

aktiv.

Østre Brekkevei 24, 3294 STAVERN

Nalum / Brunlanes - Svært innholdsrik og flott enebolig med godkjent utleieleilighet. Havgløtt og sen kveldsol. Solrike uteplasser



Daglig leder / Eiendomsmegler

Lars Erik Nordrum

Mobil 478 92 666

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 740,-
Total ink omk.: Kr 7 688 740,-
Selger: Steinar Engeland
Ingebjørg Ravnå Engeland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 309/321 kvm
Tomtstr.: 670.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 4033, bnr. 71
Oppdragsnr.: 1303240098

Nalum / Brunlanes - Svært innholdsrik og flott enebolig med godkjent utleieleilighet.

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	46
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	90
Energiattest	95
Nabolagsprofil	119
Forbrukerinformasjon	128
Budskjema	129





Østre Brekkevei 24

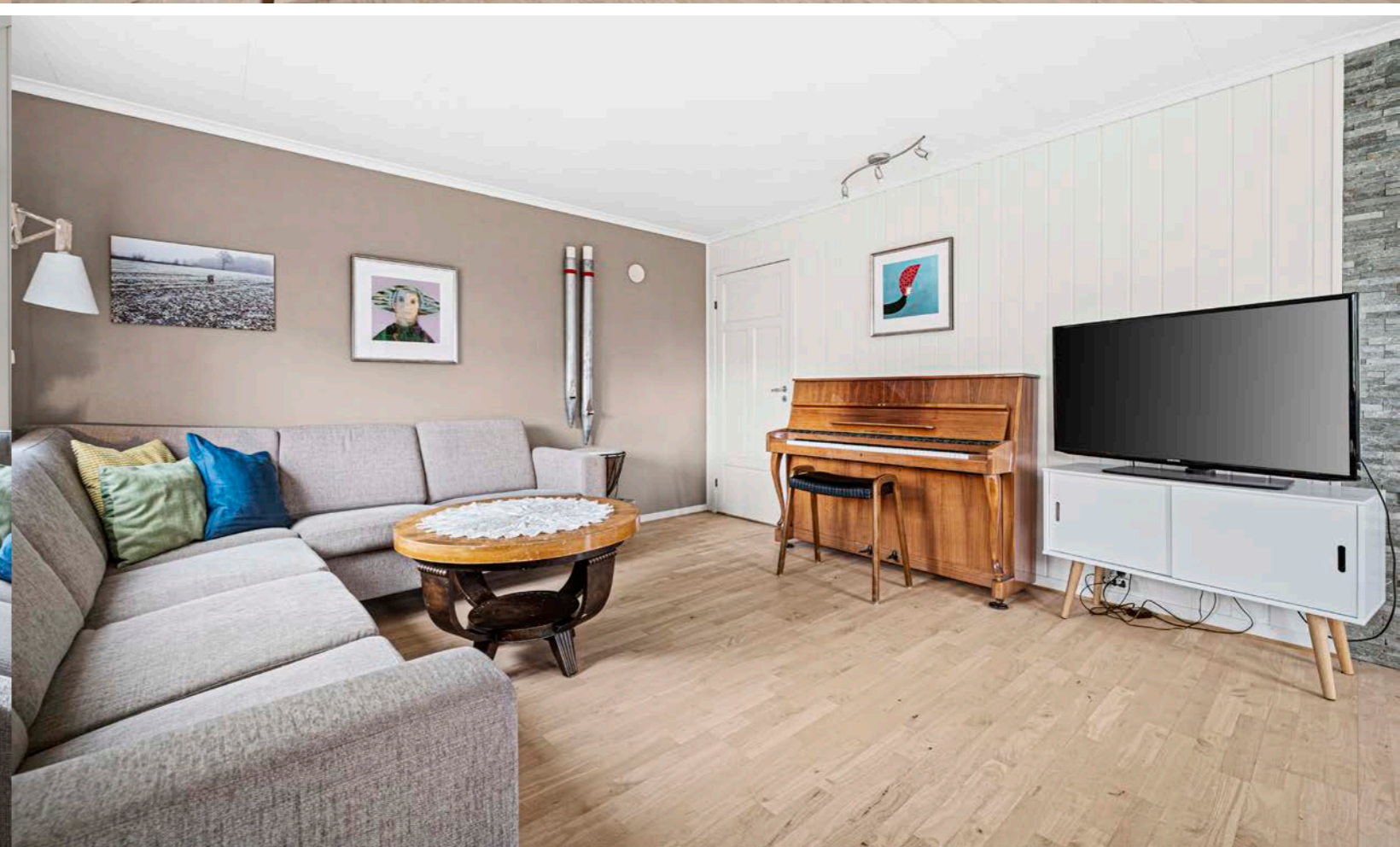
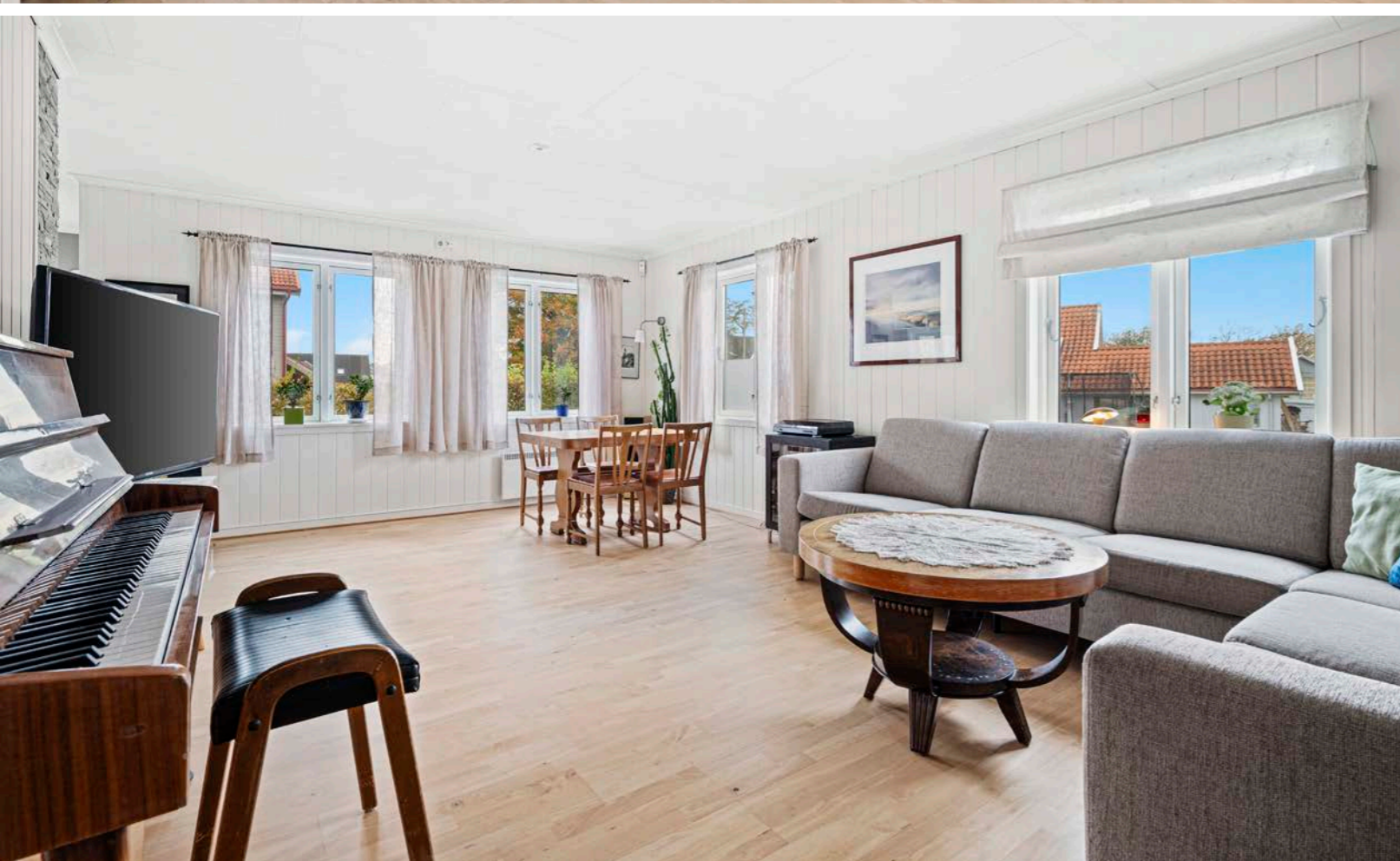
1. Etasje





Bibliotek, stue, bad/wc/vaskerom og gang/trapperom i 1.etasje

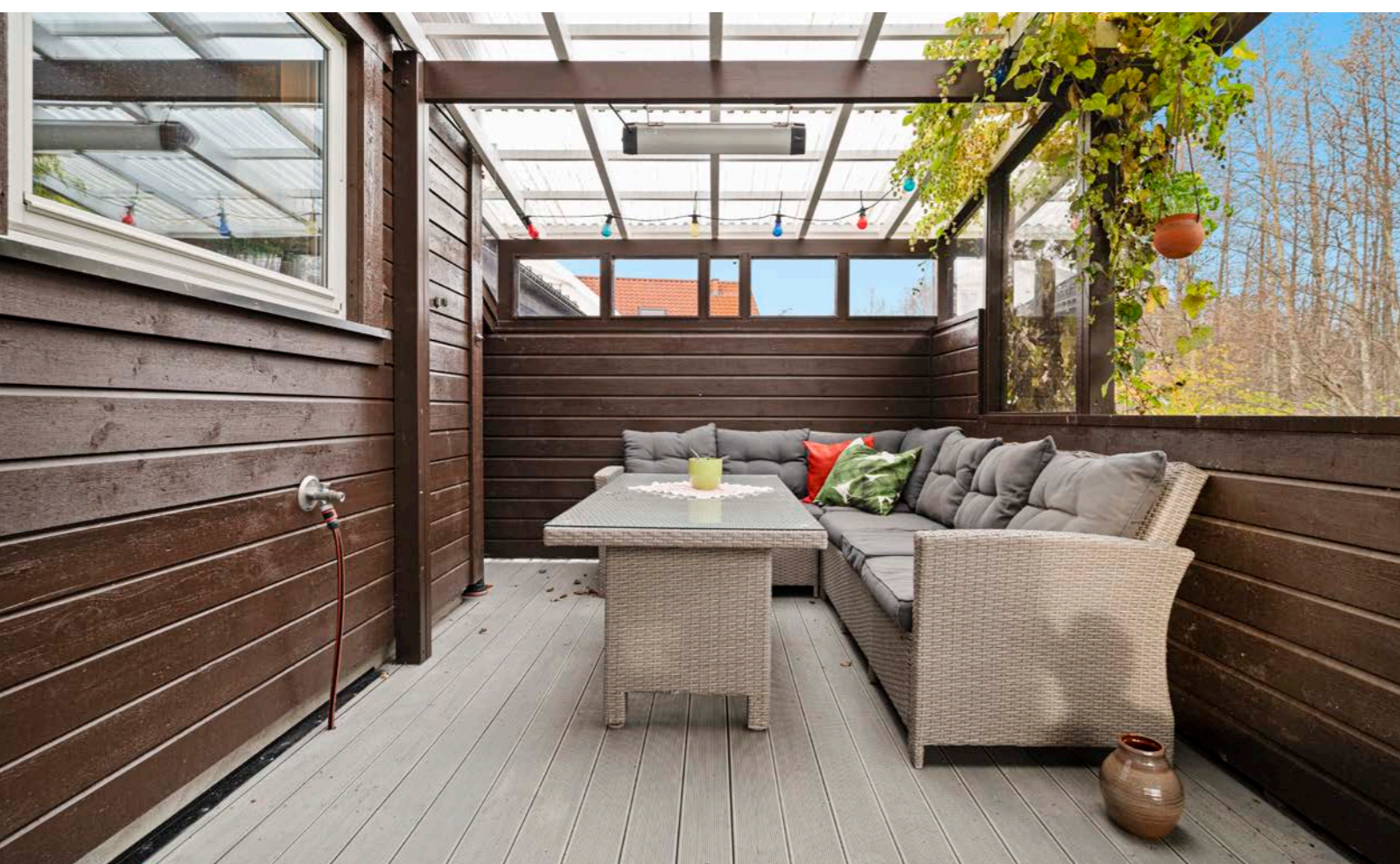




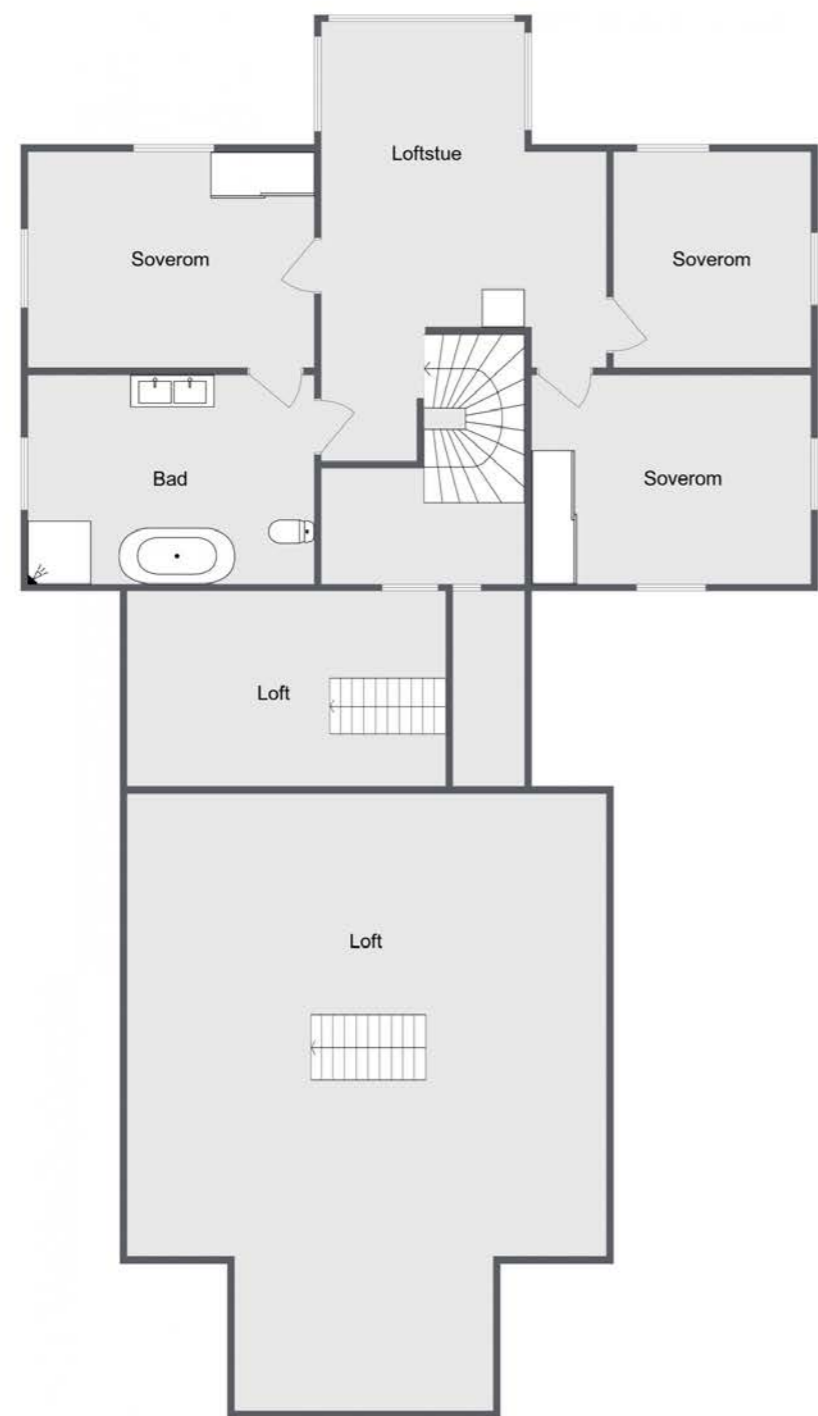
Stort kjøkken med utgang til overbygd veranda



Overbygd veranda og terrasse.



2. Etasje





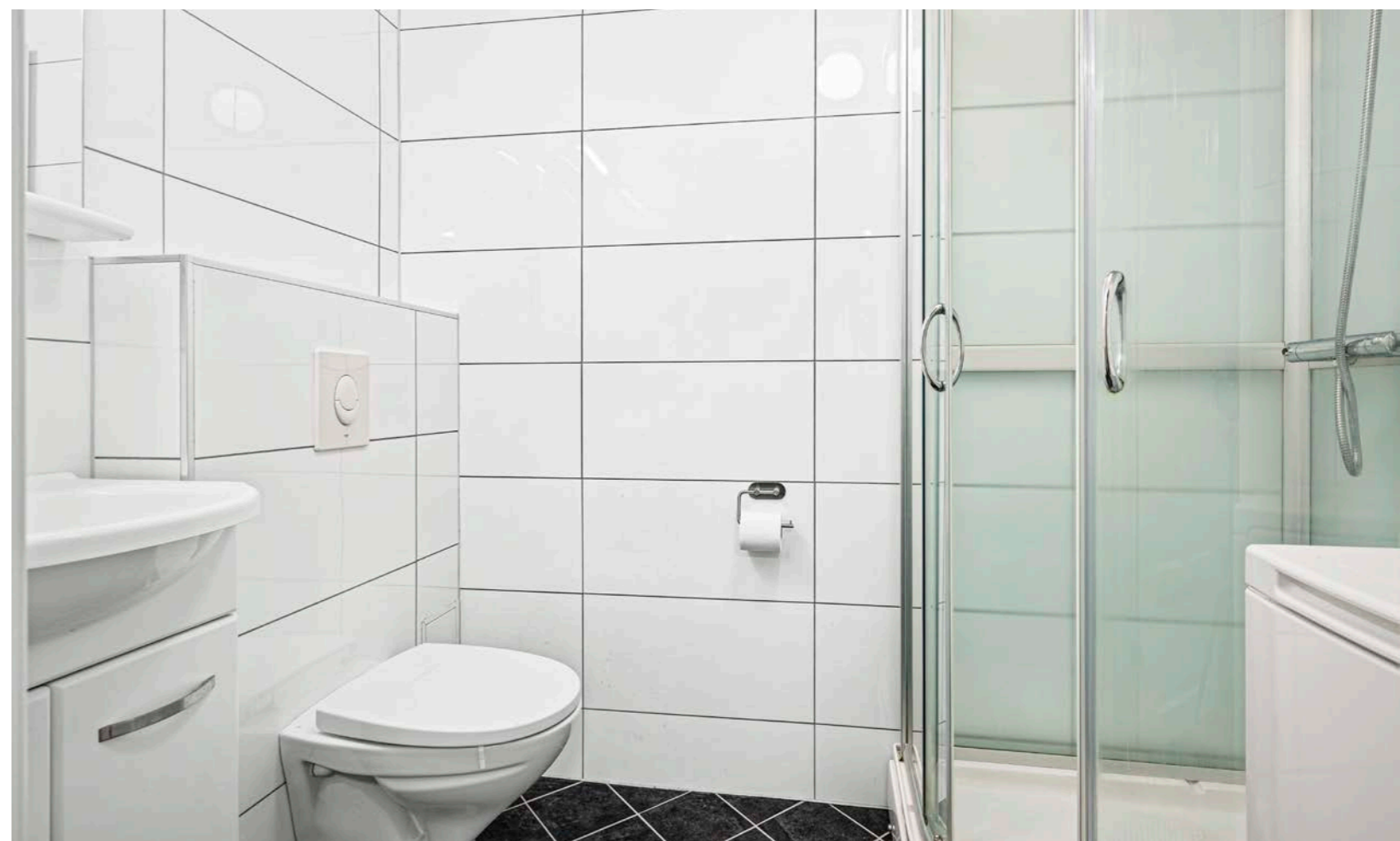
Havgløtt og utsikt fra loftsstue



Bad/wc i 2.etasje

Det er 3 gode soverom i 2.etasje



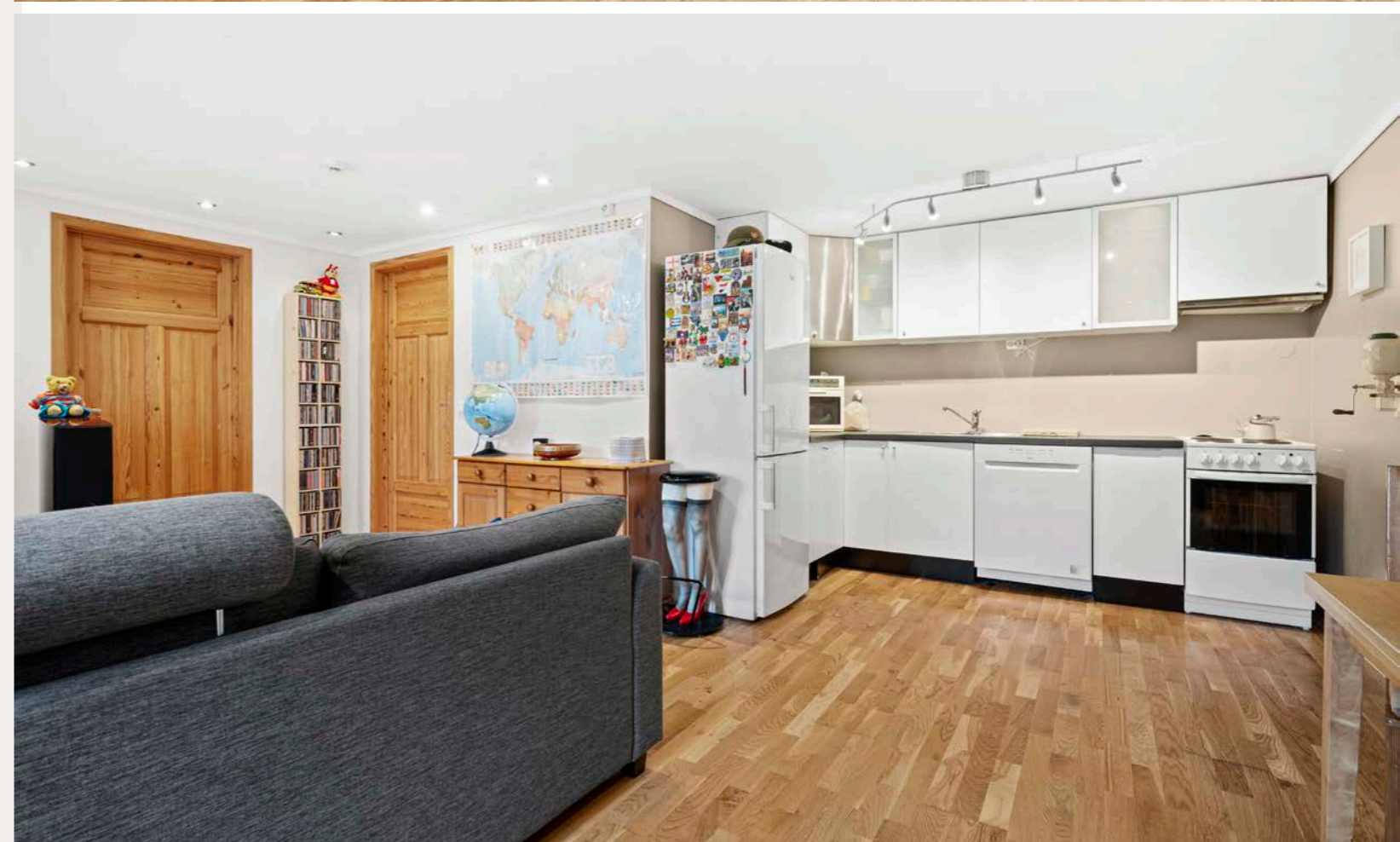


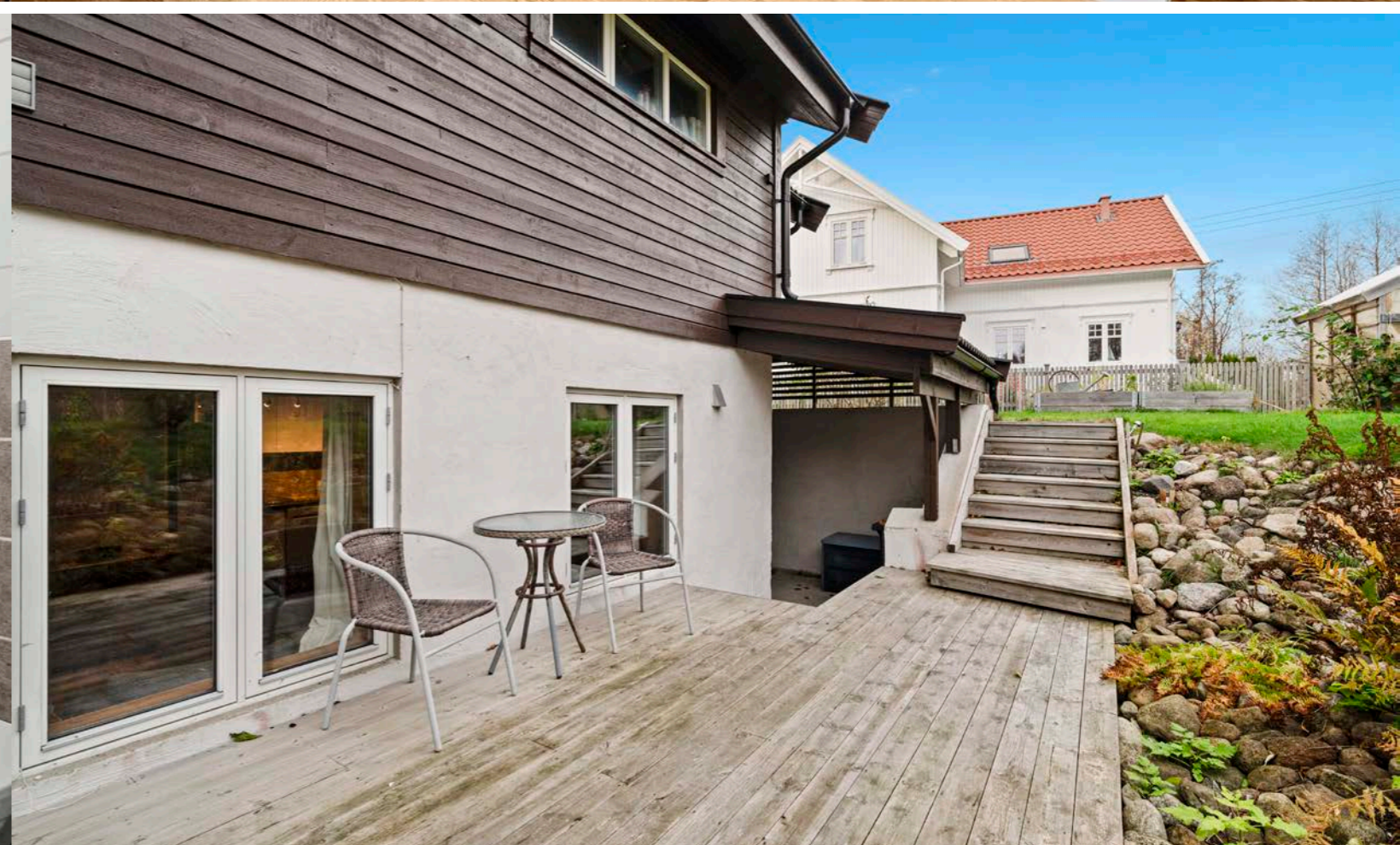


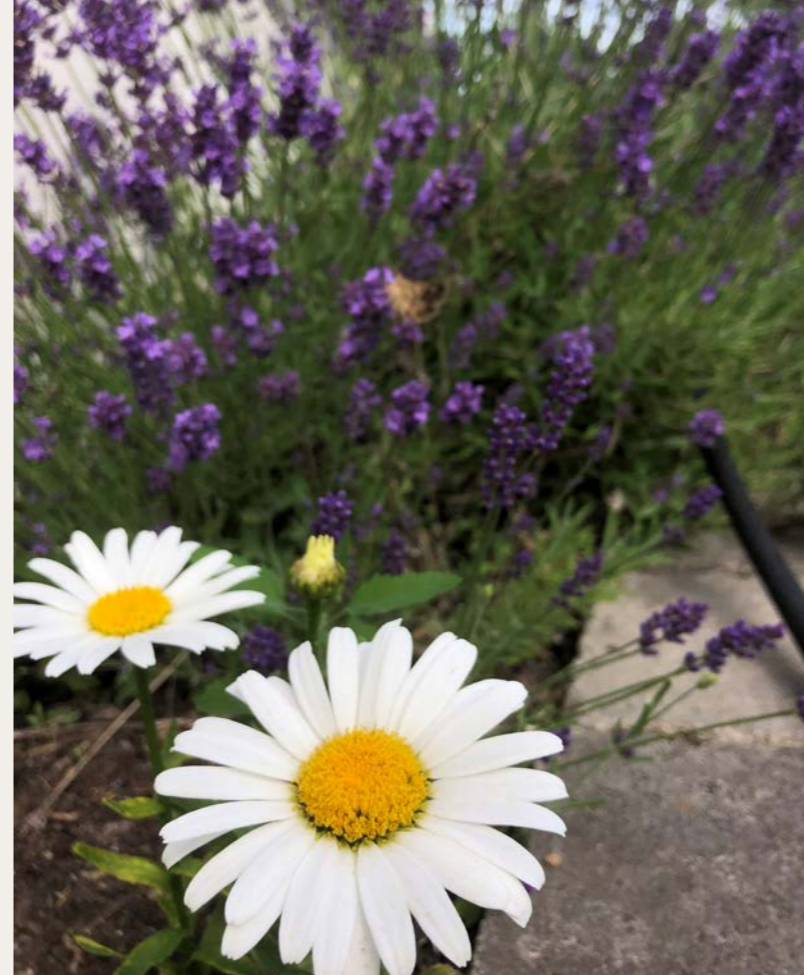
Badstue, kjellerstue med kjøkkenkrok og musikkrom i underetasjen



Utleieleiligheten







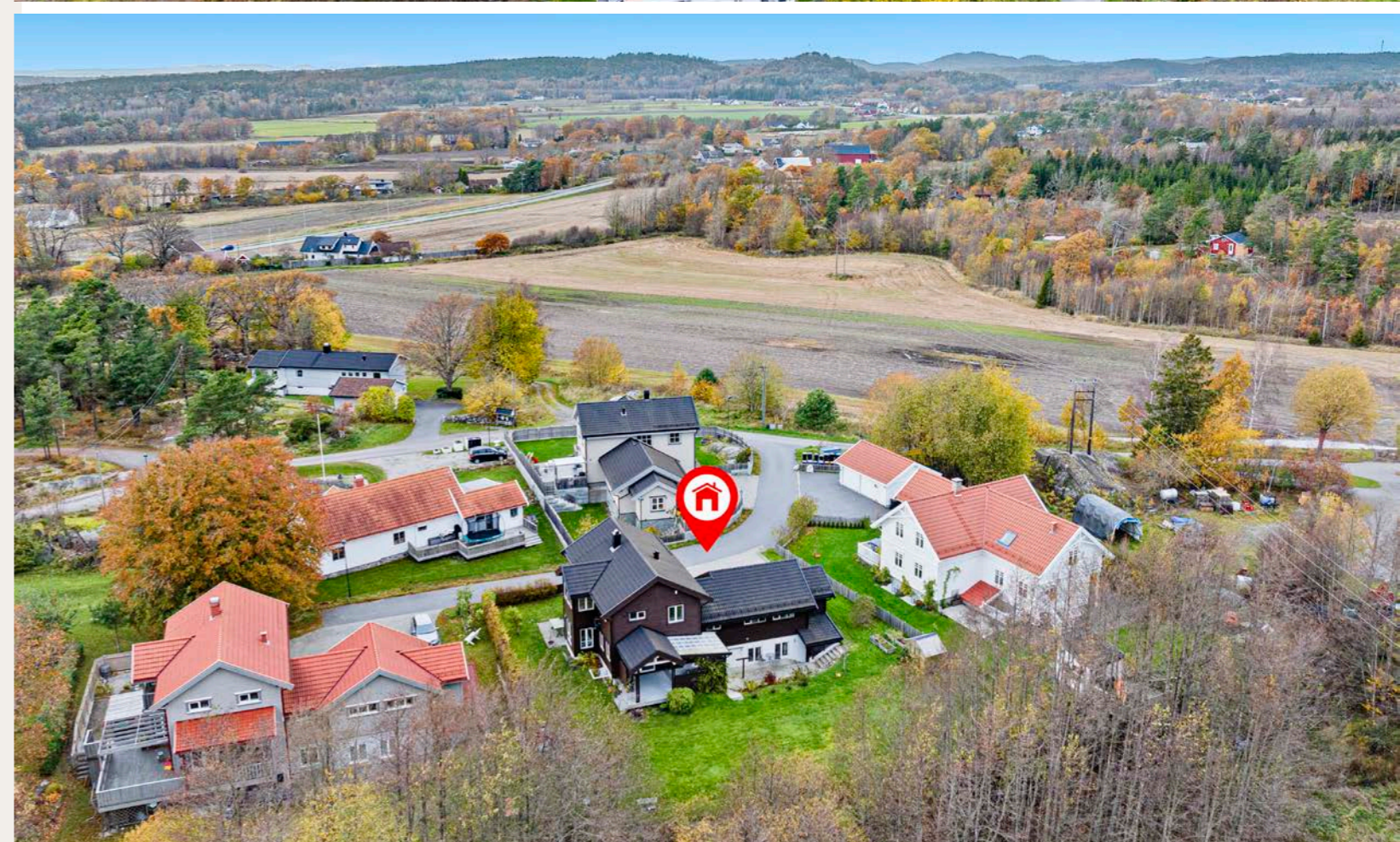
Hage og uteområder





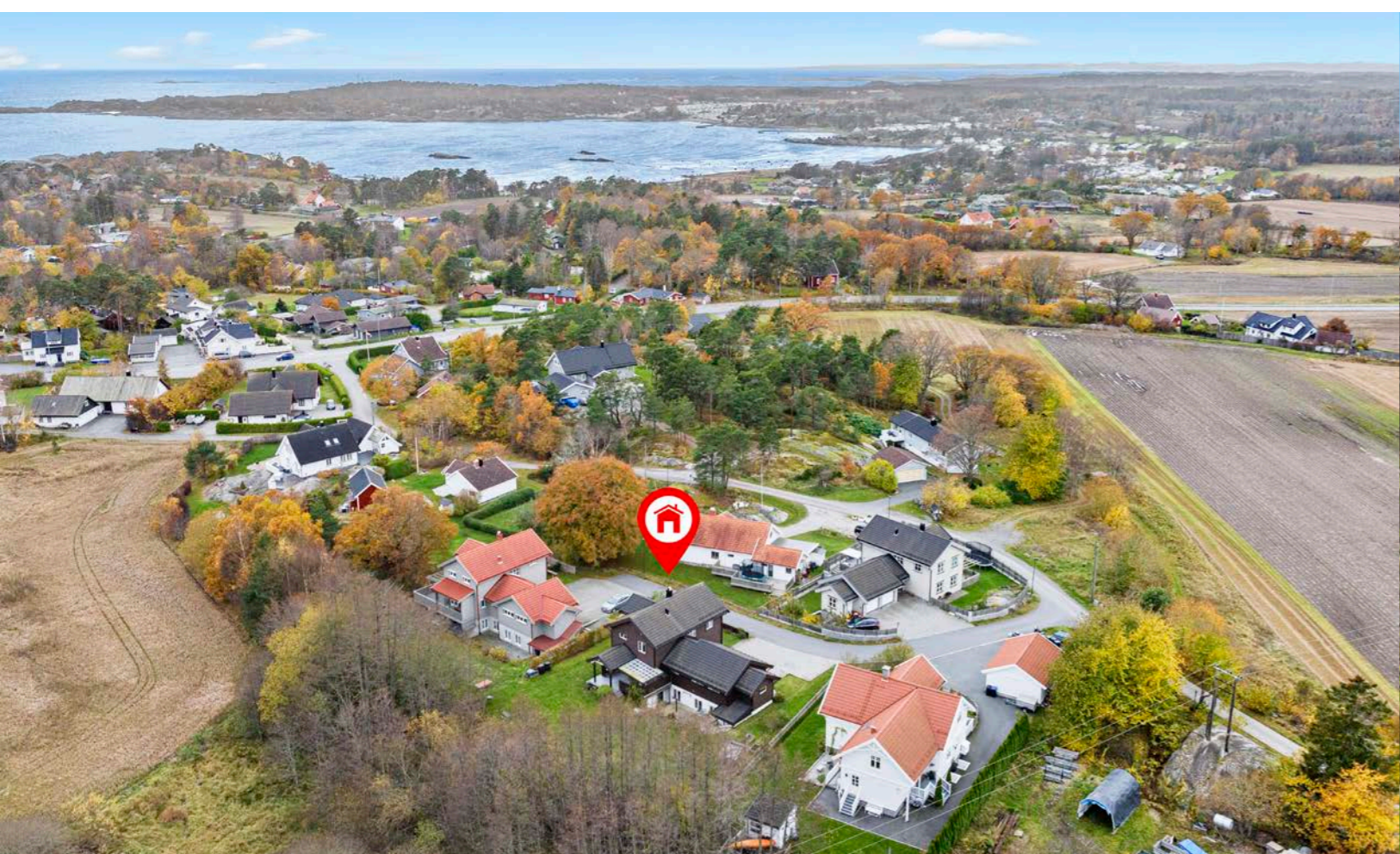
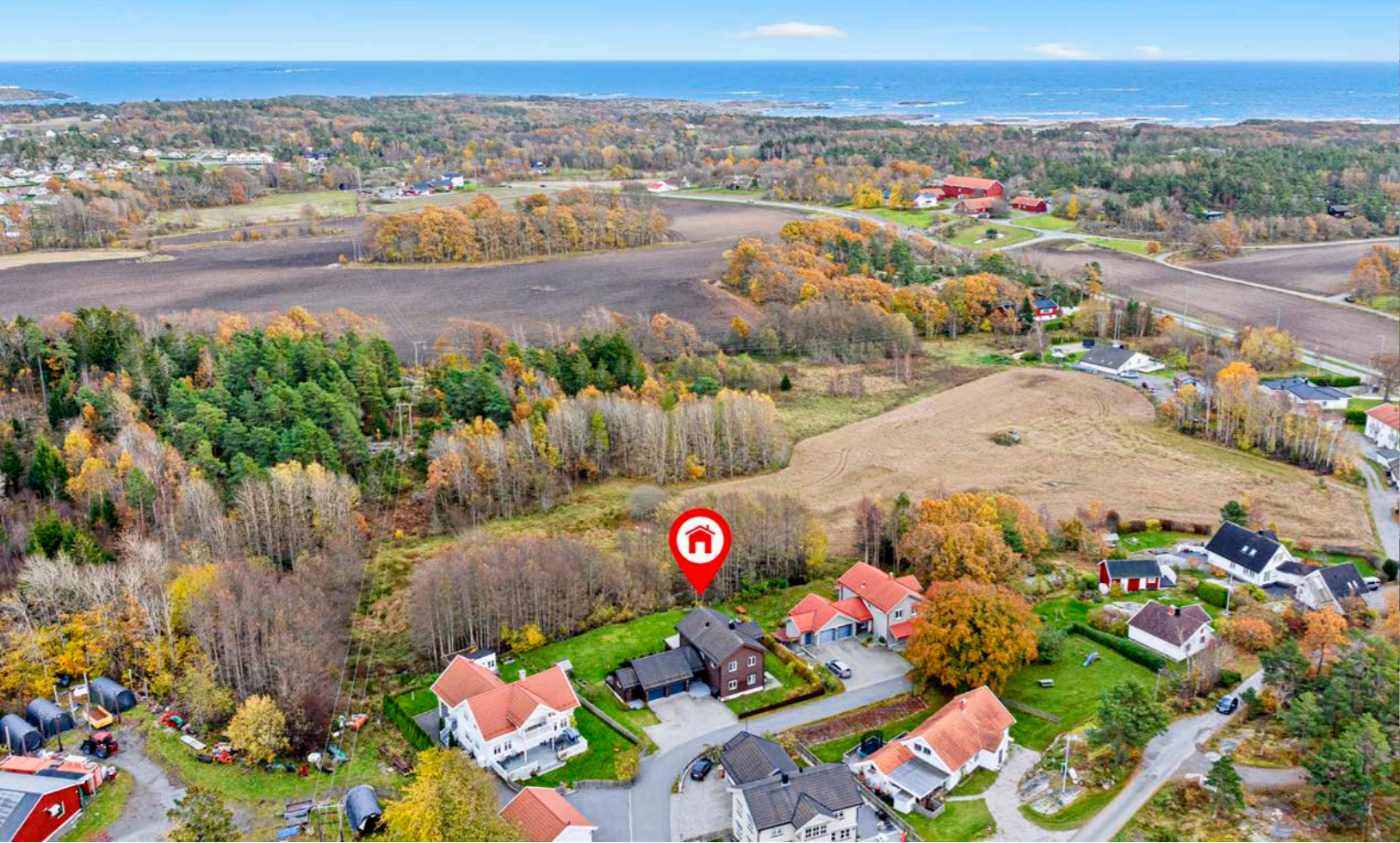


Områdebilder og svaberg / badeplass





Svaberg og badeplass. Kun få
minutters gange unna. Selgers eget
bilde





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 309 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 321 m²

TBA: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 118 m² Gang med trapp, Bod/Teknisk rom,

Musikk-/gjesterom, Badstue, Kjellestue m/
kjøkkenkrok, Bad/vaskerom,

Leilighet/Gang, Leilighet Stue/kjøkken, Leilighet

Soverom, Leilighet Bad/vaskerom

BRA-e: 6 m² Utvendig Bod1. etasje

BRA-i: 124 m² Entré, Bad/vaskerom, Gang med

trapp, Kjøkken, Bibliotek, Stue, Garasje

BRA-e: 6 m² Utvendig Bod

2. etasje

BRA-i: 67 m² Loftstue m/trapp, Bad, Soverom 1,

Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

Underetasje

27 m² Terrasser 1. etasje

37 m² Terrasser

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

1. etasje:

Entré: 6,2 m²

Bad/vaskerom: 5,1 m²

Gang m/trapp: 11,6 m²

Stue: 24,2 m²

Bibliotek: 11,8 m²

Kjøkken: 22,1 m²

Garasje: 37,0 m²

Utvendig bod: 5,9 m²

Terrasse/platting: 21,7 kvm + 12,8 kvm (TBA)

2. etasje:

Loftstue m/trapp: 17,2 m²

Soverom 1: 12,1 m²

Soverom 2: 8,4 m²

Soverom 3: 11,6 m²

Baderom: 11,6 m²

Kjeller:

Gang m/trapp: 7,2 m²

Musikkrom: 21,1 m²

Badstue: 1,4 m²

Innvendig bod: 7,8 m²

Kjellerstue med kjøkkenkrok: 17,7 m²

Bad/vaskerom: 3,1 m²

Utvendig bod: 6,3 m²

Gang: 5,1 m² (Leilighet)

Stue/kjøkken: 27,5 m² (Leilighet)

Soverom: 11,1 m² (Leilighet)

Bad/vaskerom: 4,1 m² (Leilighet)

Terrasse: 27,4 kvm (TBA)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

670.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er solrik og usjenert beliggende i stille og rolige omgivelser. Tomten er pent opparbeidet med plen, bedd, uteplasser, drivhus, prydbusker, bærbusker og frukttrær.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig område på Nalum mellom Stavern og Helgeroa. Området er barnevennlig og har kort vei til offentlig transport, strender og fine naturområder. Innen kort kjøreavstand finner du barnehager, skoler, butikker og spisesteder. Det er kun noen minutters kjøring inn til sjarmerende Stavern sentrum (3,3 km) med en godt og variert tilbud. Om sommeren er Stavern kjent for sitt pulserende liv med et variert og godt tilbud av sommeråpne kafeer, restauranter, butikker og gallerier. I tillegg er det en rekke med kulturelle tilbud til mindre arrangementer som gjør Stavern til et attraktivt sted. Det er flust av strender, svaberg og flotte bademuligheter i området. For de som er glad i naturen kan man benytte seg av Kyststien - den strekker seg fra Stavern via Naverfjorden og Nevlunghavn til Helgeroa. Populære Foldvik familiepark ligger også kun 2,5 kvm unna. Kort vei til lysløpe og tråkka skiløyper.

Adkomst

Direkte fra Østre Brekkevei.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Grevle barnehage (1-5 år) - 79 barn - 3.3 km

Vårtun barnehage (1-5 år) - 18 barn - 5.9 km

Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) - 75 barn - 5.6 km

Skolekrets

Stavern skole (1-7 kl.) - 187 elever, 10 klasser - 3.6 km

Jordet skole (1-7 kl.) - 302 elever, 15 klasser - 6.2 km

Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) - 221 elever, 9

klasser - 4.8 km

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever -

12.7 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Brekke landhandel 4 - Linje 206 - 0.3 km

Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 - 11.5 km

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Huset er fundamentert på betong/mur og har kjellervegger av lettklinker.

Boligen har vegger av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanel, taket er saltak og er tekket med

betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av folie.

Innhold

Innholdsrik og flott enebolig med godkjent utleieleilighet. Boligen er over 3 plan og har følgende innhold:

1. etasje: Entré, Bad/vaskerom, Gang m/trapp, Stue, Bibliotek og Kjøkken

2. etasje: Loftstue, 3 Soverom, Baderom

Kjeller: Gang m/trapp, musikk-/gjesterom, badstue, innvendig bod, kjellerstue m/kjøkkenkrok, bad/vaskerom,

Kjellerleilighet: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom.

Standard

Innholdsrik og flott enebolig med god standard. På gulvene er det flis, parkett, laminat og betong, mens det på veggene er tapet og mdf panelplater. Himlinger med himlingsplater og malte plater. Stort deilig kjøkken med tilkomst fra gang eller bibliotek. Heltre innredning med platetopp, ventilator, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det utgang til overbygd veranda på 27,1 kvm. Fra biblioteket har du også tilgang til solrik uteplass. Boligen har 3 egne bad, og 1. bad i utleieleiligheten. Alle badene er flislagt på gulv og vegger. Hovedbadet i 2. etasje har både badekar, dusjkabnnett og bidé. Boligen har 3 gode stuer, en i hver etasje. I underetasjen er det også badstue og flere disponible rom. Dette er en perfekt familiebolig med masse plass for kreativ utfoldelse.

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 > Vinduer med avvik

Utvendig > Bod dører til boligen

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og

innredning

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

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

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskiller kjeller 1. og 2. etasje

Våtrom > Kjeller > Leilighet Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Kjøkken > Kjeller > Kjellestue m/kjøkkenkrok >

Avtrekk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Selger opplyser at det er noe telehiv i oppkjørsel, samt at det ved sterk vind trolig er et beslag på vindskie som trenger å festes mer.

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

I dag er det Telenor. Altiboks er lagt frem til husvegg.

Parkering

Dobbelgarasje, ellers gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

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 foretatt radonmåling i 2010 og målinger viser en verdi på

Diverse

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

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.

Energi

Oppvarming

Bygningen har oppvarming via: luft til luft varmepumpe, vedovn, panelovner, elektriske varmekabler i yttergang, alle baderom, hybel og musikkrom.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

energikarakter.

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

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

Kommunale avgifter

Kr 31 482

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 919

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

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

For eiendomsskatteåret 2023 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf. eiendomsskatteleva § 3 første ledd bokstav g. Eiendomsskatt skal betales av den som er registrert som eier av eiendommen. Skatten betales uavhengig av om det er leilighet eller enebolig. Dersom du leier bolig er det eieren som betaler skatten. Eiendomsskatten er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn.

Formuesverdi primær

Kr 1 578 367

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 997 796

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/

bremsel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Privat brøyting i 2023 kr 1.200,-.

Utleieleilighet:

Leiligheten i underetasjen leies ut for 7.533,- pr.mnd inkludert strøm. Leiligheten har egen strømmåler. Leien indeksreguleres 01.01. hvert år. 3 måneders oppsigelse. Ny kjøper overtar leieforholdet.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4033, bruksnummer 71 i Larvik kommune.

Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente offentlige pålegg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/4033/71:

25.09.2008 - Dokumentnr: 778944 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4033 Bnr:59

01.01.2018 - Dokumentnr: 140301 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0709 Gnr:4033 Bnr:71

01.01.2020 - Dokumentnr: 476943 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0712 Gnr:4033 Bnr:71

01.01.2024 - Dokumentnr: 282454 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3805 Gnr:4033 Bnr:71

25.09.2008 - Dokumentnr: 779519 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4031 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4033 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4033 Bnr:74

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2008 - Dokumentnr: 779519 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4031 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4033 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4033 Bnr:62

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen.

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

Avvikene er følgende:

1. etasje: Den overbygde terrassen utenfor kjøkkenet er utvidet.

Kjeller: I kjelleren er det på tegningene bod, i bygningen er det

kjellestue med kjøkkenhjørne og soveplass, bad/vaskerom og badstue.

Det har også blitt etablert en utvendig bod under den overbygde terrassen utenfor kjøkkenet.

Det foreligger ikke godkjent bruksendring for ovennevnte og kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.06.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Id 201810

Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Delarealer Delareal 671 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id 200802

Navn Brekkeveien boligfelt

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 26.03.2008

Delarealer Delareal 670 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn B2

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.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
187 500 (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))

188 740 (Omkostninger totalt)
203 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
206 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 703 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 706 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help

Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 740

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring i forbindelse med boligselgerforsikringen
- Servitutter
- Innhentet opplysninger fra Larvik kommune.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.000,- markedspakke kr 15.000,- og visninger kr 1.950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29.277,-. Utleggene omfatter fotografering, oppgjørshonorar, innhenting av opplysninger og tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har

megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

05.11.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Østre Brekkevei 24, 3294 STAVERN
LARVIK kommune
gnr. 4033, bnr. 71



Sum areal alle bygg: BRA: 321 m² BRA-i: 309 m²



Befaringsdato: 24.10.2024 Rapportdato: 01.11.2024 Oppdragsnr.: 21510-1054 Referansenummer: KC6114

Autorisert foretak: Vang Takst Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang
Uavhengig Takstingeniør
robert@vangtakst.no
971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Østre Brekkevei 24 er bygget i 2009 og har to etasjer og kjeller.

Huset er fundamentert på betong/mur og har kjellervegger av lettklinker.

Boligen har vegger av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanel, taket er saltak og er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av folie.

Bygningen inneholder hoved boenhet med dobbel garasje og leilighet.

Planløsningen består av

1. etasje: Entré, Bad/vaskerom, Gang m/trapp, Stue, Bibliotek, Kjøkken, Garasje, Utvendig bod
Terrasse/platting: 21,7 kvm + 12,8 kvm (TBA)

2. etasje: Loftstue, 3 Soverom, Baderom

Kjeller: Gang m/trapp, Musikk-/gjesterom, Badstue, Innvendig bod, Kjellerstue m/kjøkkenkrok, Bad/vaskerom, Utvendig bod,

Kjellerleilighet: Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom
Terrasse/platting: 27,4 kvm (TBA)

Husets innvendige overflater består av:

Gulv: flis, parkett, laminat, betong
Vegg: tapet, mdf panelplater
Tak: himlingsplater, malte plater

Bygningen har oppvarming via: luft til luft varmepumpe, vedovn, panelovner, elektriske varmekabler i yttergang, alle baderom, hybel og musikkrom

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

Jeg vil spesielt nevne:

- avvik fra foreviste tegninger hvor innvendig bod i kjelleren er kjellerstue med kjøkkenkrok
- ufagmessig vindusmontering i kjellervegger
- drenering, rom under terreng og bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur som bør ses på i sammenheng og

undersøkes ytterligere.

Jeg konkludere med at bygningen generelt fremstår i god stand, med alderen tatt i betraktning.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Østre Brekkevei 24 har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt.
Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasadene har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen i boligen er saltak, oppbygd med sperrer som ligger an på ytterveggene (W-takstoler)
Bygningen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av folie.
På bygningen er det nedløp og beslag av plastbelagt og lakkert stål.

Boligen har tre uinnredede loft som har tilkomst med nedfelbar loftslyke med stige og egner seg for oppbevaring.

I Boligen er det malte trevinduer med tre-lags glass, vinduene har fastkarm, sidehengsling og toveis åpning innover.

Bygningen har en malt balkongdør i tre og en skyvebalkongdør i malt tre med stor glassfelt. Boligen har en malt hovedinngangsdør med rundt glassfelt, i kjelleretasjen og til leiligheten er det en malt hovedinngangsdør med smalt vertikalt glassfelt.
Boden i 1. etasje har en ytterdør med stående trepanel og boden i kjelleren har en enkel to-fløyet dør av trepanel.

Til bygningen er det tre terrasser/plattinger:

- Overbygget terrasse med tilkomst fra kjøkkenet i 1. etasje 21,7 m2
Gulvet er av impregnerte terrassbord, rekkverk av liggende trepanel med høyde 0.98 m
Mot syd er det levegg og bakveggen mot nord er bygget opp i trepanel med vinduer opp mot plastplatene som er i taket.
Under terrassen er det lagt stålplater for å holde den utvendige boden i kjelleren "tørr"

- Platting av heller med tilkomst fra biblioteket via trapp i 1. etasje 12,8 m2

- Terrasse med tilkomst fra kjellerstue og leilighet i kjelleren på 27,4 m2
Terrassen har gulv av impregnerte terrassbord

Boligen har 7 utvendige trapper som alle er bygget i impregneret materialer.

Kjelleren har to lysgraver/rømning, en fra kjellerstuen og en fra musikkrommet

INNENDIG

[Gå til side](#)

Husets innvendige overflater består av:
Gulv: flis, parkett, laminat, betong
Vegg: tapet, mdf panelplater
Tak: himlingsplater, malte plater

Gulv mot grunn er av betong og eier opplyser om at gulvet i garasjen er av betongelementer med asfaltbellegg som undertekking for påstøp.

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

Til boligen er det en elementpipe fra 1.etasje og over tak.

Til pipen er det tilkoblet en rentbennende ovn i biblioteket.

Pipen og brannmuren i biblioteket er kledd med fasadeskifer, pipen er ellers pusset og malt. Sotluke er montert i biblioteket.

Veggen i musikk-/gjesterommet består av ca 100 mm utforing og tilleggsisolering av lettklinkerveggen i kjelleren.
Innvendig platekledningen har to lag, gipsplate og mdf panelplater.

Veggen i gangen i leiligheten består av ca 100 utforing og tilleggsisolering av lettklinkerveggen i kjelleren.

Eneboligen har en malt tretrapp med mørke lakkerte trappetrinn, rekkverket er malt og har firkantede spiler med buet håndløper.

Huset har i hovedsak hvite fyllingsdører med fire speiler og blanke dørhåndtak.
Fra biblioteket er det skyvedører til kjøkken og gangen, gangdøren har et stort glassfelt.
Til bad/vaskerom er det en dør med rundt glassfelt og fra entreen til gangen er det en slett, glatt dør.
Musikkrommet i kjelleren har dobbel dør som lydfelle.
Fra entreen til garasjen er det montert en tett, slett ståldør.

Leiligheten har umalte fyllingsdører i treverk med fire speiler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i 1. etasje har tilkomst fra entreen og i rommet er det porselensvask i laminat benkeplate, underskap, speil, lysarmatur, overskap i hjørnene, vegghengt toalett, dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet,

Beskrivelse av eiendommen

opplegg for vaskemaskin og rør i rør skap på veggen mot kjøkkenet.

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

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: himlingsplater

Bad

Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra loftstuen og soverommet, i rommet er det, dobbel vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, skap i to hjørner, skittentøysjakt til 1. etasje, bidet, gulmontert toalett, badekar, tett dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

Rommet er ventilert med lufterventil i taket

Baderommet har to sluk, under badekar og dusjkabinett

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: himlingsplater

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i kjeller har tilkomst fra kjellerstue med kjøkkenkrok, i rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, vegghengt toalett, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og det er luften spalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: himlingsplater

Leilighet Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i leiligheten har tilkomst fra stuen, i rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, ett overskap, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luften gitter i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: malt tak

KJØKKEN

Kjøkkenet til boligen ligger i 1. etasje og har tilkomst fra gang med trapp og biblioteket. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre, heltre benkeplate, laminatplanet på vegg under underskap, stål oppvaskkum med avrenning, platetopp, ventilator, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat
Vegg: Mdf panelplater
Tak: himlingsplater

Kjøkkenkroken i kjellerstuen er i åpen løsning med stuen og sengeplassen, og rommet har tilkomst til kjelleren i boligen.

Kjøkkenet har innredning med slett fronter laminat benkeplate, fliser under overskap, rund stål oppvaskkum, kjøleskap, hybelkomfyr, mikrobølgeovn og ventilator.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: mdf panelplater
Tak: himlingsplater

Kjøkkenet i leiligheten i kjelleren er i åpen løsning med stuen og har innredning med slette fronter, overskap, laminat benkeplate, stål oppvaskkum med avrenning, kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett
Vegg: malte plater
Tak: malte plater

SPESIALROM

Badstuen i kjelleren er bygget som et rom i rommet og er plassert under trappen og ligger mellom gang og bod. Badstuen har glassdør og til-og-fra lufting til boden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast. Hoved stoppekranen til boligen er i boden i kjelleren.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufterventiler i veggene.

Eneboligen har en OSO varmtvannstank fra 2009

plassert i boden i kjelleren
Leiligheten har en OSO benkebereder i hjørneskapet på kjøkkenet fra ukjent årstall.

Østre Brekkevei 24 har sentralstøvsuger montert i garasjen og luft til luft varmepumpe montert i 1. etasje i gang m/trapp

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg med sikringsskap montert i boden i kjelleren, sikringsskapet har hovedsikring på 50 ampere for boligen og hovedsikring til leiligheten på 32 ampere, sikringsskapet inneholder også leilighetens strømmåler. Sikringsskapet har 18 automat sikringer Leiligheten har sikringsskap montert på soverommet som inneholder 6 automatsikringer.

Oppvarming i boligen:

Vedovn, varmekabel i yttergang, alle baderom, to rom i kjelleren: kjellerstue med kjøkkenkrok og musikk-/gjesterom

Leiligheten har oppvarming via:
Panelovner, og varmekabler i baderommet.

I huset er det 4 seriekoblede røykvarslere i bolig og leilighet, røykvarslerne er plassert i, loftstue, bibliotek, gang i kjeller og i stuen i leiligheten I tillegg er det en separat røykvarsler i kjellerstuen.

Bygningen har 4 brannslukningsapparat, ett i gangen i 1. etasje, ett i loftstuen i 2. etasje, ett i kjellerstuen og ett i gangen i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at byggegrunn er på grusmasser lagt på fjell.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt, innvendig er grunnmuren i hovedsak tilleggsisolert.

Eier opplyser at forstøttingen mot syd gjort av "jernbanesviller" og tilhører naboen.

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt som ligger høyere en terrenget mot øst.

Utvendige avløpsrør og vannforsyning er av plast fra 2009 og tilknyttet via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Jeg har blitt forvist tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etasje:

Den overbygde terrassen utenfor kjøkenet er utvidet

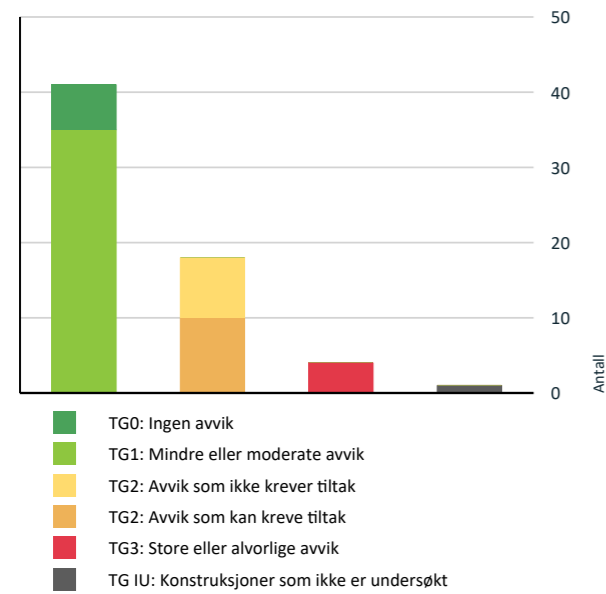
Kjeller:

I kjelleren er det på tegningene bod, i bygningen er det kjellestue med kjøkkenhjørne og soveplass, bad/vaskerom og badstue.

Det har også blitt etablert en utvendig bod under den overbygde terrassen utenfor kjøkkenet.

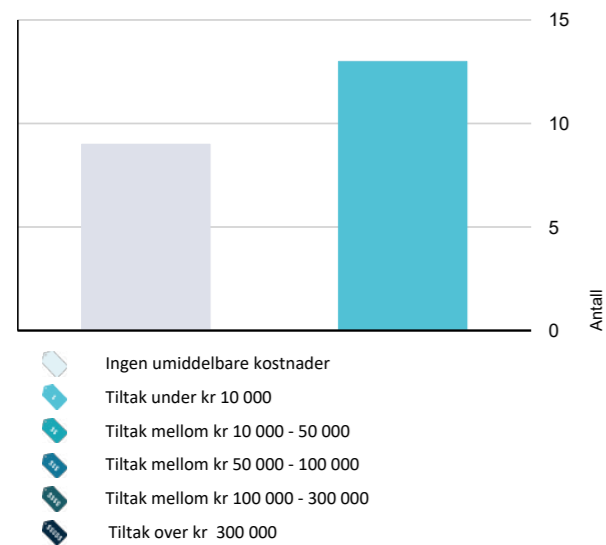
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer med avvik [Gå til side](#)
- Utvendig > Bod dører til boligen [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller kjeller 1. og 2. etasje [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Leilighet Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Kjøkken > Kjeller > Kjellestue m/kjøkkenkrok > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2009

Kommentar
Forevist ferdigattest fra 06.06.2013

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og eier opplyser om følgende oppgraderinger:

Tilbygg / modernisering

2012	Badstue
2015	Belegningsstein

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av folie.

Takoverbygget over terrasse utenfor kjøkkenet har takteking av plastplater og taksteinplater i stål.



Taktekking

Nedløp og beslag

På bygningen er det nedløp og beslag av plastbelagt og lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi takvannet ledes til rør i bakken og beslagsløsningen på taket over inngangspartiet har en ikke fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Jeg anbefaler ny eier å etablere bortledning av vann fra grunnmuren og se dette i sammenheng med fuktmåling i rom under terreng og drenering.

Beslag på takoverbygget vil også forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende beslag på takoverbygg

Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasadene har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer som ligger an på ytterveggene (W-takstoler)
Boligen tre loft som har tilkomst fra nedfellbar lofts Luke med stige.

- Loft over entreen
- Loft over garasjen
- Loft i 2. etasje

De uinnredede loftene har gulv med lav takhøyde og egner seg for oppbevaring.
Loftet er luftet via åpninger spalte lags langveggen og ventil i endeveggen.



Loft 2. etasje

Vinduer

I boligen er det malte trevinduer med tre-lags glass, fastkarm og sidehengsling

Vinduer med avvik

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass, fastkarm, sidehengsling og toveis åpning innover.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt på vindu i:

Loftstue - ikke fagmessig beslag utvendig

Soverom 2. etg - slitasje, fuktighet, malingsavflassing på innv. utføring
Kjellerwindu musikkrom: ikke fagmessig innmuring /omramming under og på siden

Vindu i kjellerstue: Ikke fagmessig innmuring under vinduet
Leilighetsvinduer - ikke fagmessig innmuring under vinduene

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden kan forbedres ved å utbedre beslag under vindu og etablere en skrå murkant under vinduene i grunnmuren.
Utbedringen vil øke levetiden på vinduene og minimere risikoen for vann i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu i loftstue



Vindu soverom 2. etg



Kjellerwindu musikkrom

Tilstandsrapport



Vindu i kjellerstue

TG 1 Garasje porter

Den doble garasjen i Østre Brekkevei 24 har to stål/aluminium garasjeporter.



Garasjedører

TG 1 Terrassedører

Bygningen har en malt balkongdør i tre og en skyvebalkongdør i malt tre med stor glassfelt.



Terrassedør fra biblioteket



Skyvedør fra kjøkkenet

TG 1 Hovedinngangsdør bolig

I 1. etasje har boligen en malt hovedinngangsdør med rundt glassfelt. I kjelleretasjen og til leiligheten er det en malt hovedinngangsdør med smalt vertikalt glassfelt.



Hovedinngangsdør bolig

TG 2 Bod dører til boligen

Boden i 1. etasje har en ytterdør med stående trepanel og boden i kjelleren har en enkel to-fløyet dør av trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi bod døren i 1. etasje subber på terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Juster døren, tilstandsgraden forbedres og levetiden øker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Boddør 1. etasje



Boddør kjeller

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til bygningen er det tre terrasser/plattinger:

- Overbygget terrasse med tilkomst fra kjøkkenet i 1. etasje 21,7 m². Gulvet er av impregnerte terrassbord, rekkverk av liggende trepanel med høyde 0,98 m. Mot syd er det levegg og bakveggen er bygget opp i trepanel med vinduer opp mot plastplatene som er i taket. Under terrassen er det lagt stålplater for å holde den utvendige boden i kjelleren "tørr".

- Platting av heller med tilkomst fra biblioteket via trapp i 1. etasje 12,8 m².

- Terrasse med tilkomst fra hybel og leilighet 27,4 m². Terrassen har gulv av impregnerte terrassbord.

Eier opplyser om i egenerklæringen at terrasser og bod under terrassen fra kjøkkenet er utført med egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi gulvnivået ligger høyere en 50 cm over nivået under og det mangler rekkverk etter dagens forskrift på 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montering av rekkverk vil forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrasse utenfor leilighet



Terrasse utenfor kjøkken 1. etasje



Helelagt platting utenfor biblioteket



TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har 7 utvendige trapper som alle er bygget i impregnerte materialer.

Eier opplyser i egenerklæring at trapper er utført med egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi trappene ikke har rekkverk på 0,9 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Avviket vil bli lukket hvis trappene blir påmontert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjellerstue



Trapp til leilighet

TG 2 Andre utvendige forhold

Kjelleren har to lysgraver/rømning, en fra kjellerstuen og en fra musikkrommet

Vurdering av avvik:

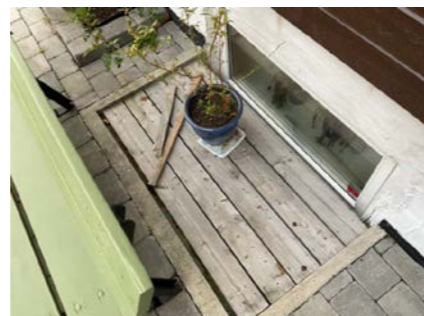
- Det er avvik:
- Tilstandsgrad to er gitt fordi det er en trelem lagt som gulv foran rømningsvinduet til musikk-/gjesterrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må være klar over at hvis musikk-/gjesterrommet benyttes for overnatting bør tre-lemmen fjernes for å tilfredstille kravet til rømning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rømning/lysgrav



Lysgrav/rømning

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Husets innvendige overflater består av:
Gulv: flis, parkett, laminat, betong
Vegg: tapet, mdf panelplater
Tak: himlingsplater, malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er glipe mellom gulv og dørterskelen i loftstuen og støvkondens/heksesot ved gulvlisten i gangen til leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong og eier opplyser om at gulvet i garasjen er av betongelementer med asfaltbellegg som undertekking for påstøp.

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell fra gangen til midt på gulvet i kjellerstuen

Målt høydeforskjell i etasjene utløser ikke tiltak og ligger innenfor NS 3420-1 sin planhetstoleranser.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller kjeller 1. og 2. etasje

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

Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent. Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

2. etasje:

Jeg har målt 22 mm høydeforskjell fra rekkverket i trappen til hjørnet i loftstuen.

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.

Etasjeskillet er velfungerende med dette avviket, men TG kan forbedre ved å juster høyden på golvkonstruksjonen mot trappen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen, men eier opplyser om at radonmålinger er utført i 2010 og det er ikke påvist radon.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe fra 1.etasje og over tak. Til pipen er det tilkoblet en rentbennende ovn i biblioteket. Popen og brannmuren i biblioteket er kledd med fasadeskifer, pipen er ellers pusset og malt. Sotluke er montert i biblioteket.



Vedovn i biblioteket

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggen i musikk-/gjesterrommet består av ca 100 mm utforing og tilleggsisolering av lettklinkerveggen i kjelleren. Innvendig platekledningen har to lag, gipsplate og mdf panelplater. - Jeg har målt 23,3 vekt prosent fukt i spikerslaget mot vegg og golv.

Veggen i gangen i leiligheten består av ca 100 utforing og tilleggsisolering av lettklinkerveggen i kjelleren. - Jeg har målt 17,7 vekt prosent fukt i spikerslaget mot vegg og golv i gangen i leiligheten og 16,5 5% bak stekeovnen på kjøkkenet

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Tilstandsgrad tre er gitt fordi treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

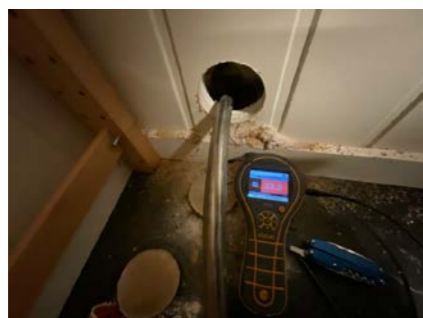
Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Ny eier må være forberedt på ytterligere undersøkelser og se dette i sammenheng med utvendig fuktsikring, drenering og bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Hulltaking i hjørnet på musikkrom



Hulltaking i entreen i leiligheten



Hulltaking på kjøkken i leiligheten

TG 3 Innvendige trapper

Eneboligen har en malt tretrapp med mørke lakkerte trappetrinn, rekkverket er malt og har firkantede spiler med buet håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi trappen har ikke rekkverk i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsgraden vil forbedres ved å montere rekkverk i trappen og håndløper på vegg.

Eier opplyser om at håndløperen, fra 1. etasje og opp til loftstuen, ligget oppbevart på garaseloftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp fra kjeller til 2. etasje

TG 2 Innvendige dører

Huset har i hovedsak hvite fyllingsdører med fire speilerog blanke dørhåndtak. Fra biblioteket er det skyvedører til kjøkken og gangen, gangdøren har et stort glassfelt. Til bad/vaskerom er det en dør med rund glassfelt og fra entreen til gangen er det en slett, glatt dør. Musikkrommet i kjelleren har dobbel dør som lydfelle. Fra entreen til garasjen er det montert en tett, slett ståldør.

Leiligheten har umalte fyllingsdører i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgrad to er gitt fordi.

1. etasje døren fra gangen til stuen supper på karmen og døren til garasje subber på terskelen.
2. etasje døren til soverom subber på terskelen og terskelen er løs

Kjeller: Soveromsdøren i leilighet en subber på terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

For å forbedre tilstandsgraden må ny eier forvente å utbedre skaden på dørterskelen og justere dørene som subber.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom i 1. etasje har tilkomst fra entreen og i rommet er det porselensvask i laminat benkeplate, underskap, speil, lysarmatur, overskap i hjørnene, vegghengt toalett, dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet, opplegg for vaskemaskin og rør i rør skap på veggen mot kjøkkenet.

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

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: himlingsplater



Bad/vaskerom 1. etasje

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Jeg har målt 28 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 140 cm)
Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad /vaskerom har plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det porselensvask nedfelt i laminat benkeplate med underskap, speil, lysarmatur, overskap i hjørnene, vegghengt toalett, dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet, opplegg for vaskemaskin og rør i rør skap på veggen mot kjøkkenet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

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

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

KJELLER > LEILIGHET BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i leiligheten har tilkomst fra stuen, i rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, ett overskap, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap og det er elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luften gitter i døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: malt tak



Bad/vaskerom i leilighet

KJELLER > LEILIGHET BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

KJELLER > LEILIGHET BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Jeg har målt 15 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 160 cm)
Topp membran ved dørterskel er målt til 15 mm over flis på gulv, bak eikelisten.

KJELLER > LEILIGHET BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi sluket er vanskelig å komme til å rengjøre under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Ny eier må forvente å flytte dusjkabinettet for å rengjøre sluket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > LEILIGHET BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, et overskap, tett dusjkabinett, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap og det er elektriske varmekabler i gulvet.

KJELLER > LEILIGHET BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte på baderomme og luftegitter i døren.

KJELLER > LEILIGHET BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.
Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.
Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i kjeller har tilkomst fra kjellerstue med kjøkkenkrok. I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, vegghengt toalett, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.
Rommet er ventilert med avtrekksvifte i taket og det er luften spalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: himlingsplater



Bad/vaskerom i kjeller

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp flis i ytterkant av tett dusjkabinett. (Horisontal avstand 75 cm)
Det er ikke mulig å inspisere slukrist uten å demontere den fastmontert sokkelen på dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

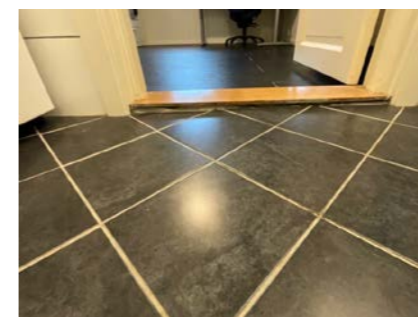
Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er en ikke fagmessig utførelse på oppkanten mot dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppkant mot dørterskel må utbedres for å bedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avslutning mot dørtersel

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Jeg har ikke besiktiget slukløsning og det ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi sluket ikke lar seg inspisere og er av ukjent utførelse

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Ny eier må forvente å demontere sokkel på dusjkabinettet for å komme til sluket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, vegghengt toalett, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi løsning for å synliggjøre en lekkasje fra den innebygde sisternen til toalettet ikke er til stede.

Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler å etablere åpning fra sisternen i veggen og ut på gulvet, eller montere lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom elektrisk vifte i taket og luften spalte under døren.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

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

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra loftstuen og soverommet, i rommet er det, dobbel vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, skap i to hjørner, skittentøyssjakt til 1. etasje, bidet, gulmontert toalett, badekar, tett dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

Rommet er ventilert med luften ventil i taket

Baderommet har to sluk, under badekar og dusjkabinett

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: himlingplater



Baderom i 2. etasje

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 250 cm)
Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad to er gitt fordi gulvet ikke har nok fall til sluk eller er avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt mot døråpning etter dagens forskrift der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi sluket er vanskelig komme til og rengjøre.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Ny eier må vite om at sluk på baderommet er vanskelig å komme til å holde rene.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det, dobbel vaskeservant i innredning, overskap med spei og lysarmatur, skap i to hjørner, skittentøysjakt til 1. etasje, bidet, gulmontert toalett, badekar, tett dusjkabinett, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk gjennom elektrisk vifte i veggen bak dusjkabinettet og lufterist i døren.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, dusjen og badekaret grenser til ytterveggene.

Fuktmåling er sammenlignet fra punkt over døren og i nedre hjørn mellom dusjkabinett og badekar uten å finne forskjeller.

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

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet til boligen ligger i 1. etasje og har tilkomst fra gang med trapp og biblioteket
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre, heltre benkeplate, laminatplater på vegg under underskap, stål oppvaskkum med avrenning, platetopp, ventilator, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat
Vegg: Mdf panelplater
Tak: himlingsplater



Kjøkken i 1. etasje

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

På kjøkkenet er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

KJELLER > LEILIGHET STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leiligheten i kjelleren er i åpen løsning med stuen og har innredning med slette fronter, overskap, laminat benkeplate, stål oppvaskkum med avrenning, kjøll og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett
Vegg: malte plater
Tak: malte plater



Kjøkken i leilighet

KJELLER > LEILIGHET STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJELLESTUE M/KJØKKENKROK

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenkroken i kjellerstue er i åpen løsning med stuen og sengeplassen, og rommet har tilkomst til kjelleren i boligen.
Kjøkkenet har innredning med slette fronter laminat benkeplate, fliser under overskap, rund stål oppvaskkum, kjøleskap, hybelkomfyr, mikrobølgeovn og ventilator.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: mdf panelplater
Tak: himlingsplater



Kjøkkenkrok i kjellerstue

KJELLER > KJELLESTUE M/KJØKKENKROK

TG 2 Avtrekk

Ventilator er montert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsgrad to er gitt fordi mitt regelverk etterspør avtrekk ut av yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser om at ventilatoren har kullfilter og kullfilter på kjøkkenventilator er velfungerende og akseptert som avtrekk på kjøkken i dag.

Regelverket for avtrekk på kjøkken krever at kjøkken må ha tilstrekkelig avtrekk for å fjerne fukt, lukt og matos.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPECIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuen i kjelleren er bygget som et rom i rommet og er plassert under trappen og ligger mellom gang og bod.

Badstuen har glassdør og til-og-fra lufting til boden.

Tilstandsrapport



Badstue

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast, rør i rør. Vannledningen er besiktiget i boden i kjelleren og rørskapet som er montert i bad/vaskerom i 1. etasje.

Hoved stoppekranen til boligen er i boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige vannledninger ikke er merket i kjelleren og ved en lekkasje kan vann renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

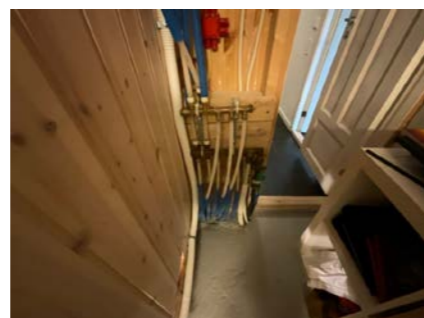
- Tiltak:

Ny eier bør vurdere om vannledningene skal legges inn i nytt rør i rørskap i kjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rør i rørskap 1. etasje



Stoppkran og rør i rør opplegg til kjelleren

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i bygningen

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufter ventiler i veggene.

TG 2 Varmtvannstank

Eneboligen har en OSO varmtvannstank fra 2009 plassert i boden i kjelleren
Leiligheten har en OSO benkebereder i hjørneskapet på kjøkkenet fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi el-tilkoblingen på varmtvannstankene ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

Tanken i boligen er plassert i rom med sluk, men det risiko for at lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom på grunn av manglete oppkant og membran på gulvet.

Tanken i leiligheten har ikke tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

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

Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift og lekkasje sikring av varmtvannstankene.

Er din varmtvannsbereider installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang. Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannstank

TG 1 Andre installasjoner

Østre Brekkevei 24 har sentralstøvsuger montert i garasjen og luft til luft varmepumpe montert i 1. etasje i gang m/trapp

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg med sikringskap montert i boden i kjelleren, sikringskapet har hovedsikring på 50 ampere for boligen og hovedsikring til leiligheten på 32 ampere, sikringskapet inneholder også leilighetens strømmåler. Sikringskapet har 18 automat sikringer

Leiligheten har sikringskap som inneholder 6 automatsikringer montert på soverommet.

Oppvarming i boligen:
Vedovn, varmekabel i yttergang, alle badrom, to rom i kjelleren: kjellerstue med kjøkkenkrok og musikk-/gjesterom

Leiligheten har oppvarming via:
Panelovner, og varmekabler i baderommet.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Elbillader på yttervegg med ny kurs.
Badstuovn og lampe i badstue
Stikkontakt i garasje
Tre termostater til gulvvarme
Ny strøm til terrassevarmere på terrasse, utv. stikkontakt
Lyspunkter i trapp til 2. etasje, veggglamper innvendig
Byttet data stikkontakt
Stikkontakt til varmeovn i leilighet.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Jeg har blitt forevist faktura fra på el-sjekk datert 23.04.2023.

Bygningen har en elbil lader monter på ytterveggen ved inngangspartiet.



Sikringskap i bod i kjelleren



Sikringskap i leilighet

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

I huset er det 4 seriekoblede røykvarslere i bolig og leilighet, røykvarslerne er plassert i, loftstue, bibliotek, gang i kjeller og i stuen i leiligheten

I tillegg er det en separat røykvarsler i kjellerstuen.

Bygningen har 4 brannslukningsapparat, ett i gangen i 1. etasje, ett i loftstuen i 2. etasje, ett i kjellerstuen og ett i gangen i leiligheten.

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



Slokkeapparat i 2. etasje



Brannvarsler i leilighet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser om at byggegrunn er på grusmasser lagt på fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsgrad to er gitt på drenering på grunn av fuktmålinger gjort i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Jeg anbefaler ny eier å dreneringen i sammenheng med fuktmåling i rom under terreng og bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt, innvendig er grunnmuren i hovedsak tilleggsisolert.

Eier opplyser i egenerklæringen at grunnmuren er bygget ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi grunnmuren har avflassing av murpuss i inngangspartiet til leiligheten og maling som slipper mot terrasen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgraden forbedres ved å vedlikeholde og utbedre skadene på grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Avflassing av grunnmur

TG 1 Forstøtningsmurer

Eier opplyser at forstøttingen mot syd gjort av "jernbanesviller" og tilhører naboen.



Naboens forstøtning

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt som ligger høyere en terrenget mot øst.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannforsyning er av plast fra 2009 og tilknyttet via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

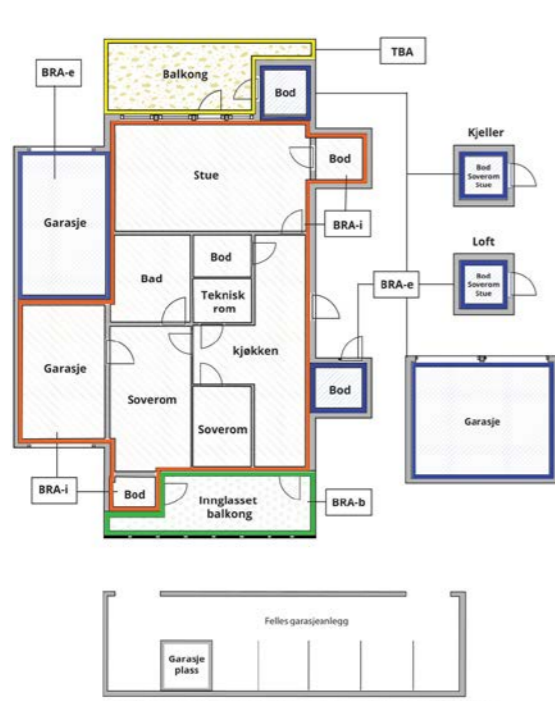
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjelekk er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	124	6		130	35
2. Etasje	67			67	
Kjeller	118	6		124	27
Loft					
SUM	309	12			62
SUM BRA	321				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Gang med trapp, Kjøkken, Bibliotek, Stue, Garasje	Utvendig Bod	
2. Etasje	Loftstue m/trapp, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang med trapp, Bod/Teknisk rom, Musikk-/gjesterom, Badstue, Kjellestue m/kjøkkenkrok, Bad/vaskerom, Leilighet Gang, Leilighet Stue/kjøkken, Leilighet Soverom, Leilighet Bad/vaskerom	Utvendig Bod	
Loft	Uinnredet loft 1. etasje, Uinnredet loft 2. etasje, Uinnredet loft garasje		

Kommentar

Bygningen består av 2 etasjer og kjeller, eneboligen har en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

1. etasje:

Entré: 6,2 m2
Bad/vaskerom: 5,1 m2
Gang m/trapp: 11,6 m2
Stue: 24,2 m2
Bibliotek: 11,8 m2
Kjøkken: 22,1 m2
Garasje: 37,0 m2
Utvendig bod: 5,9 m2

Terrasse/platting: 21,7 kvm + 12,8 kvm (TBA)

2. etasje:

Loftstue m/trapp: 17,2 m2
Soverom 1: 12,1 m2
Soverom 2: 8,4 m2
Soverom 3: 11,6 m2
Baderom: 11,6 m2

Kjeller:

Gang m/trapp: 7,2 m2
Musikkrom: 21,1 m2
Badstue: 1,4 m2
Innvendig bod: 7,8 m2
Kjellerstue med kjøkkenkrok: 17,7 m2
Bad/vaskerom: 3,1 m2
Utvendig bod: 6,3 m2

Gang: 5,1 m2 (Leilighet)
Stue/kjøkken: 27,5 m2 (Leilighet)
Soverom: 11,1 m2 (Leilighet)
Bad/vaskerom: 4,1 m2 (Leilighet)

Terrasse: 27,4 kvm (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forvist tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etasje:

Den overbygde terrassen utenfor kjøkenet er utvidet

Kjeller:

I kjelleren er det på tegningene bod, i bygningen er det kjellestue med kjøkkenhjørne og soveplass, bad/vaskerom og badstue. Det har også blitt etablert en utvendig bod under den overbygde terrassen utenfor kjøkenet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Sommerfelt Elektro har gjort alle installasjoner, dokumentasjon ligger i «Boligmappa»
- installert kontakt til kjøleskap og ventilator med kullfilter samt belysning ved inngangsdør til hybelen med automatisk sensor ved garasjevinduet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	261	60

Kommentar

Enebolig Boligen har 321 kvm. bruksareal (BRA) hvor 108 kvm. er P-rom og 16 kvm er S-rom.

S-rom:
Kjeller: Utvendig og innvendig bod
1. etg: Garasje og utvendig bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Robert Vang	Takstingeniør
	Ingebjørg Kirsten Ravnå Engeland	Kunde
	Steinar Engeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4033	71		0	670.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østre Brekkevei 24

Hjemmelshaver

Engeland Ingebjørg Kirsten Ravnå, Engeland Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Østre Brekkevei 25 ligger landlig til på Nalum, ca 4 km til Stavern sentrum og ca 1 km til sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Helgeroveien og inn Østre Brekkevei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og beplantning, tilkomst og parkeringsareal er lagt med belegningsstein, mot gaten er det et brunbeiset gjerde.

Tomten ligger høyere en terrenget mot øst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
900 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift	20.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Meglerpakke	15.07.2024	Byggesak, matrikkel, brannforbygging, vann og avløp, kommunale gebyrer,	Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	03.07.2009		Gjennomgått	6	Nei
Faktura på El-sjekk og arbeid	13.04.2023		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæringer	30.10.2024	Skjermdump fra Boligmappa	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KC6114>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303240098	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingebjørg Kirsten Ravnå Engeland	Steinar Engeland
Gateadresse	
Østre Brekkevei 24	
Poststed	Postnr
STAVERN	3294
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	4843196

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IKRE, SE

1

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Initialer selger: IKRE, SE

2

Document reference: 1303240098

Document reference: 1303240098

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 Ar
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1303240098

Tilleggs kommentar

•Steinar Engeland har ikke bodd i boligen siden 2021. • Lenke til Boligmappa , hovedbygg <https://boligeier.boligmappa.no/public/BCO1808/home> • Lenke til Boligmappa sokkelleilighet ettersendes da den ikke lit seg kopiere akkurat nå.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1303240098

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingebjørg Kirsten Ravnå Engeland	ad8ea17216fa547e4962cdd ee30fa7bb4f5c4054	30.10.2024 13:44:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

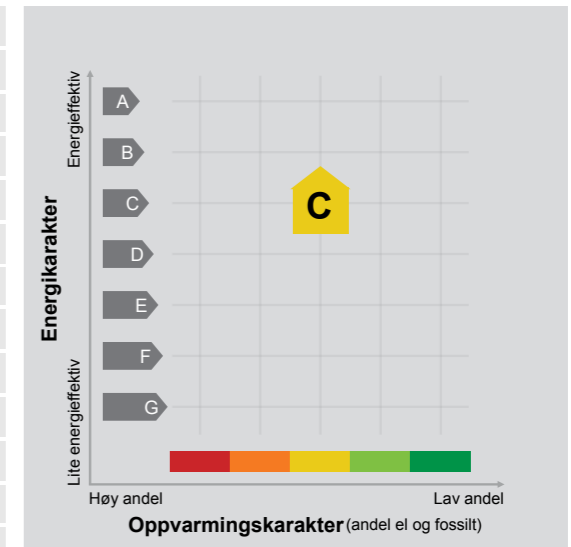
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Engeland	987f0b771a841310551e51a8 0a8a1ed1cd30acdb	01.11.2024 14:20:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303240098

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



Adresse	Østre Brekkevei 24
Postnummer	3294
Sted	STAVERN
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4033
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300091355
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43723
Dato	27.10.2024



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. Energebrevet 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.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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)

- Slå el.apparater helt av
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 med utleiedel
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	321
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: 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 utskifting 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

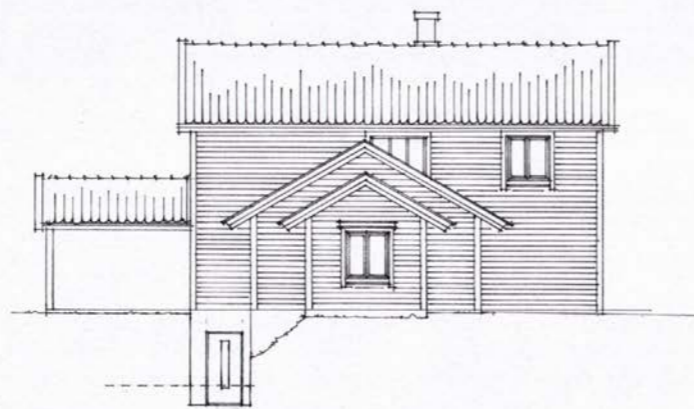
Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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.



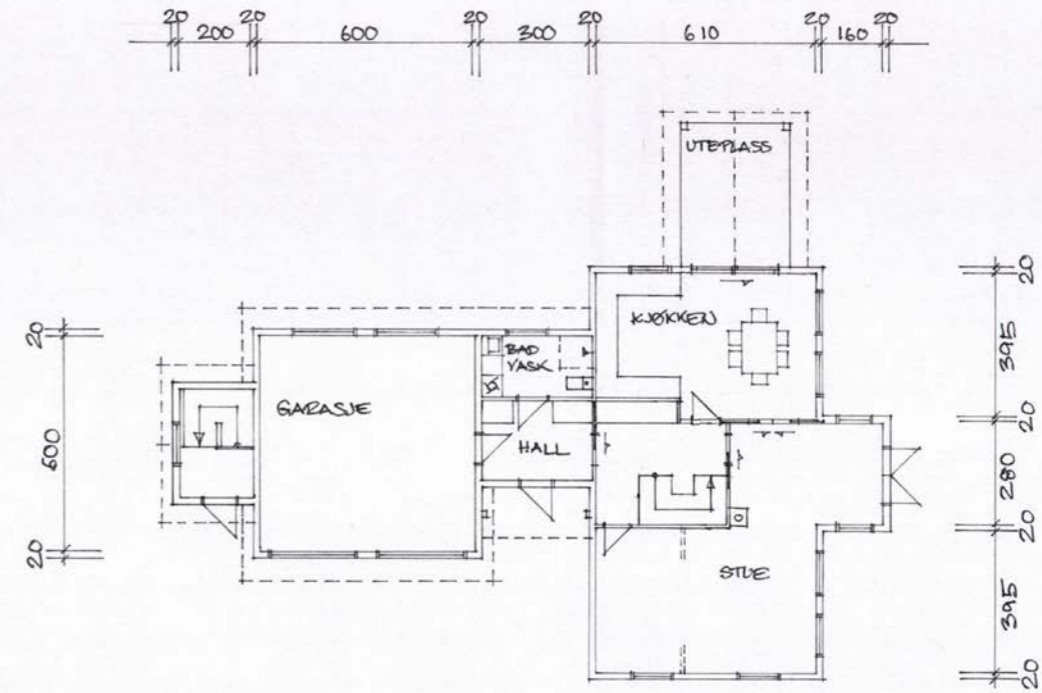


FASADE SYD

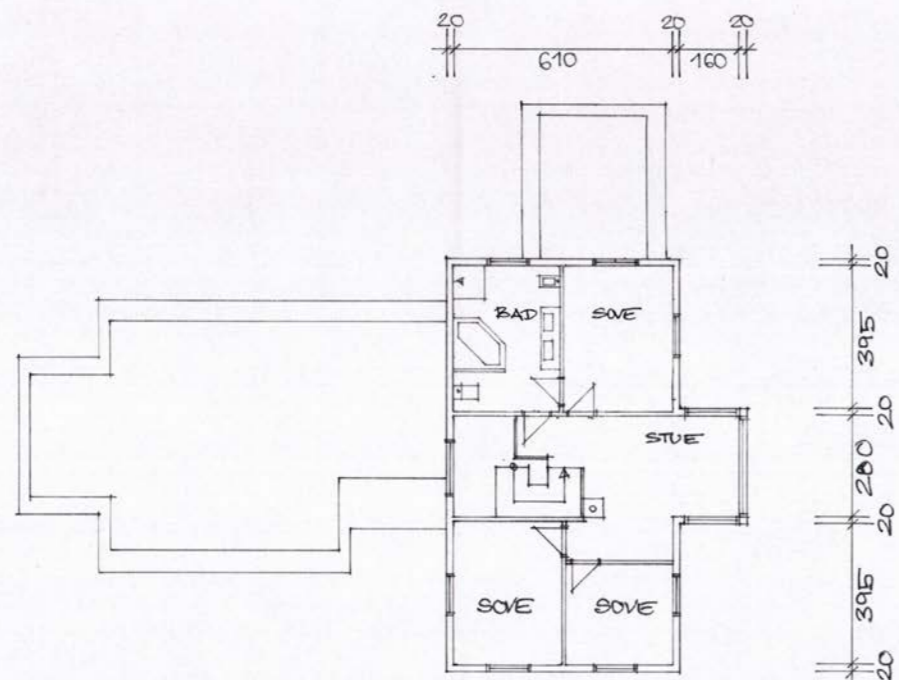


FASADE NORD

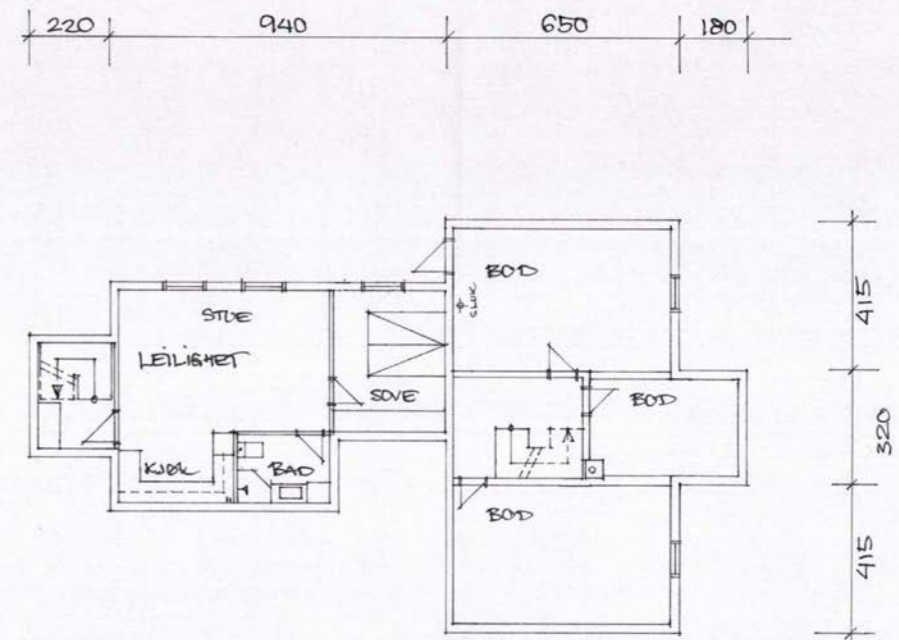
BOLIG ENGELAND GBNR. 4033/71
 FASADER 1:100
 Arkitekttegningar.no 30.07.09



BOLIG ENGELAND GBNR. 4033/71
 PLAN 1. ETG. 1:100
 Arkitekttegningar.no 30.07.09



BOLIG ENGELAND GBNR. 4033/71
 PLAN 2. ETG. 1:100
 Arkitekttegninger.no 30.07.09



BOLIG ENGELAND GBNR. 4033/71
 PLAN 0-ETG. 1:100
 Arkitekttegninger.no 30.07.09

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4033	Bruksnr.	71	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Østre Brekkevei 24, 3294 STAVERN								

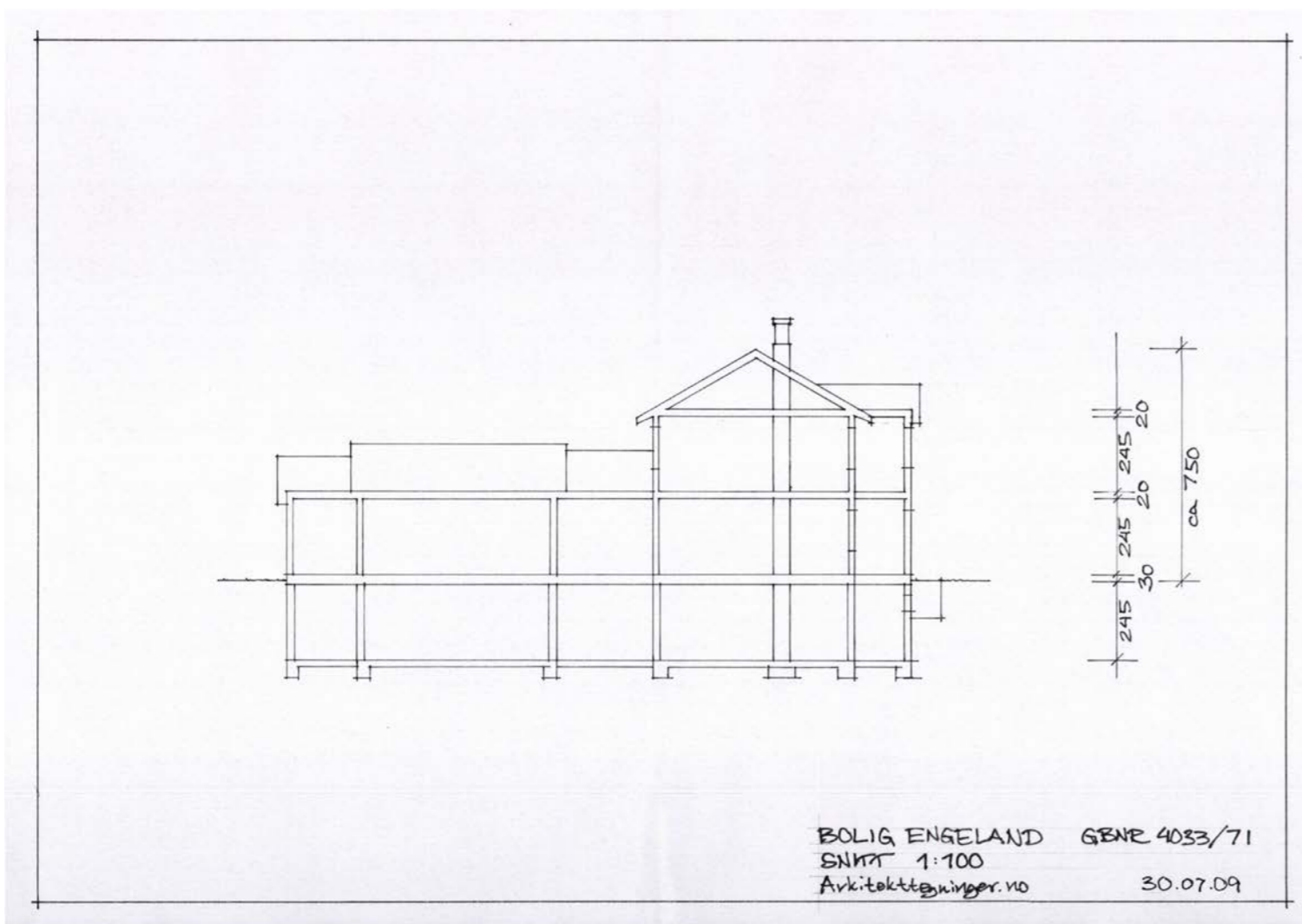
Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig m/hybel/sokkelleilighet	2009	337m ²	2	<input checked="" type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
Kommentarer	Bruksenhet H0101 er på 282 m ² BRA og bruksenhet U0101 er på 55 m ² BRA			

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.



Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler: Tom Mangelrød
Telefon: 33 17 18 87

Deres ref.: SØK

Vår ref.: 13/37738

Arkiv: GBR-4033/71

Vår dato: 05.06.2013



Larvik
kommune

ARKITEKTTEGNINGER.NO
Stavernsveien 15
3264 LARVIK

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
699/13	Planutvalget delegerte saker	05.06.2013



Vedtak - ferdigattest Østre Brekkevei 24 - Gbnr: 4033/71

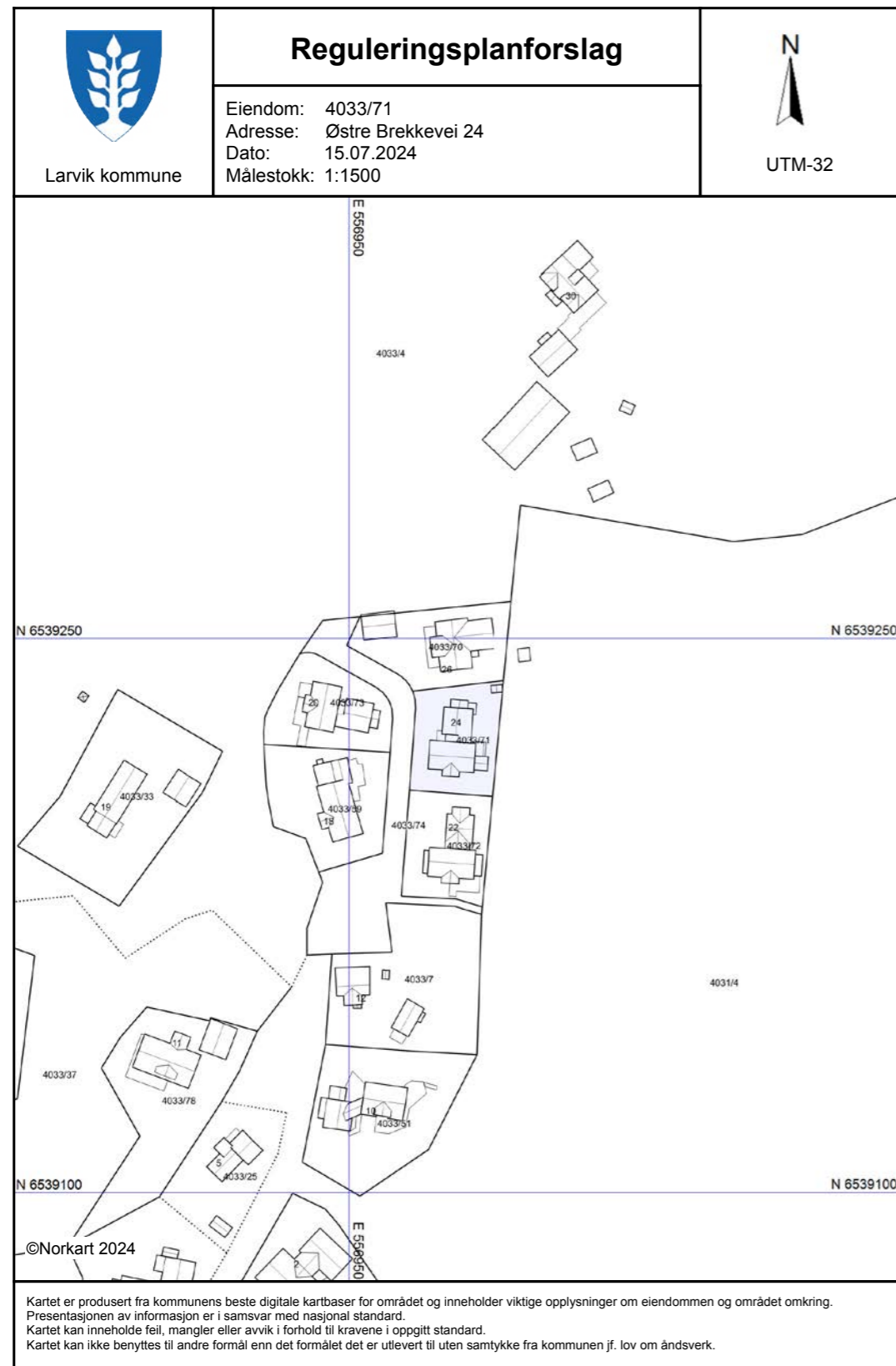
Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 09/5409	JournalpostID 09/64252		
Eiendom/byggested Østre Brekkevei 24			
Bygningsnummer 300091355			
Gnr 4033	Bnr 71	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 21.10.2009	Delegert saksnr. 998/09
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Enebolig			
Merknader			
Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			












Klage

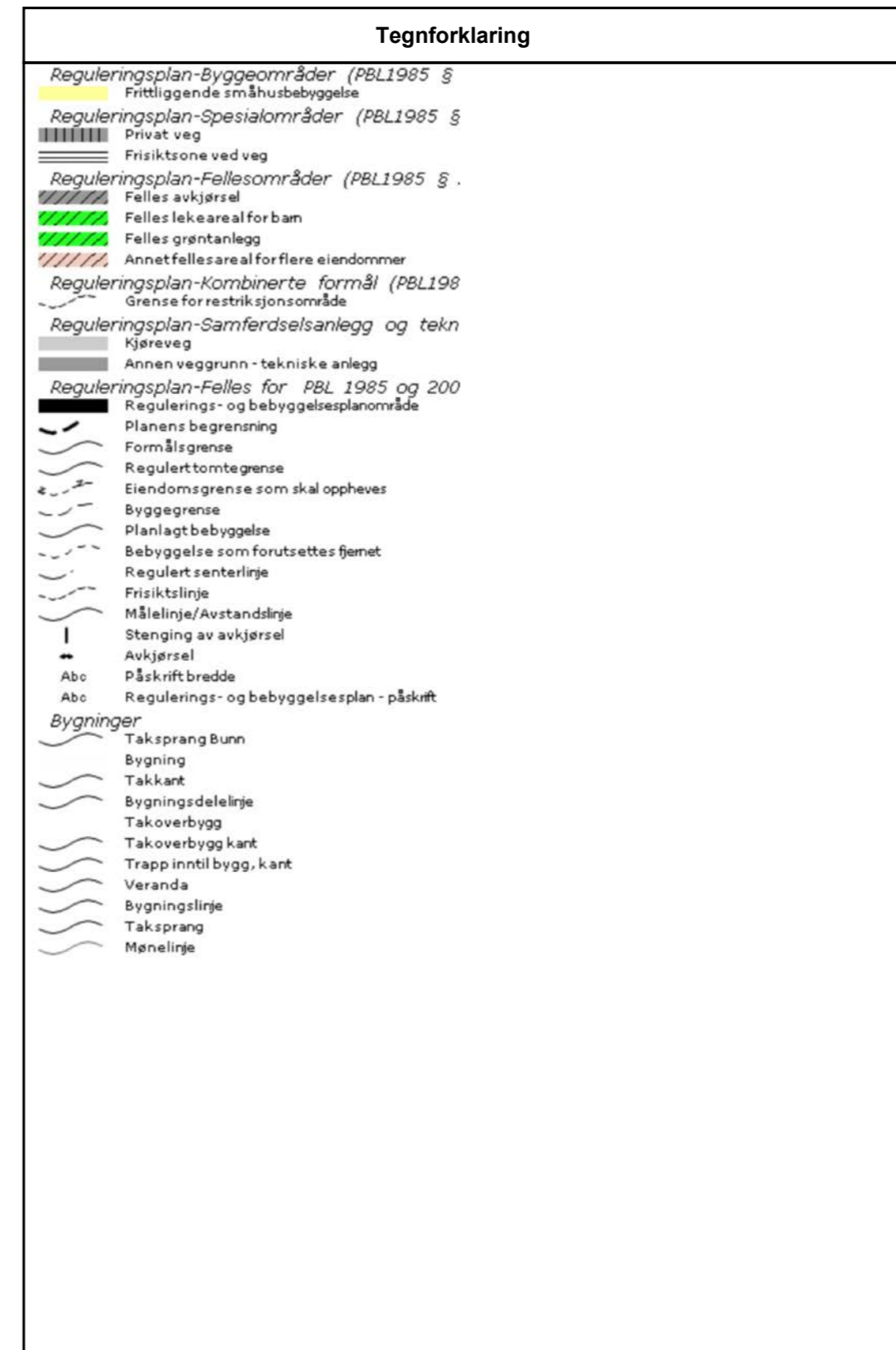
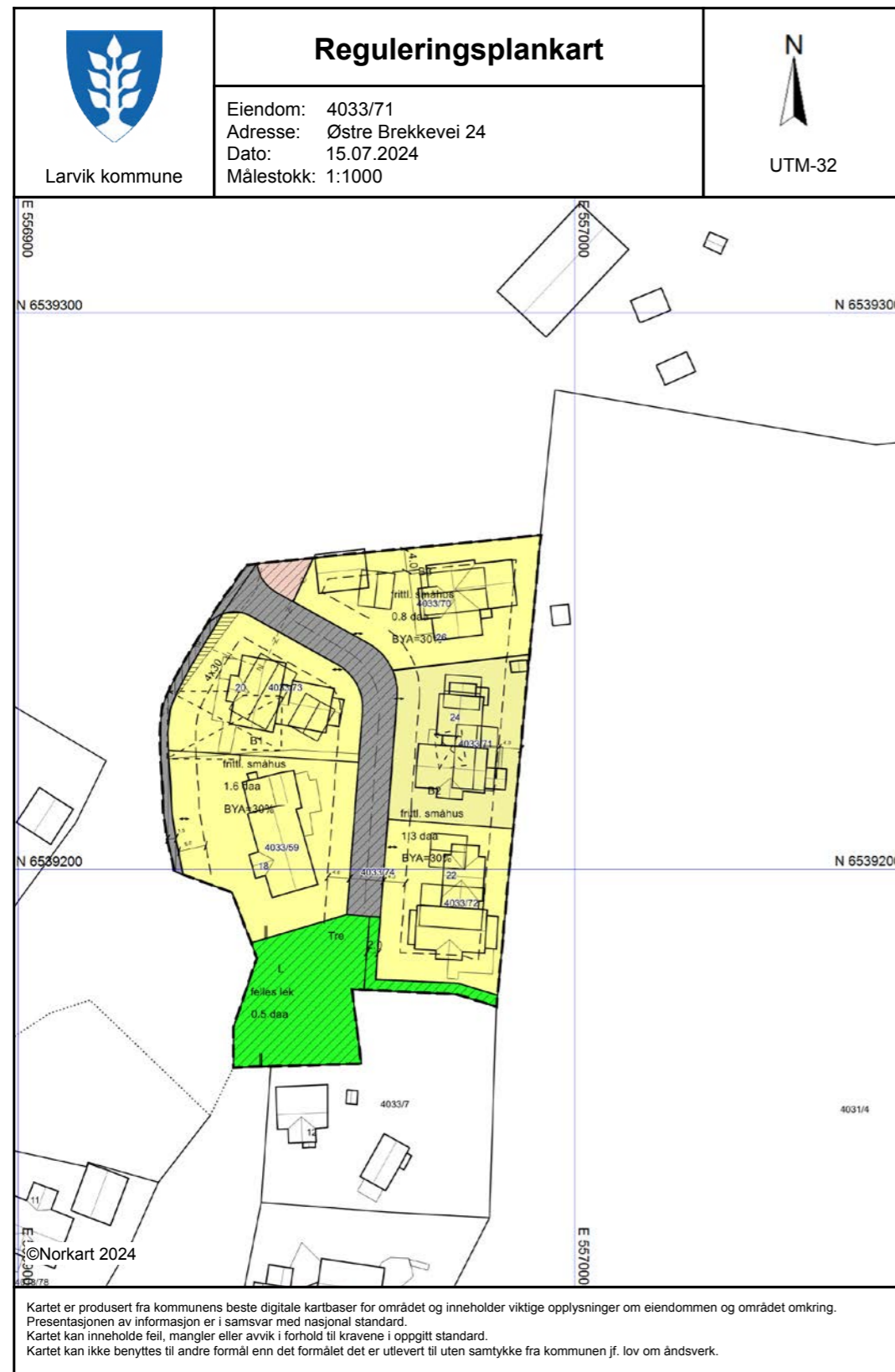
Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Tom Mangelrød
byggningsinspektør



Tegnforklaring	
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



Eiendomskart for eiendom 3909 - 4033/71//



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	670,70 m ²	Arealmerknad						
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6539222,96	Øst	556979,13		
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6539208,99	556966,39	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,61		
2	6539231,08	556968,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,15		
3	6539235,79	556967,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,82	10,48	
4	6539238,64	556991,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,75		
5	6539207,27	556988,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,51		

LARVIKMEGLERN AS
V/LARS ERIK NORDRUM
POSTBOKS 263
3251 LARVIK

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1303240098
Vår referanse: 3595338/25020571
Bestilling: C3 2024-09-30 (4) 87

Dato
30.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
779519	200	25.9.2008	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3909 LARVIK	4031	4	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

0709 Larvik Kommune, org.nr. 948930560. Ref.nr. 9230

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GBNR.: 4033/4, 33, 59, 62, 70, 71, 72, 73, 74 og 4031/4.

1. ADKOMSTVEI:

Gbnr. 4033/59, 70, 71, 72, 73 skal ha kjørbare veirett fra sin tomtegrense over gbnr. 4033/74, 4 og 4031/4 fram til off. vei Helgeroaveien (Rv. 301 gbnr. 9301/1) som vist med grønn farge på kartbilaget.
Gbnr. 4033/33 skal ha kjørbare veirett fra sin tomtegrense over gbnr. 4033/4 og gbnr. 4031/4 fram til off. vei Helgeroaveien (Rv. 301 gbnr. 9301/1) som vist med grønn farge på kartbilaget

2. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP :

Gbnr. 4033/59, 70, 71, 72 og 73 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over gbnr. 4033/4, 62 og 4031/4 som vist med blå farge på kartbilaget.

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune v/Plan- og byggesak.

Underskrifter:

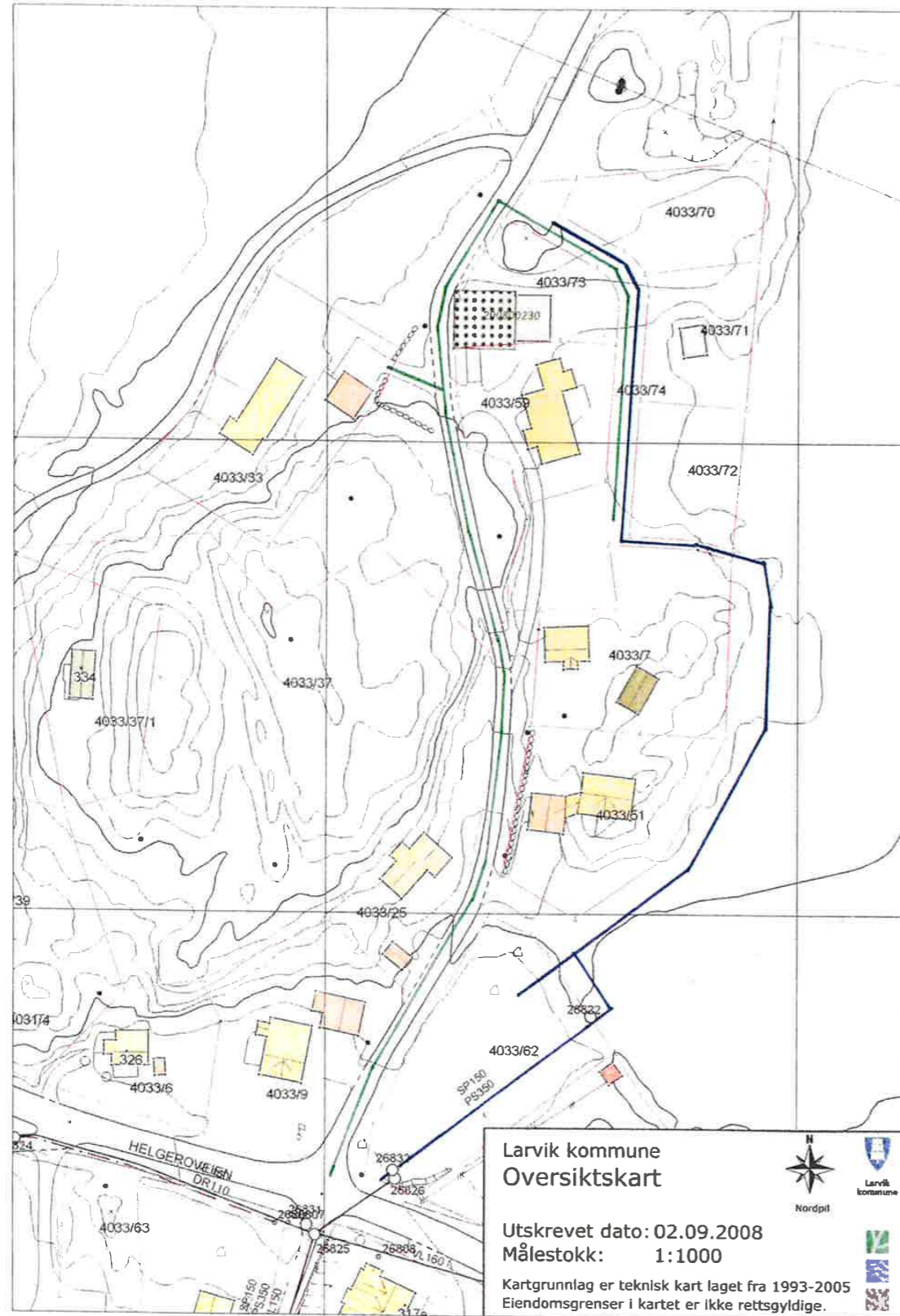
For eiend. Gbnr.	08/09-2008 <i>Hans P. Edvardson</i>		
4033/4	sted Brekke	dato	navn Hans Peder Edvardson Fødsels/personnr./organisasjonsnr.
For eiend. Gbnr.	08-09-2008 <i>Arve Uglehus</i>		
4031/4	sted Brekke	dato	navn Arve Uglehus Fødsels/personnr./organisasjonsnr.
For eiend. Gbnr.	9/9-08 <i>Jaco F. Jacobsen</i>		
4033/74	sted Brekke	dato	navn Jaco Prosjekt AS Fødsels/personnr./organisasjonsnr.
For eiend. Gbnr.	8/9-08 <i>Trond Egil Holhjem</i>		
4033/62	sted Brekke	dato	navn Trond Egil Holhjem Fødsels/personnr./organisasjonsnr.
	sted Brekke	dato	navn Eva Charlotte K. Holhjem Fødsels/personnr./organisasjonsnr.
		8/9-08	<i>Eva Charlotte K. Holhjem</i>



Doknr: 779519 Tinglyst: 25.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nabolagsprofil

Østre Brekkevei 24



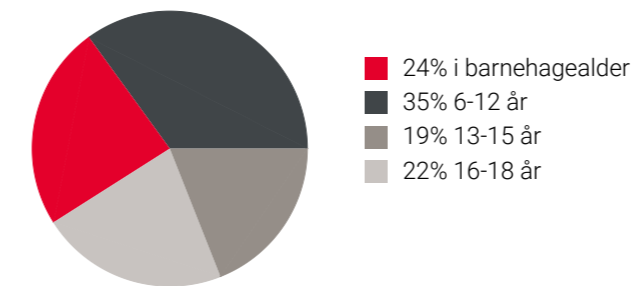
Offentlig transport

🚶 Brekke landhandel Linje 206	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	16 min 🚶 11.5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	30 min 🚶

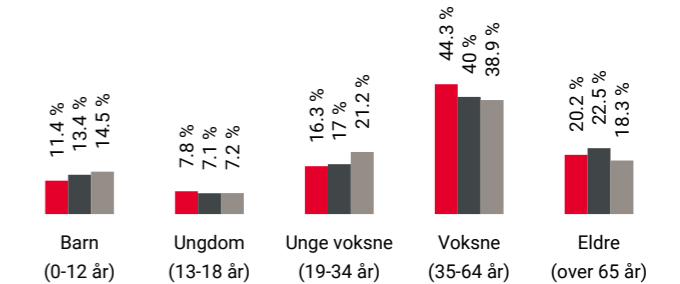
Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 10 klasser	6 min 🚶 3.6 km
Jordet skole (1-7 kl.) 302 elever, 15 klasser	9 min 🚶 6.2 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 9 klasser	8 min 🚶 4.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	19 min 🚶 12.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	29 min 🚶 28.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Nalum	388	169
■ Kommune: Larvik	47 777	22 711
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

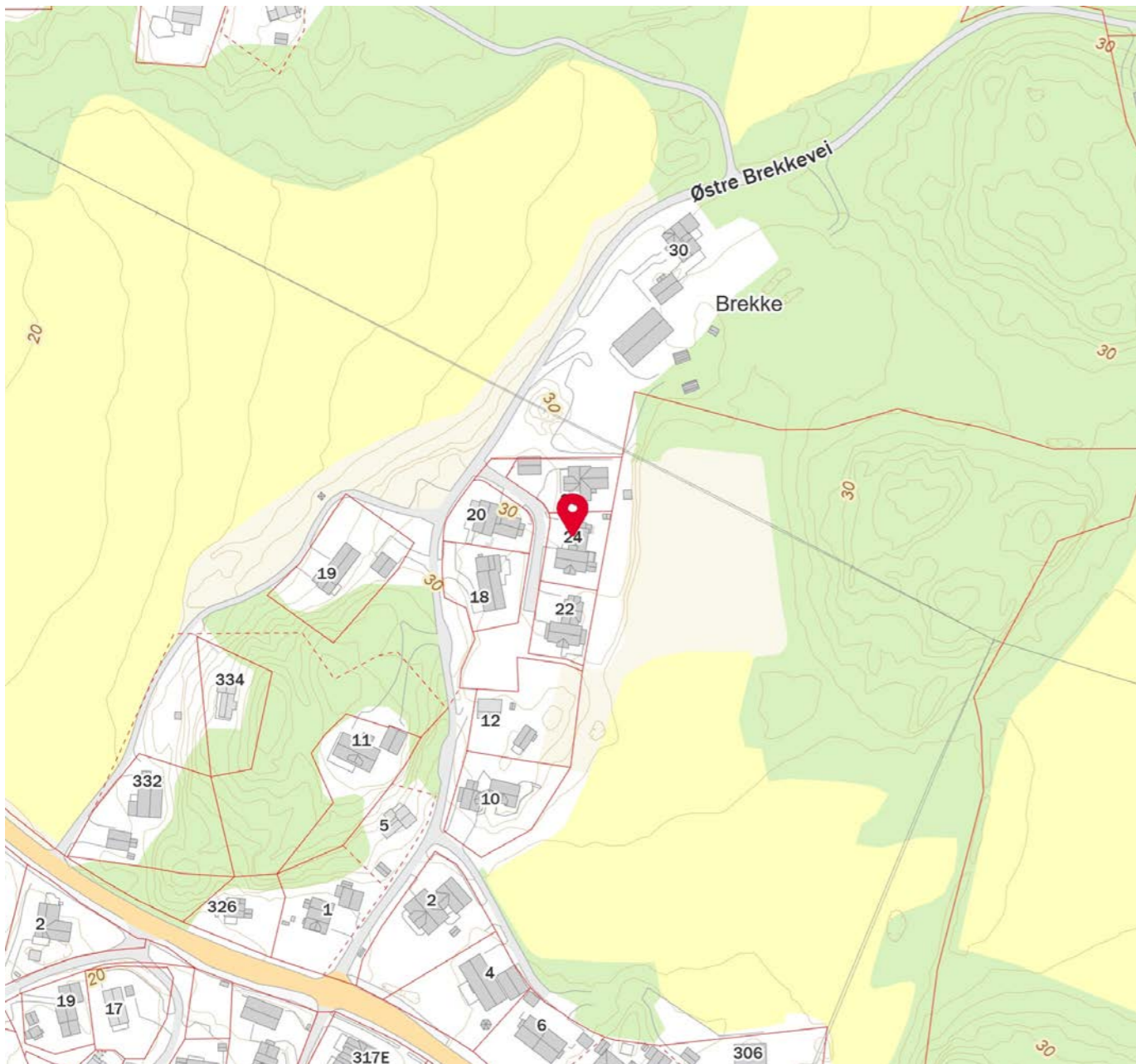
Grevle barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min 🚶 3.3 km
Vårtun barnehage (1-5 år) 18 barn	8 min 🚶 5.9 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) 75 barn	9 min 🚶 5.6 km

Dagligvare

Meny Stavern PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 3.8 km
Coop Extra Stavern PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 4.1 km

Sport

🏐 Stavern folkehøyskole - sandvolley Sandvolleyball	4 min 🚶 2.6 km
🏐 Nesjarheim Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 2.8 km
🏊 Mudo Stavern	9 min 🚶
🏊 Family Sports Club Langestrand	13 min 🚶



Notater



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Østre Brekkevei 24
3294 STAVERN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Saksbehandler: Lars Erik Nordrum

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre