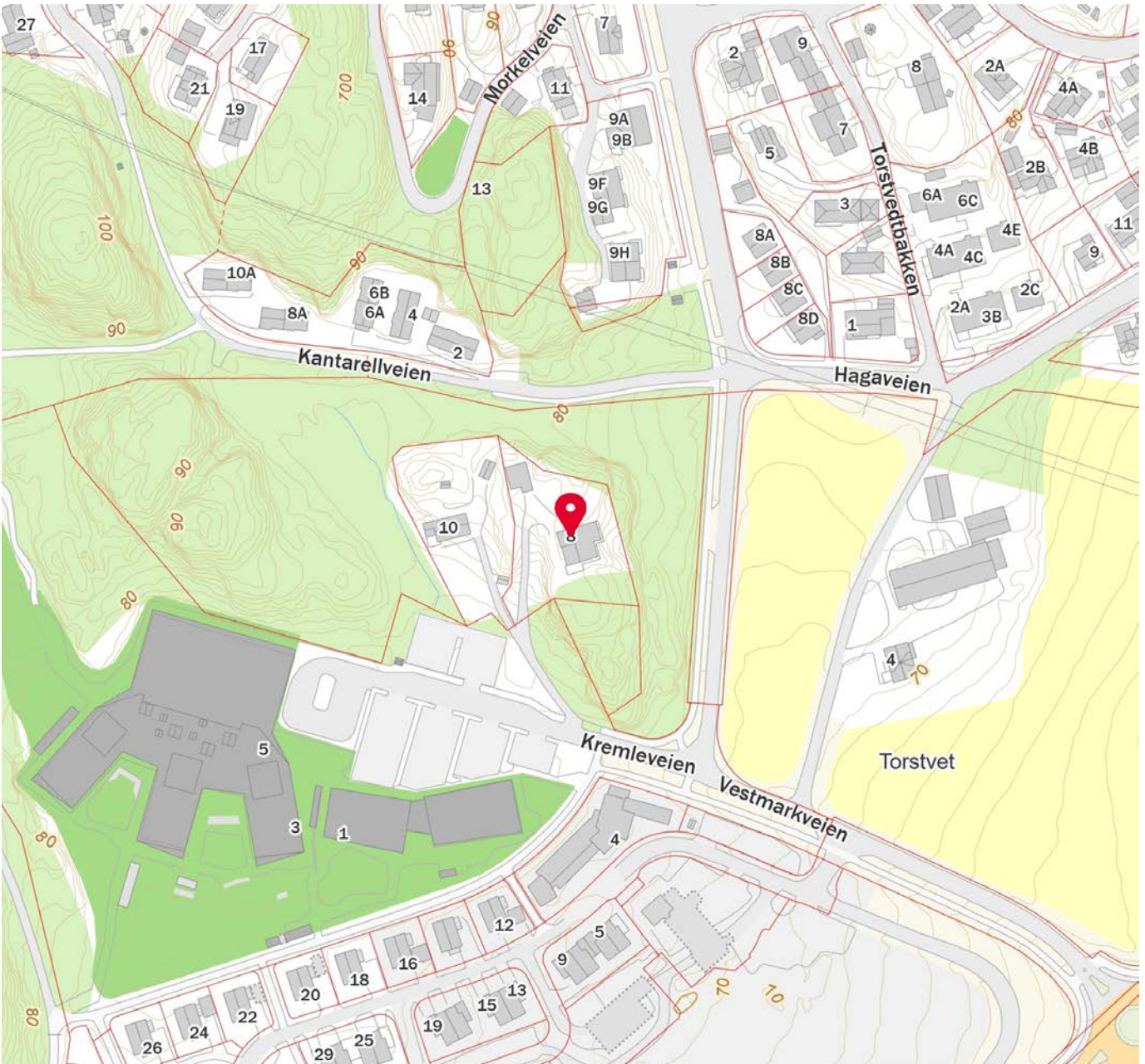
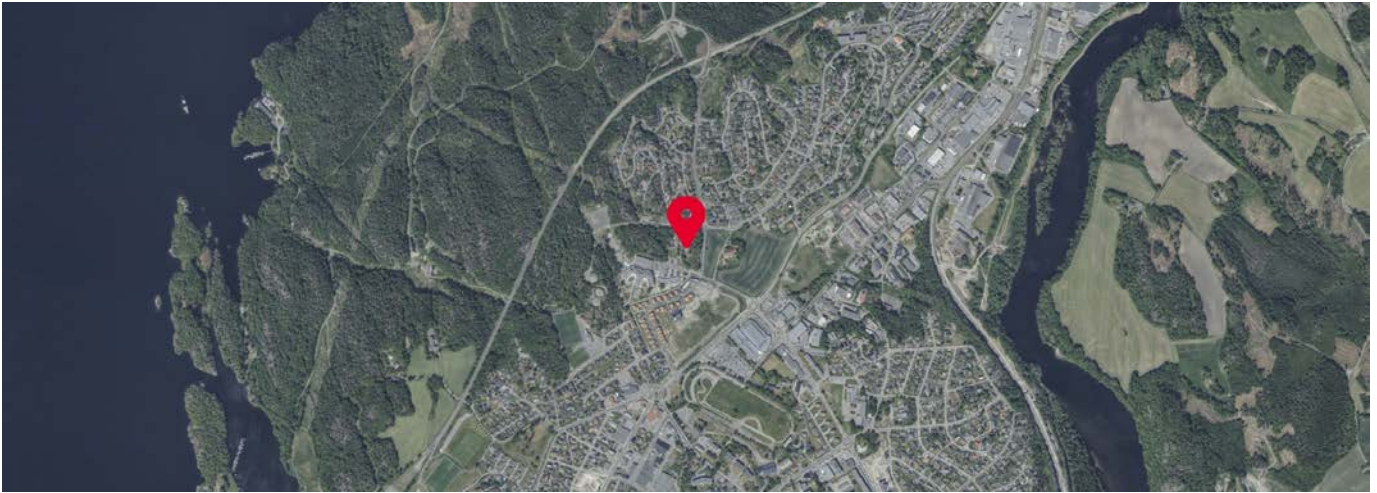



0% 45%

■ Torstvet/Hagalia
■ Larvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Eiendomsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

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

Andre opplysninger

Analogt målebrev og senere grensejusteringer:

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. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

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

Eiendommer med tilleggsarealer, krevd sammenslått:

Eiendommen har ett tilleggsareal, gbnr. 2009231. Denne er krevd sammenslått med gbnr. 2009/151. Sammenslåing er gratis og veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) 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		Tlf.	
Kåre Monsen	Thorsfjell Hagalia 3250 Larvik			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
- " -	- " -			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Kjøll 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:

Saksbehandler: Yngve Skjelbred

Sted og dato	Stempel
Larvik	HEDALUM KOMMUNE Kommuneingeniøren Kåre Sandboe bygnings-sjef
12.10.1983	JS
	Underskrift

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.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

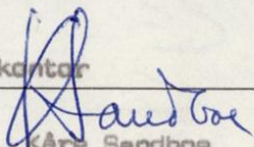
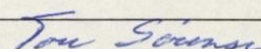
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

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).

Merknader :

Hedrum kommuneingeniørkontor

den 11.9.1975.


Kåre Sandboe
bygningssjef

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:

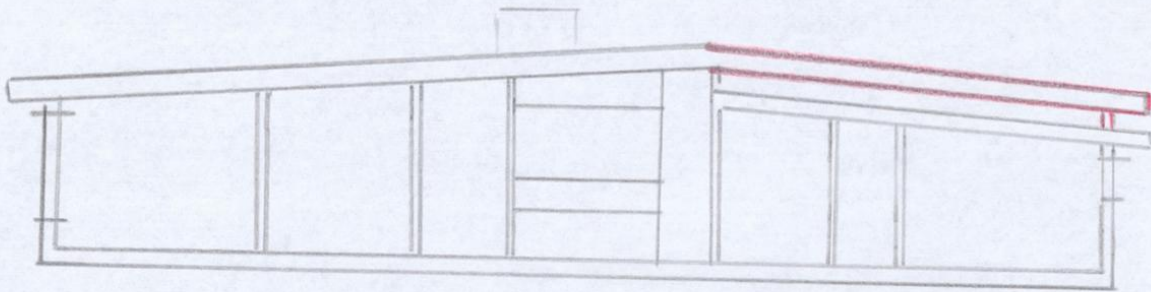
Legging av papp på tak (2 lag).

Merknader:

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

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

Torstein Kiil
Torstein Kiil
ing.

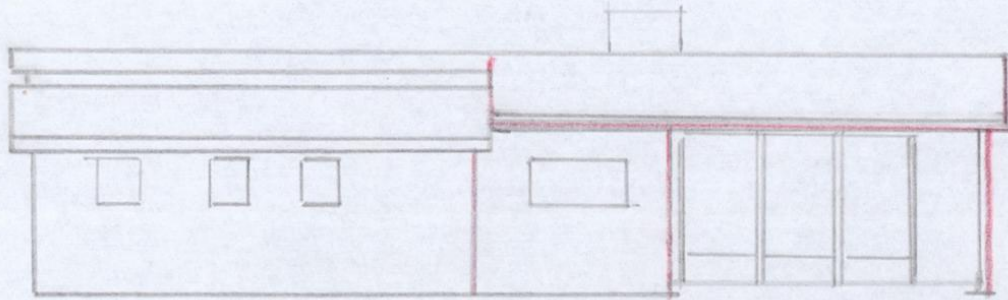


Hedrum bygningsråd
Sak nr. 158 / 83

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

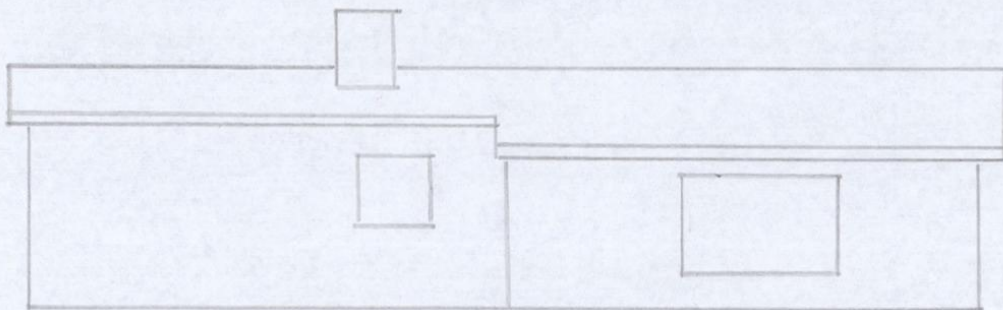
Kåre Monsen og frue
Tilbygg på enebolig på "Thorsfjell"
gnr. bnr. 9/151 i Hedrum.
25.4.1983



MOT VEST

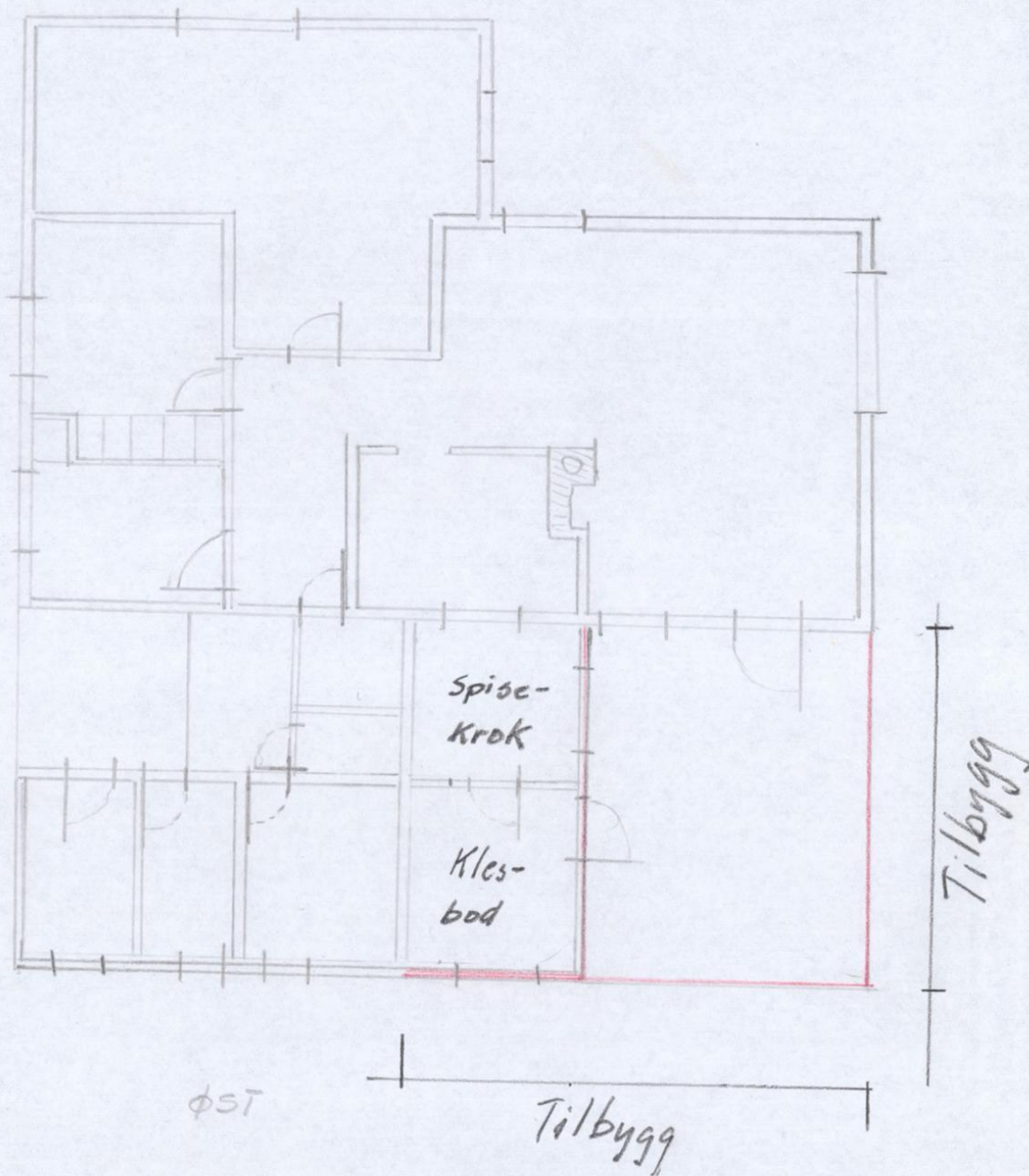
Hedrum bygningsråd
Sak nr. 158 / 83

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



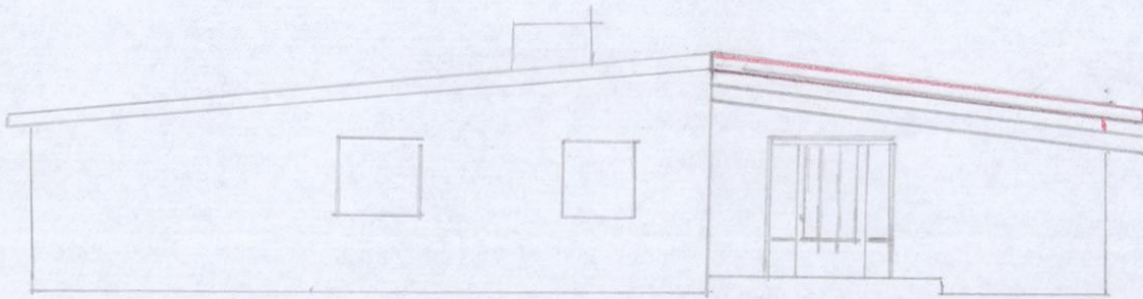
MOT ØST

VEST



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

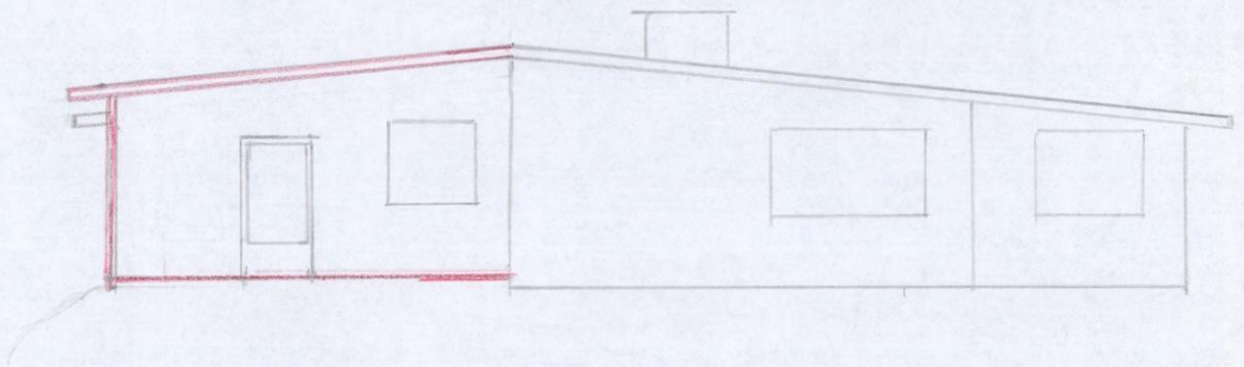
Hedrum bygningsråd
Sak nr. 158 / 83



Hedrum bygningsråd
Sak nr. 158/83

MOT NORD

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

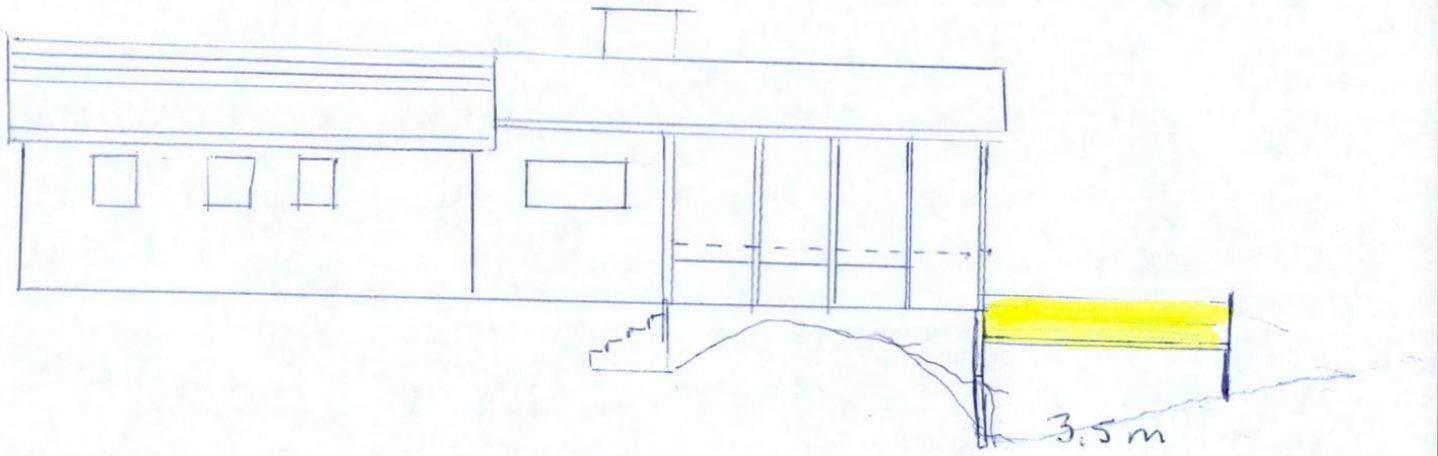
Kåre Monsen og frue
Tilbygg på enebolig på "Thorsfjell"
gnr. bnr. 9/151 i Hedrum
M O 1 : 100
25.4.1983

MOT VEST

MOTTATT

27 AUG. 2003

E III

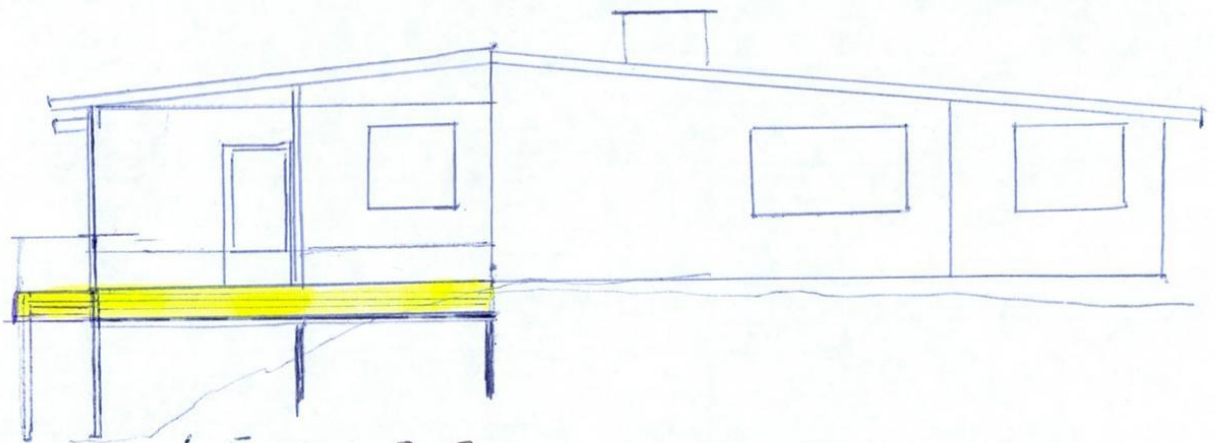


MOTTATT

27 AUG. 2003

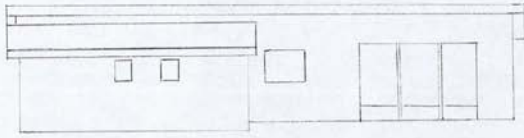
E IV

MOT SYD

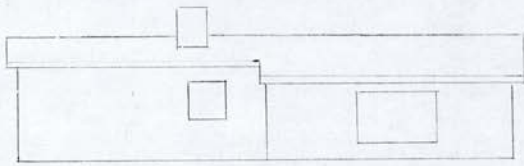


ca 6,5 m. x 3,5 m

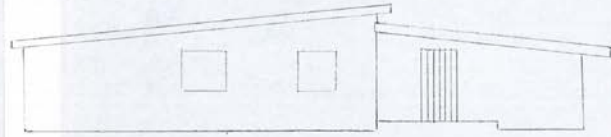
terrasse uten for eksisterende



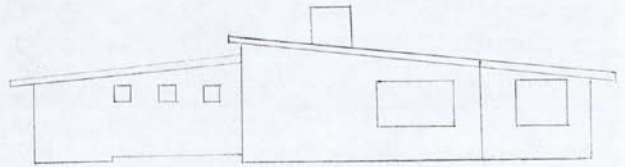
MOT VEST



MOT ØST



MOT NORD



MOT SYD

Hedrum bygn.råd
Sak nr. 200/75

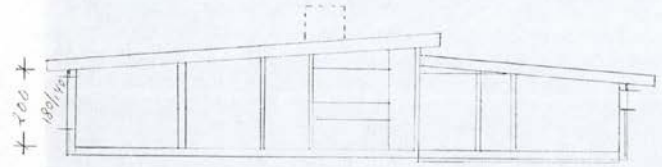
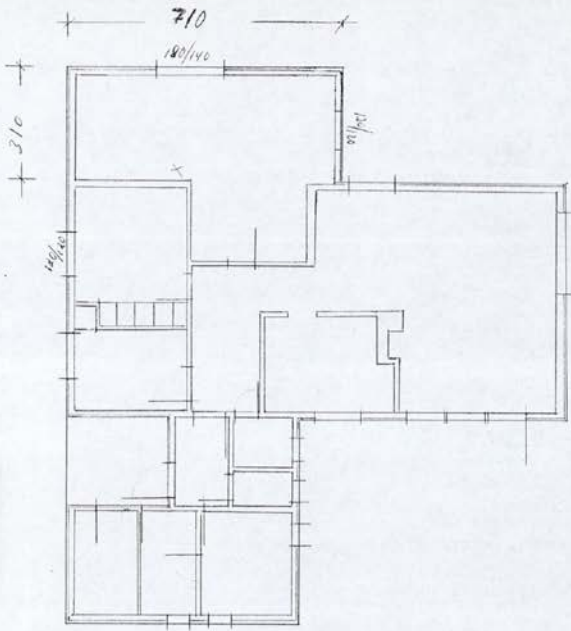
Godkjent ved utøvelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Værst på når byggeskildet settes i gang.
Derse byggemelding m/tegninger fremvises av
ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

KÅRE MONSEN OG FRUE

Tilbygg på enebolig på "Thorsfjell",
gr. nr. 151 i Hedrum.

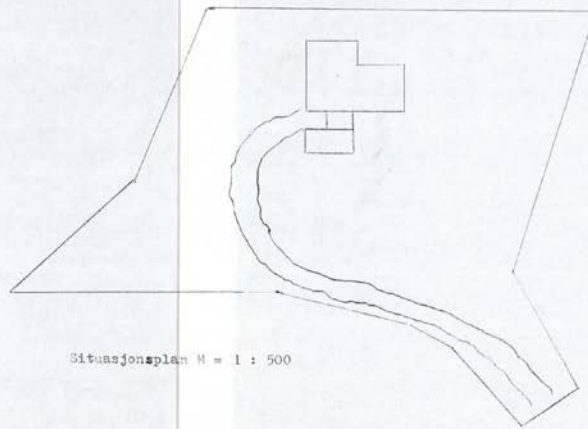
M = 1 : 100

19. 6. 1975.



Hedrum bygn.råd
Sak nr. 200 75

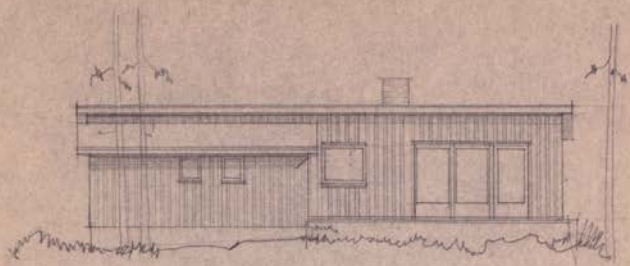
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggesøknad med tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd



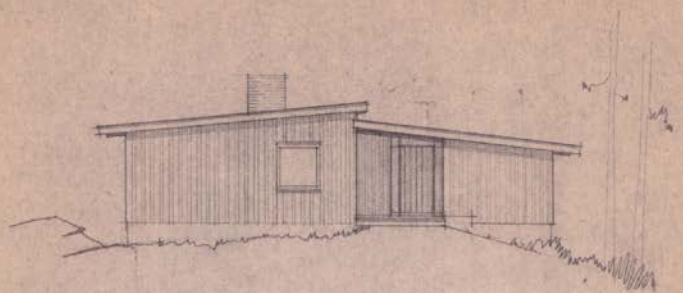
Situasjonsplan M = 1 : 500

KÅRN MONSIE OG TRUL
Tilbygg på oneboli; på "Thorsfjell",
gnr. 9 bar. 151 i Hedrum.

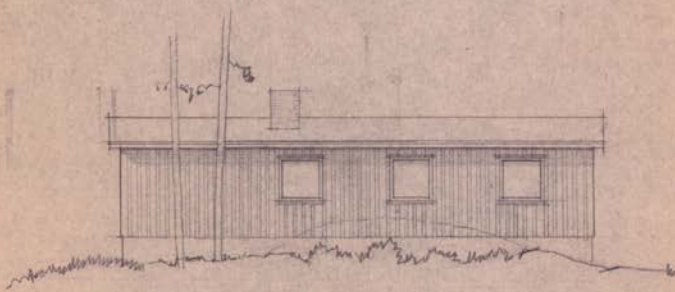
19. 6. 1975.



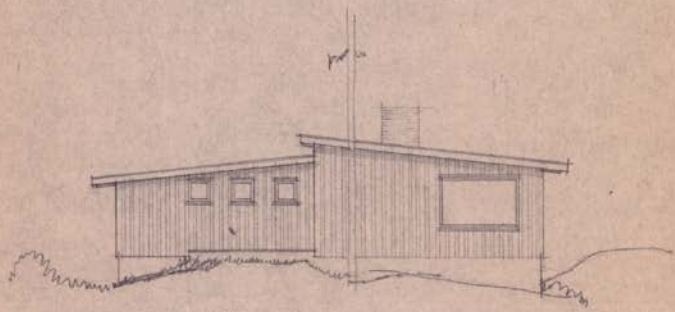
MOT VEST



MOT HØRZ



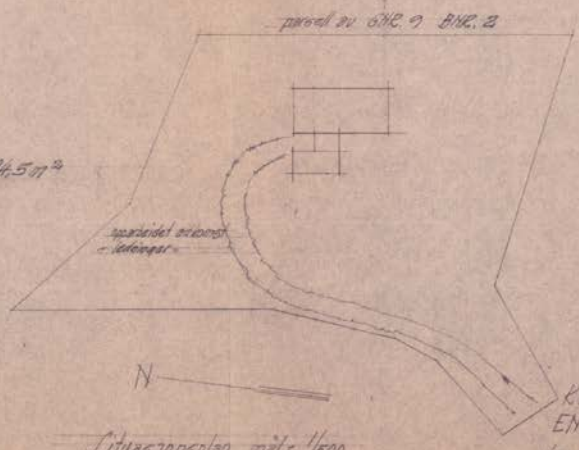
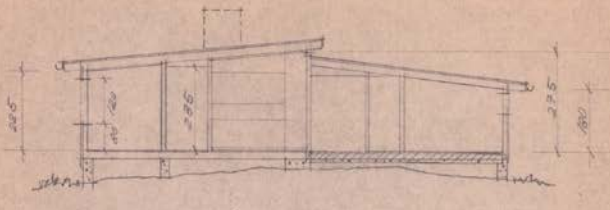
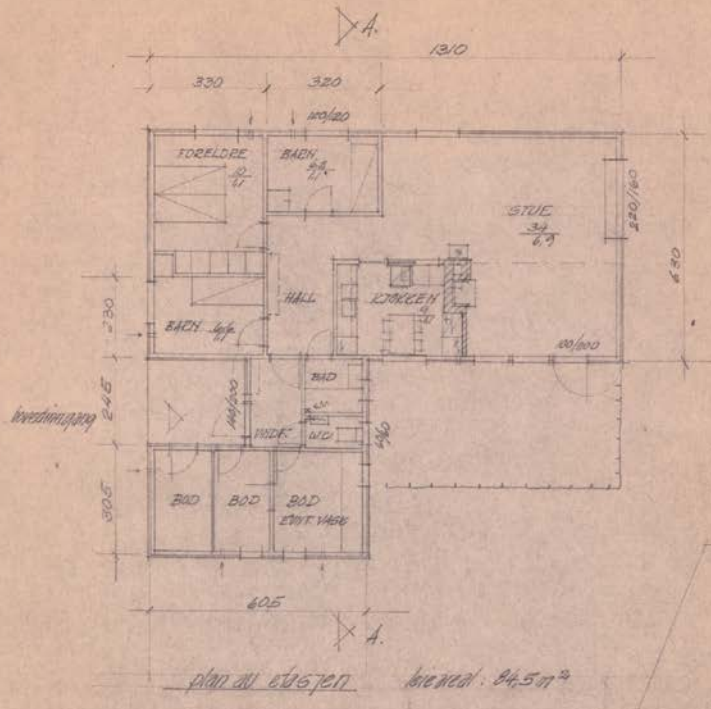
MOT ØST



MOT SØD

Hedrum bygn.råd
Sak nr. 17/66
Godkjent ved utørelse/etter
gjeldende lov og forskrifter.
Hedrum bygningstid
Approsiasjon gjelder for alle år.
Værst gitt når arbeidet er ferdig.
Dette byggeskjema/tegninger frem-
vises av ansvarsløse ved kontroll.

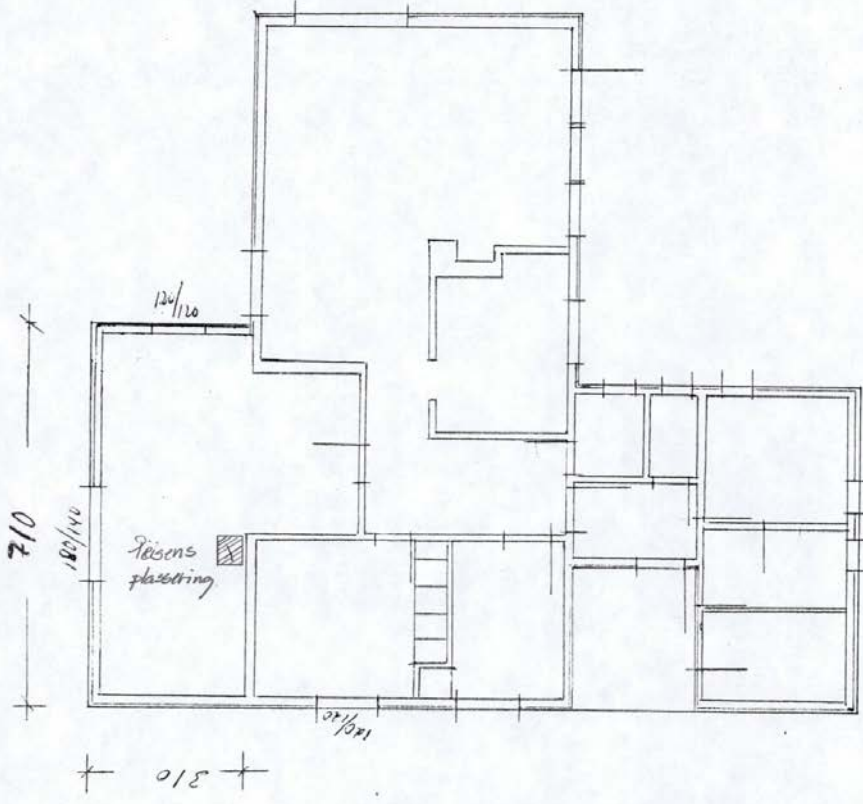
KÅRE MONSEN OG FRUE
ENEBOLEIG PÅ THORSTVEDT I HEDRUM
fasader i mål = 1/100 - APRIL 1966
ARNE BRUUN-TRULSEN
ARKITEKT MINAL LARVIK



Hedrum bygningsråd
 Sak nr. 73166
 Godkjent ved uttalelse etter
 gjeldende lov og forskrifter.
 Hedrum bygningsråd

Approbasjon gjelder for utt. B.
 Varsel gitt når arbeidet starter. Utgang
 Denne bygghandling er lagret og frem-
 vises av arkivmyndighet ved kontroll.

KÅRE MONSEN OG FRUE
 ENEBOLIG PÅ THORSTVEDT I HEDRUM
 plan, snitt & målt 1/100 - APRIL 1966
 ARNE BRUUN-TRULSEN
 ARKITEKT MNAL LARVIK





Larvik kommune

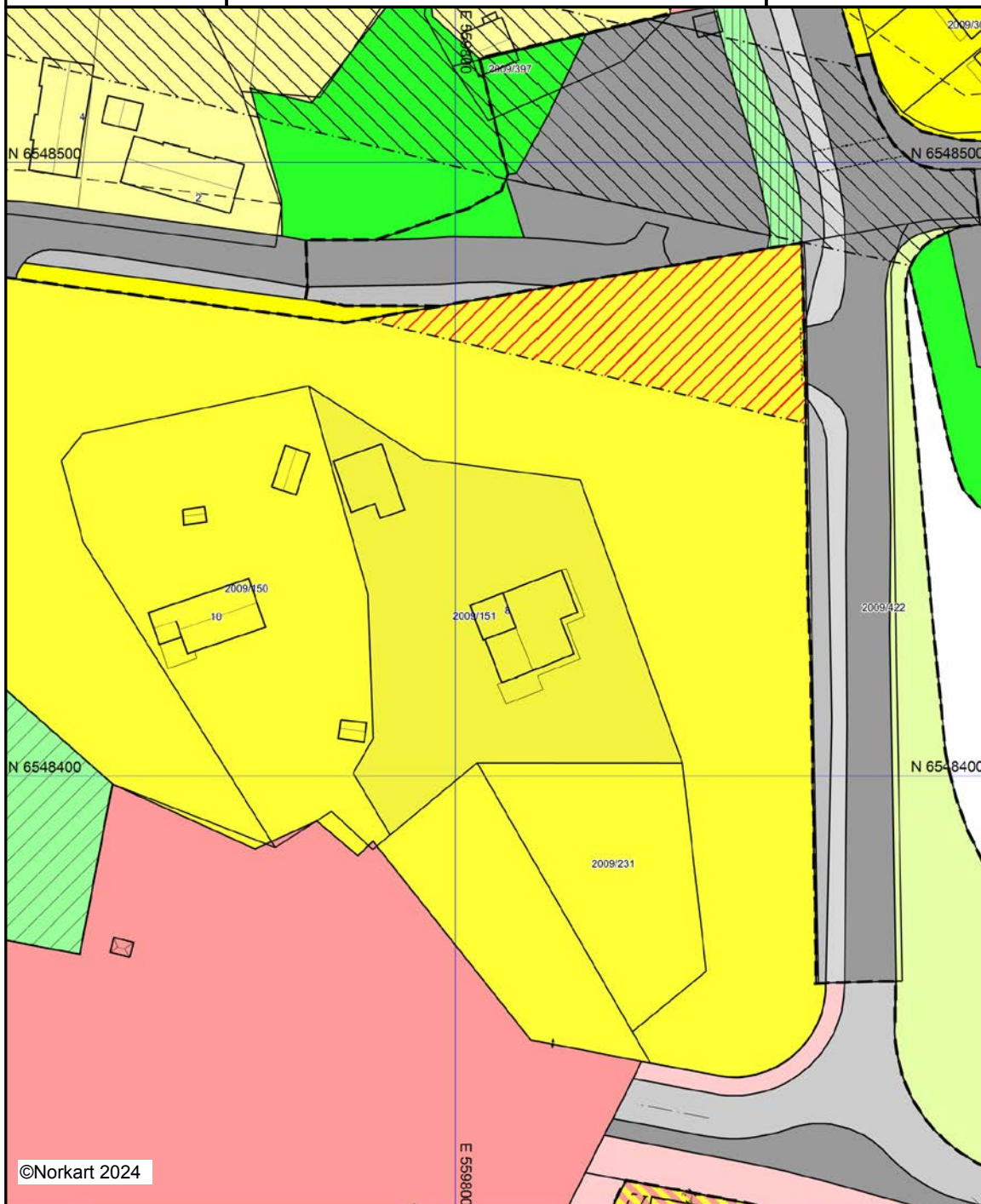
Reguleringsplankart

Eiendom: 2009/151
Adresse: Kremleveien 8
Dato: 07.11.2024
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>			Område for boliger med tilhørende anlegg		Regulert tomtegrense
			Frittliggende småhusbebyggelse		Byggegrense
			Konsentrert småhusbebyggelse		Planlagt bebyggelse
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</i>			Område for jord- og skogbruk		Regulert senterlinje
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>			Kjøreveg		Frisiktslinje
			Annen veggrunn		Regulert kantkjørebane
			Gang-/sykkelveg		Regulert parkeringsfelt
			Parkeringsplass		Regulert fotgjengerfelt
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</i>			Friområder		Målelinje/Avstandslinje
			Anlegg for lek		Avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>			Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		Abc Påskrift feltnavn
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i>			Privat veg		Abc Påskrift areal
			Parkbelte i industristøk		Abc Påskrift utnytting
			Område for anlegg og drift av kommunalteknikk		Abc Påskrift bredde
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i>			Felles avkjørsel		Abc Påskrift radius
			Felles lekeareal for barn		Abc Påskrift plantilbehør
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</i>			Boligbebyggelse	<i>Bygninger</i>	
			Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		Taksprang Bunn
			Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		Bygning
			Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		Takkant
			Institusjon		Veranda
			Energianlegg		Bygningslinje
			Renovasjonsanlegg		Taksprang
			Lekeplass		Mønelinje
			Bolig/tjenesteyting		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknikk</i>			Veg		
			Kjøreveg		
			Fortau		
			Gang/sykkelveg		
			Annen veggrunn - tekniske anlegg		
			Annen veggrunn - grøntareal		
			Parkering		
			Parkeringsplasser med bestemmelser		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i>			Friområde		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i>			Faresone - Ras- og skredfare		
			Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenning)		
			Sikringsone - Frisikt		
			Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)</i>			Bestemmelseområde		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			Sikringsonegrense		
			Angitthensyngrense		
			Bestemmelsegrense		
			Regulert høyde		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>			Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
			Planens begrensningslinje		
			Faresonegrense		
			Formålsgrense		



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.%2004.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.

116 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 Feltnavn B4

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

Pga. ferieavvikling og litt tekniske begrensninger får vi ikke fjerna båndleggingssonen fra kommuneplankartet og tilhørende bestemmelser før i starten av august. Derfor vil de bli liggende i kommunekart en stund til, men siden båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

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

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

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

Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



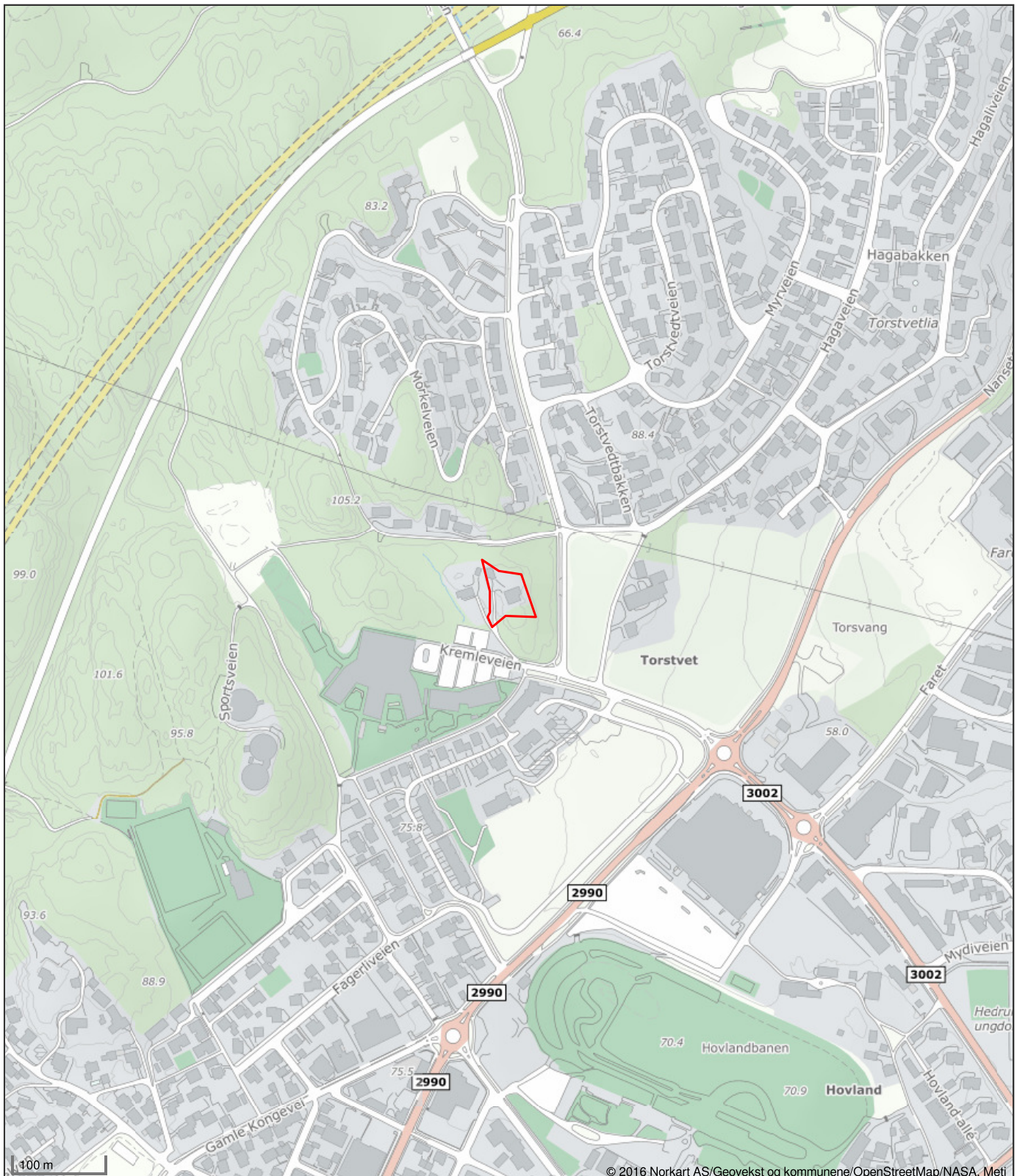
Høringsforslag



Vedtatt plan



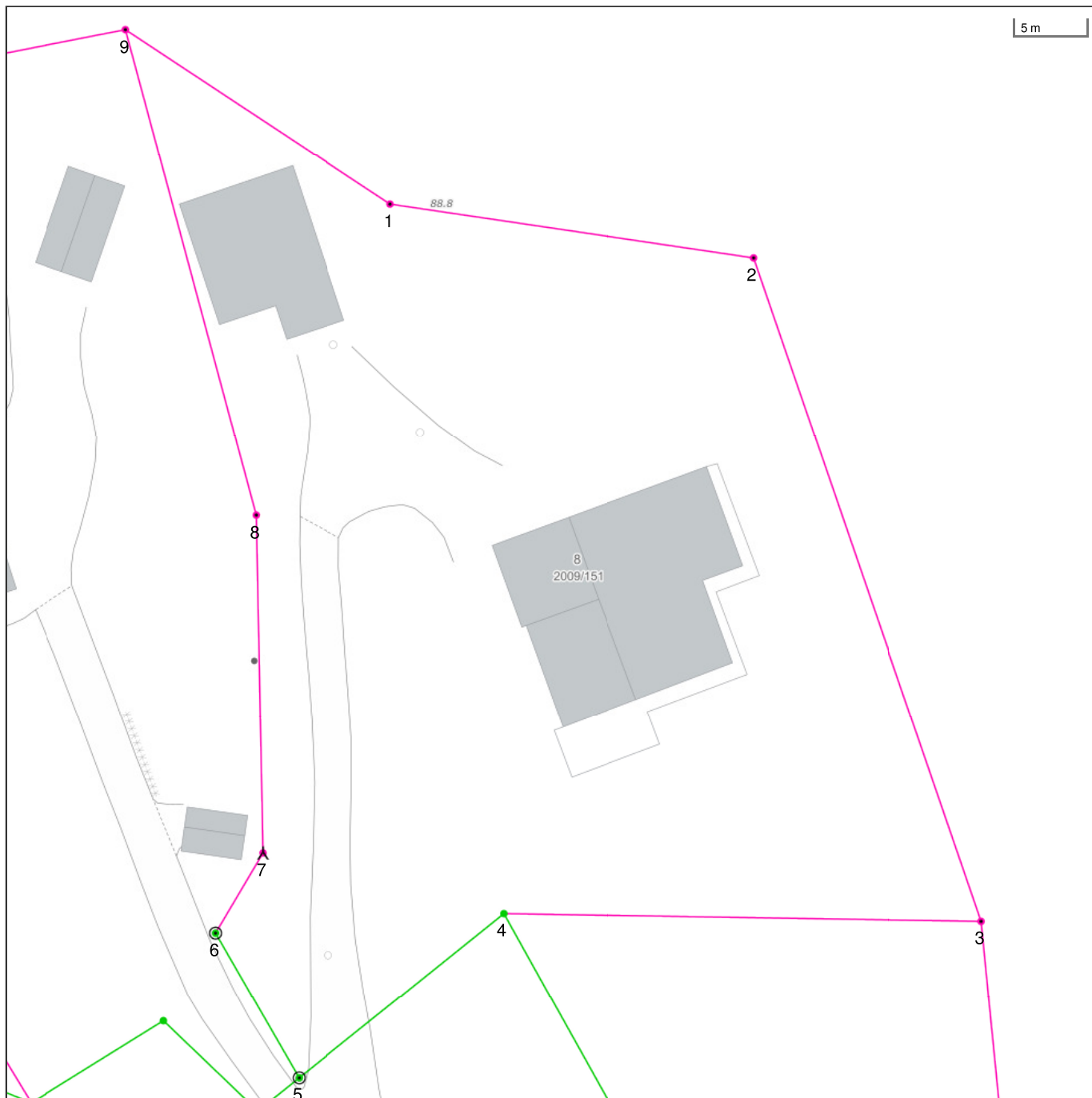
Oversiktskart for eiendom 3909 - 2009/151//



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



Eiendomskart for eiendom 3909 - 2009/151//



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 |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 329,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6548408,5	Øst	559806

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6548451,63	559794,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,22	
2	6548448,27	559820,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,75	
3	6548402,1	559836,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,09	
4	6548402,12	559803,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Borehull (69)	33,47	
5	6548390,36	559789,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,42	
6	6548400,44	559783,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,74	
7	6548406,09	559786,56	200 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	6,51	
8	6548429,72	559785,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,64	
9	6548463,57	559776,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,21	



Larvik kommune

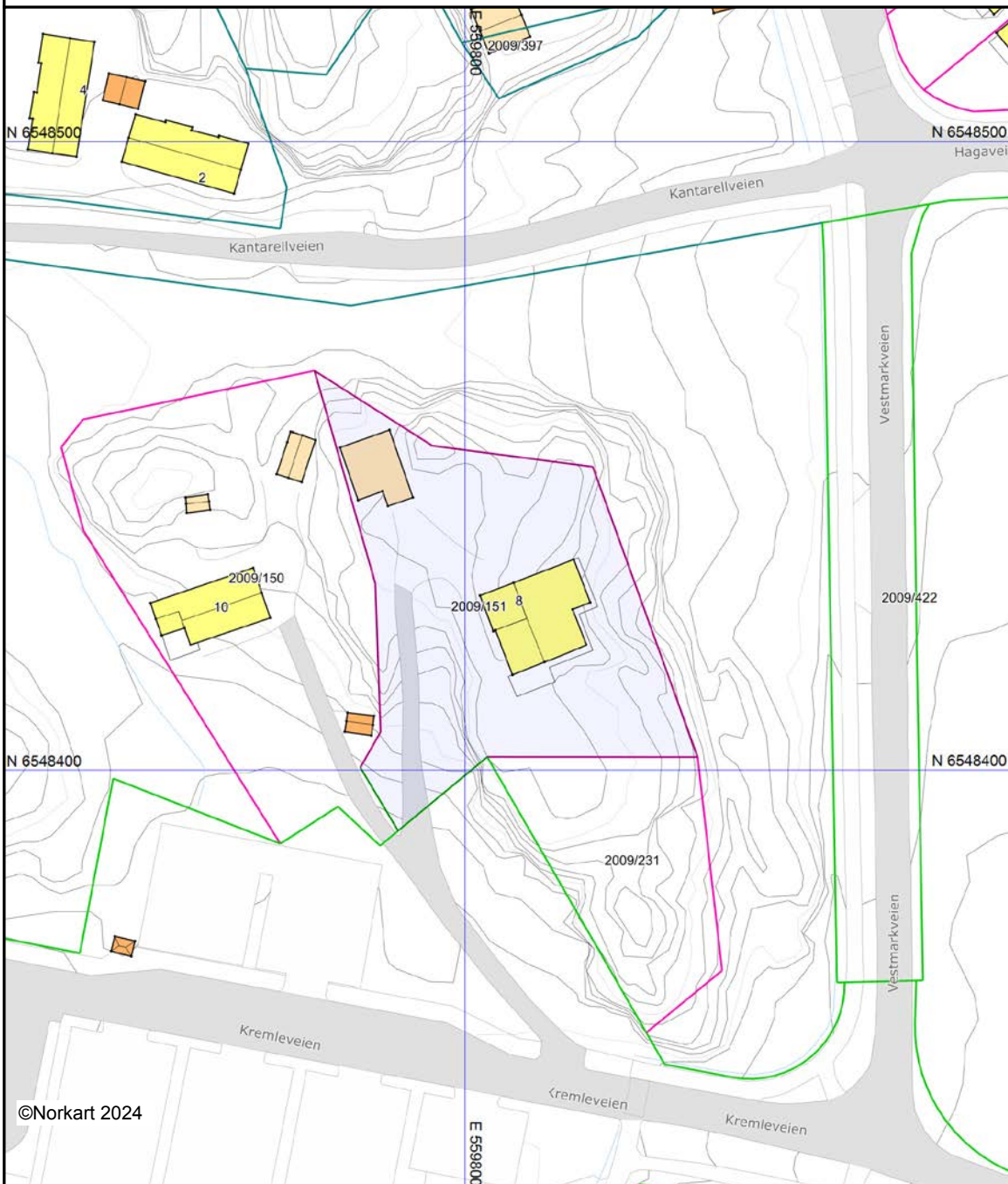
Grunnkart

Eiendom: 2009/151
Adresse: Kremleveien 8
Dato: 07.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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



Larvik kommune

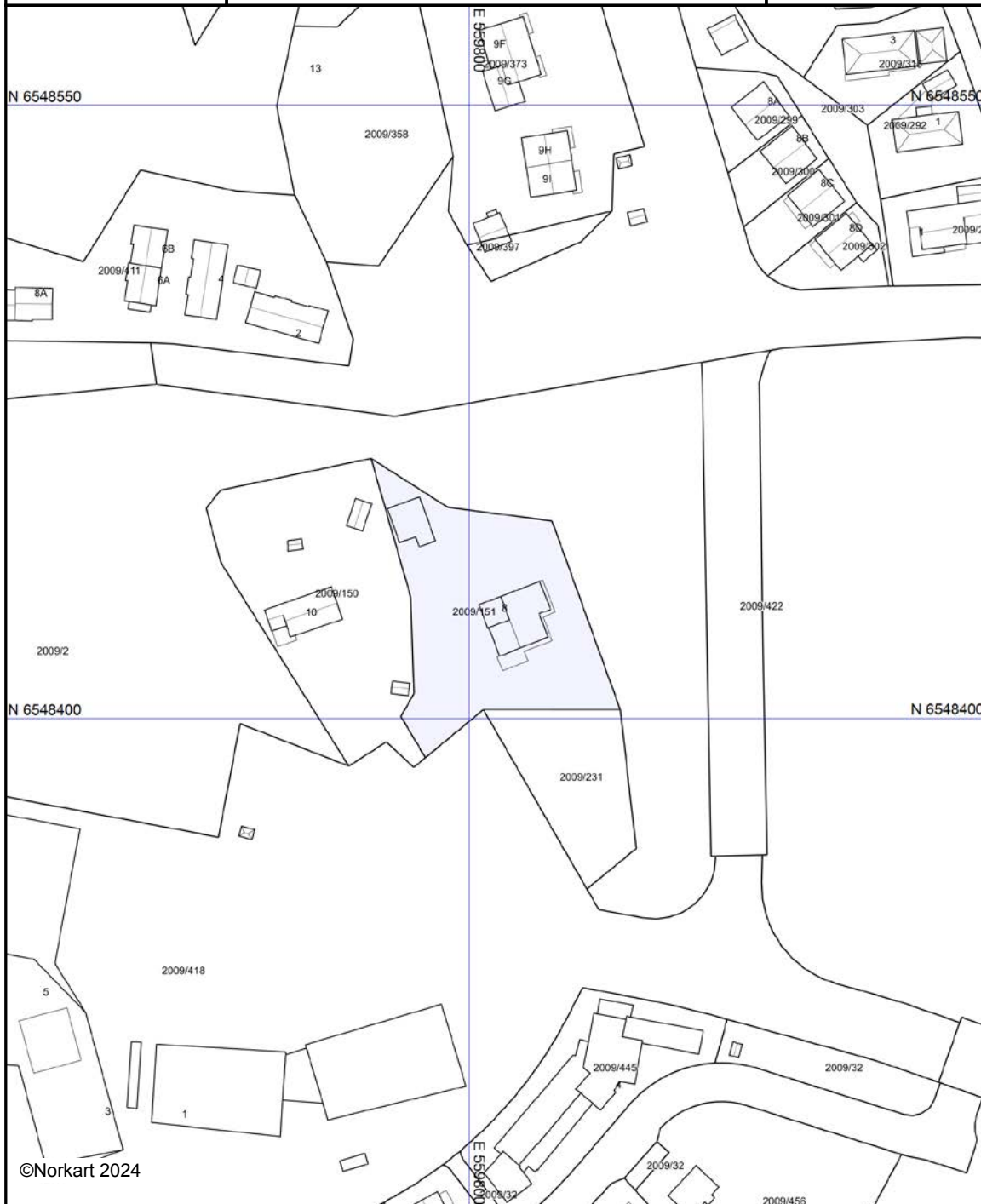
Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2009/151
Adresse: Kremleveien 8
Dato: 07.11.2024
Målestokk: 1:1500

N



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Planens begrensning

Bygninger

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



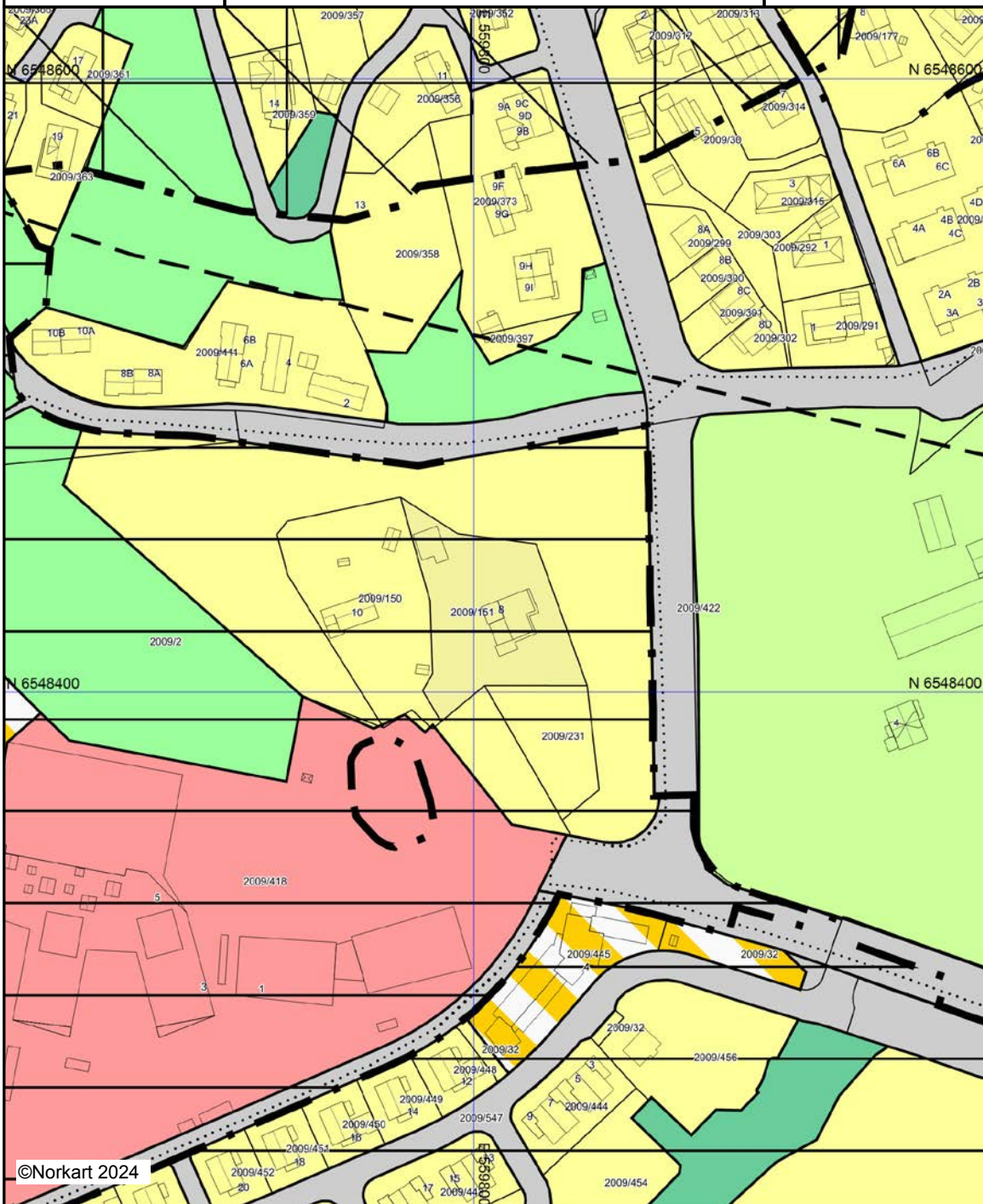
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2009/151
Adresse: Kremleveien 8
Dato: 07.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

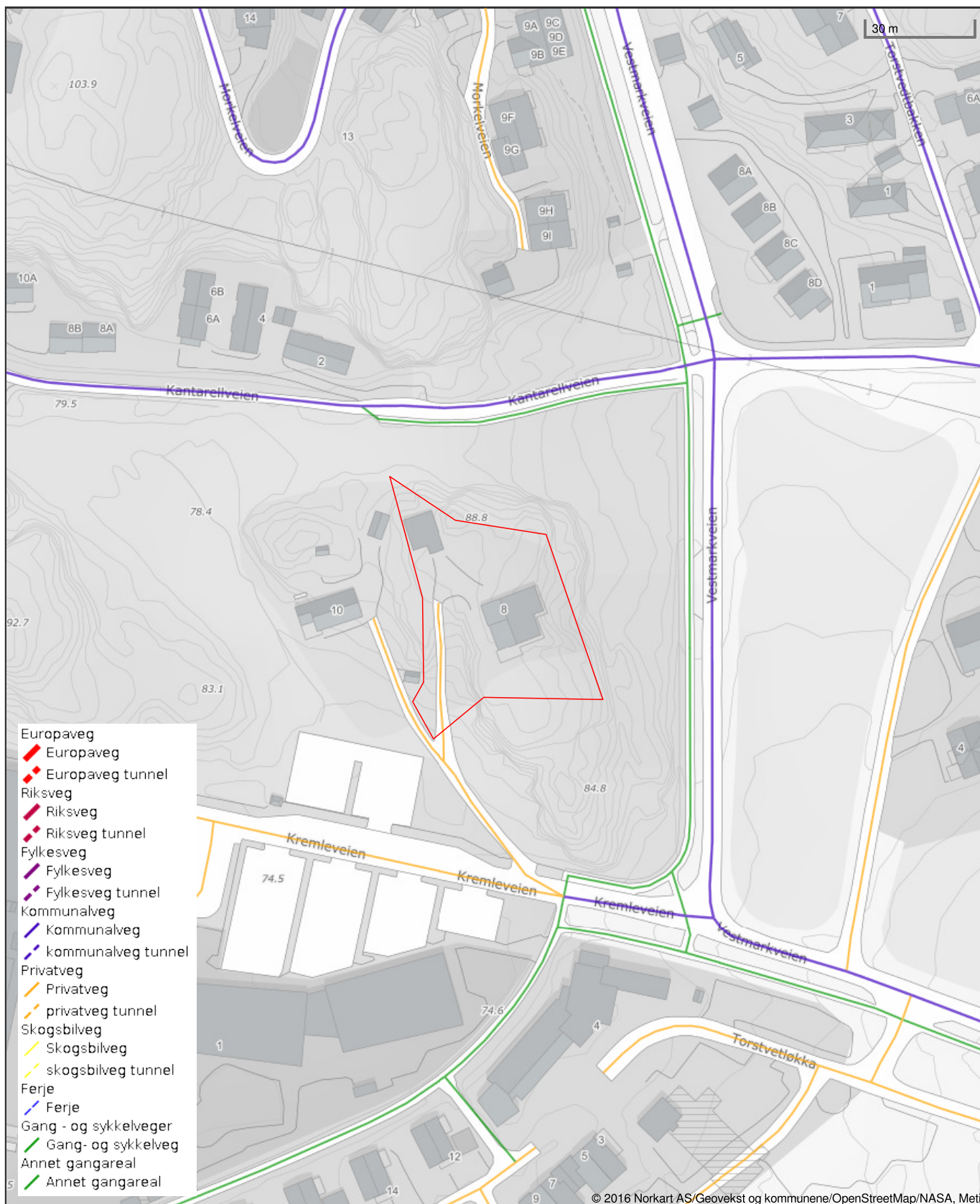
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Kjøpesenter - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Naturområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	Kraftledning - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - nåværende
<i>Bygninger</i>	
	Tak sprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Tak sprang
	Mønelinje



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 2009/151//



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

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 veggrunn - grøntareal (AVG1-AVG5)
- Annen veggrunn - 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 enhver 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.

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 kuperte 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

- **Sikringszone (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 fordrøyning 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 veger og grøntarealer som kommunen finner nødvendig å ta med. Planen skal vise uteoppholdsareal, lekeareal, kjøreareal, terrengforming med kotehøyder, avvanning, beplantning, bakkeparkerings, 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
leder

Kremleveien 8 - 2009/151 - Opplysning om septiktank

1 e-post

Vegard Busk <vegard.busk@larvik.kommune.no>

21. november 2024 kl. 11:18

Til: "lars.erik.nordrum@aktiv.no" <lars.erik.nordrum@aktiv.no>

Kopi: Ingebjørg Gøystdal <ingebjorg.goystdal@larvik.kommune.no>

Hei,

Viser til informasjonen som er oversendt dere om Kremleveien 8 (gnr/bnr 2009/151) ifm forespørsel om opplysninger fra Larvik kommune via Norkart Produktportal, ordre 0927628.

Det er i informasjonen oversendt dere uttalt at eiendommen ikke har privat septikanlegg. Vi ble i går gjort oppmerksom på at eiendommen høyst sannsynlig har felles septiktank med nabo Kremleveien 10 (gnr/bnr 2009/150), og også felles stikkledning. Kommunens rørleggerkontrollør har undersøkt septiktanken og registrert at denne har to innløp som stemmer overens med retning til de to boligene, men det er ikke utført fargetesting av avløpet fra Kremleveien 8 for endelig bekreftelse.

Boligen er tilknyttet separat avløpssystem, og kommunen krever i slike tilfeller at septiktanker kortsluttes eller fjernes. Eier av boligen vil derfor få varsel om pålegg om kortslutning/fjerning av septiktanken, separering av eventuelt overvann fra spillvannsledningen og eventuelt utskiftning av dårlige private VA-ledninger. Dersom et pålegg ikke er relevant er det huseiers ansvar å dokumentere dette, og pålegget trekkes i så fall tilbake.

I dette tilfellet kan det være at eiendommen skifter eier før påleggsfristen utløper og/eller arbeidene er utført, og ny eier må i så tilfelle forvente å bli pålagt de nødvendige utbedringene.

Dette til informasjon.

Mvh

Vegard Busk

Ingeniør

Vann, avløp og renovasjon

Telefon: 92620428



Larvik kommune

Ledningskart

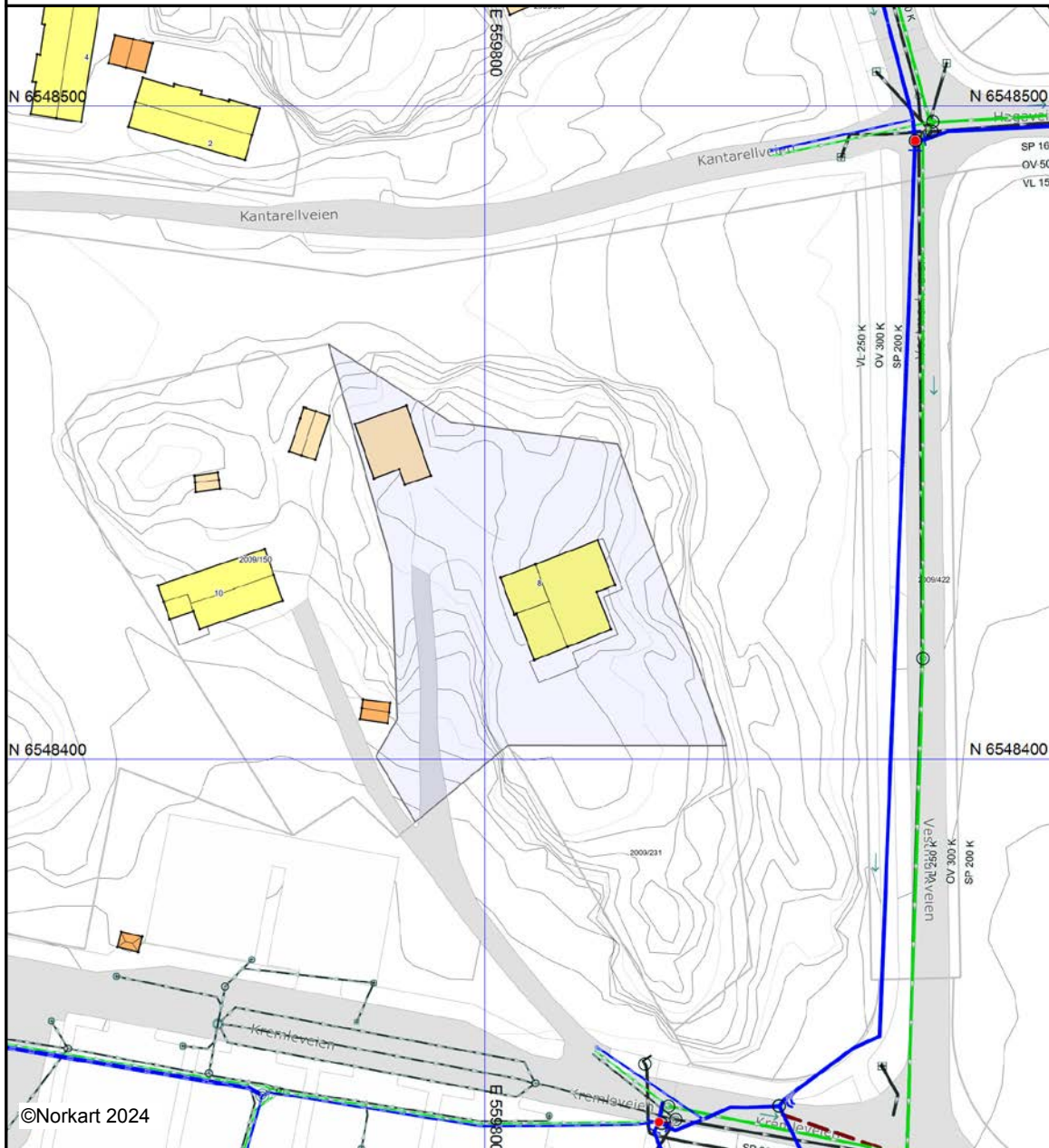
Eiendom: 2009/151
Adresse: Kremleveien 8
Dato: 07.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 07.11.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

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

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2009	Bruksnr.	151	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	202397422	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	473014	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kremleveien 8, 3271 LARVIK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg.	Ved	Jøtul AS	Jøtul peis1

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
06.11.2024	Tilsyn	06.11.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Ildsted - Plassering: -. Type: Åpen peis. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Åpent ildsted er tettet og er anses som plombert. Dersom dette fjernes må det varsles til Larvik Brann og redning.

Type	Detaljer
Andre forhold	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Skorstein og åpent ildsted er dekket til inn mot kjøkken. Dersom røykløp skal taes i bruk må det åpnes mot kjøkkenet slik at skorstein er synlig på alle 4 sider.

Informasjon for bruksenhetId 202397422

BruksenhetId	202625279	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162914006	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202625279.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Larvik brann og redning



**Larvik
kommune**

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

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



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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



Hilde
473 76 437



Kamilla
482 93 628



Martin
913 42 167



Mette
918 22 416



Ole Morten
971 47 855



Sindre
926 27 693



Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kremleveien 8
3271 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gry Lilja

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre