



aktiv.

Guriskogen 42, 3261 LARVIK

**Guriskogen- flott nyoppført
enebolig i ett attraktivt og
barnevennlig boligområde**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Gry Lilja

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 140 990,-
Total ink omk.: Kr 5 730 990,-
Selger: Geir Inge Karlsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 124/124 kvm
Tomtstr.: 413.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 1028, bnr. 105
Oppdragsnr.: 1303240165

Guriskogen- flott
nyoppført enebolig i ett
attraktivt og barnevennlig
boligområde

Flott nyoppført enebolig med et moderne uttrykk med tidsriktige farger og med store vindusflater.

Eiendommen ligger meget barnevennlig og fint til i et nyere og attraktivt boligområde med umiddelbar nærhet til flotte turområder/ turstier. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med gangavstand til barnehager og barne- og ungdomsskole. Det er opparbeidet flott lekeplass inne på feltet. Det tar cirka 12 minutter med bil eller 20 minutter med sykkel til Larvik sentrum. Buss til både Larvik og Sandefjord fra avkjøringen på Tjøllingveien. Denne eiendommen har en fin intern beliggenhet inne på felet og grenser til friområde og lekeplass.

Boligen har en fin og funksjonell planløsning og inneholder: 1. etg: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom. 2.etg.: Loftstue, bad, 3 soverom, bod/tekn.ro



Innhold

Velkommen2
Plantegning22
Om eiendommen26
Forbrukerinformasjon 114
Budskjema 115

Velkommen inn!



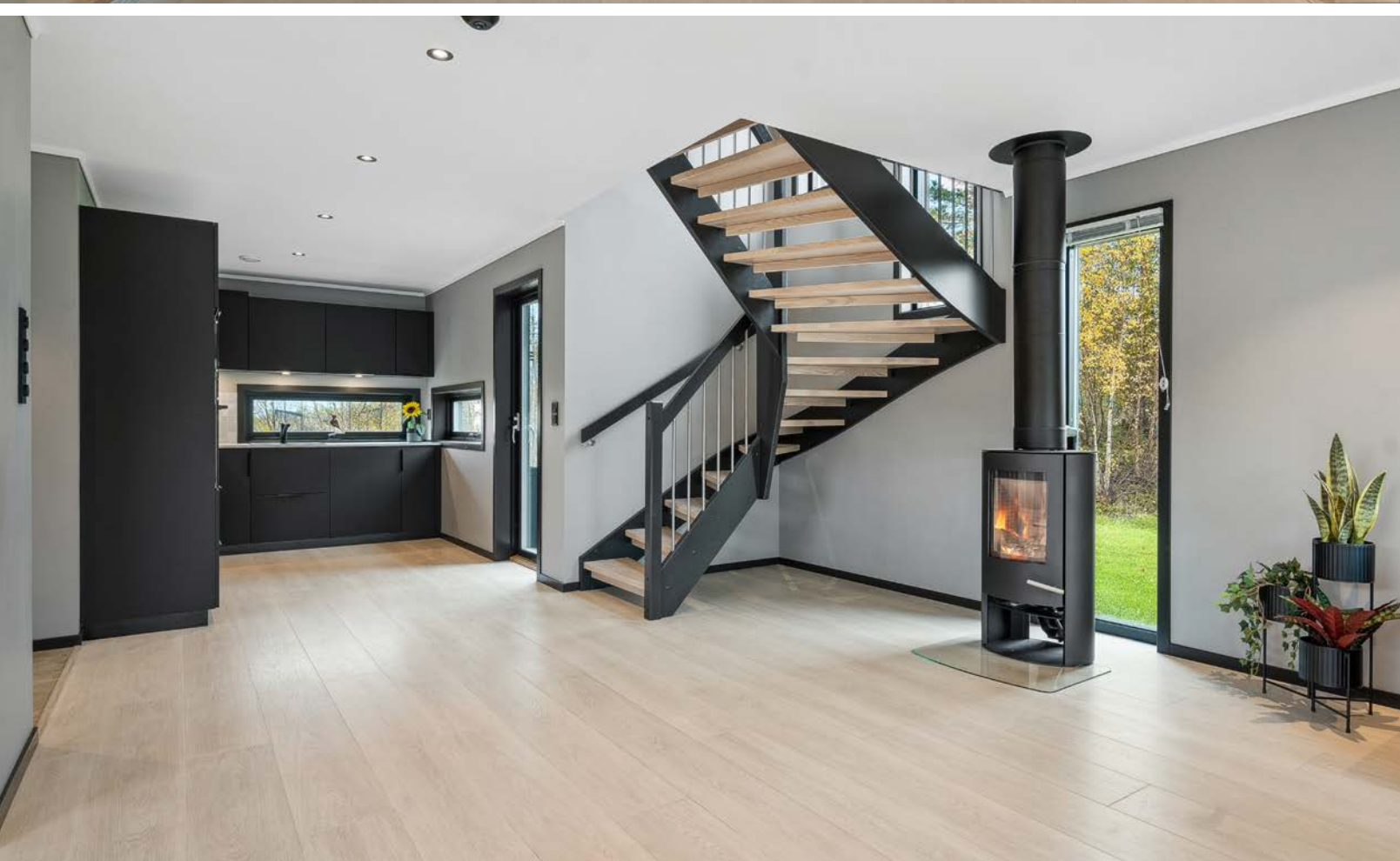


Stue



Stuen er av god størrelse og har store vinduer som gir mye lys inn





Kjøkken med fine slette fronter. Integrerte hvitevarer.

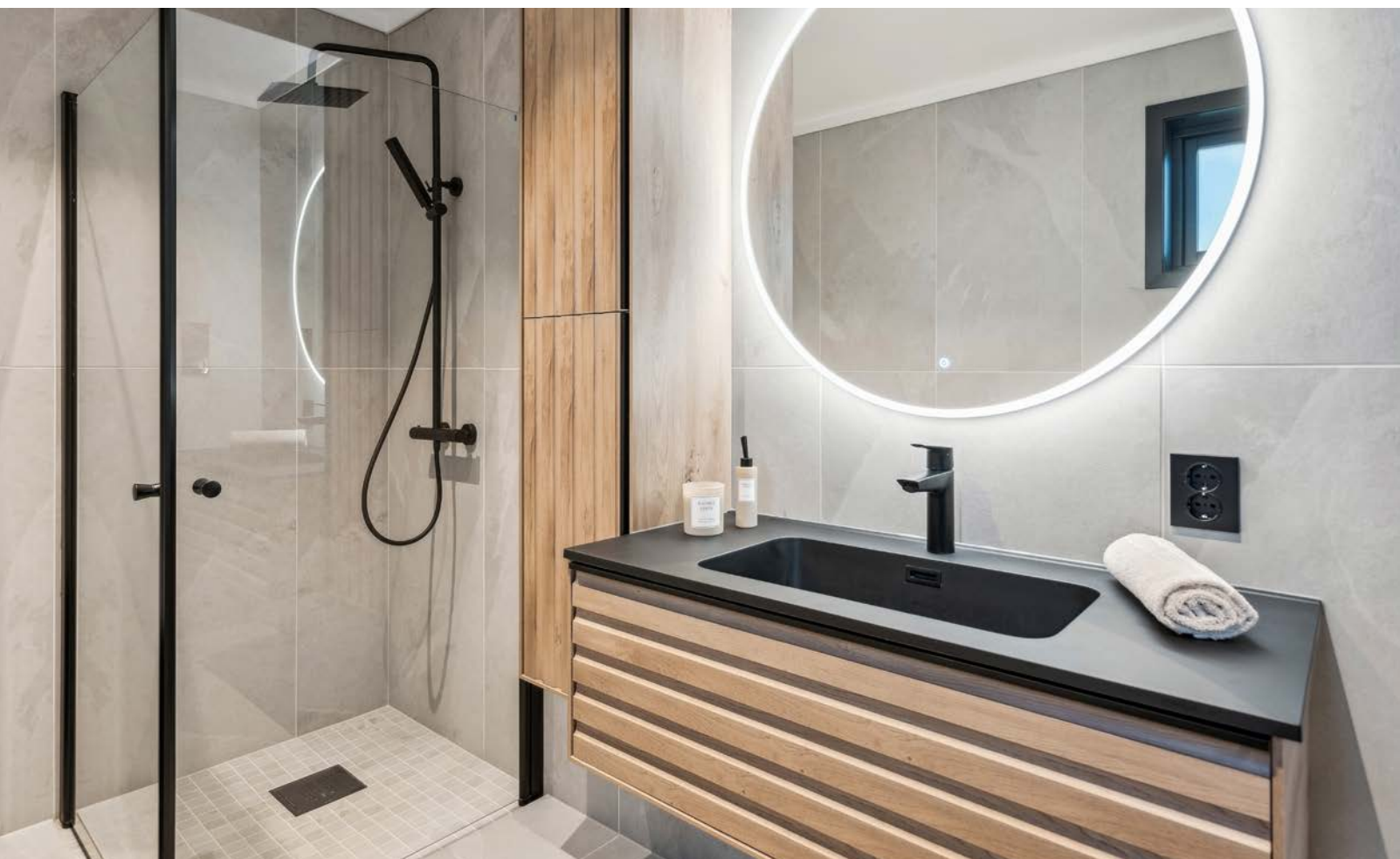




Velkommen opp til 2.etg. og den fine loftstuen



BadFlott flislagt bad i 2.etg.

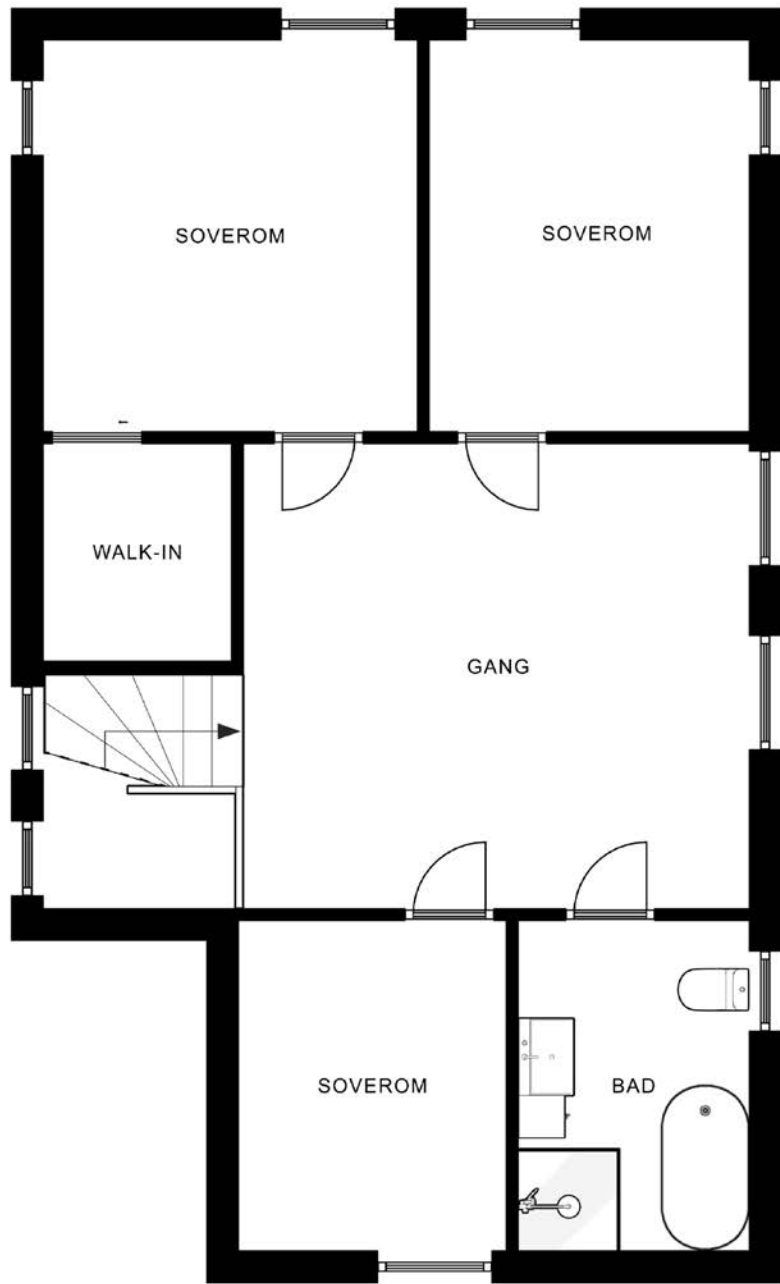




Eiendommen grenser til denne flotte lekeplassen

Plantegning

1. etasje

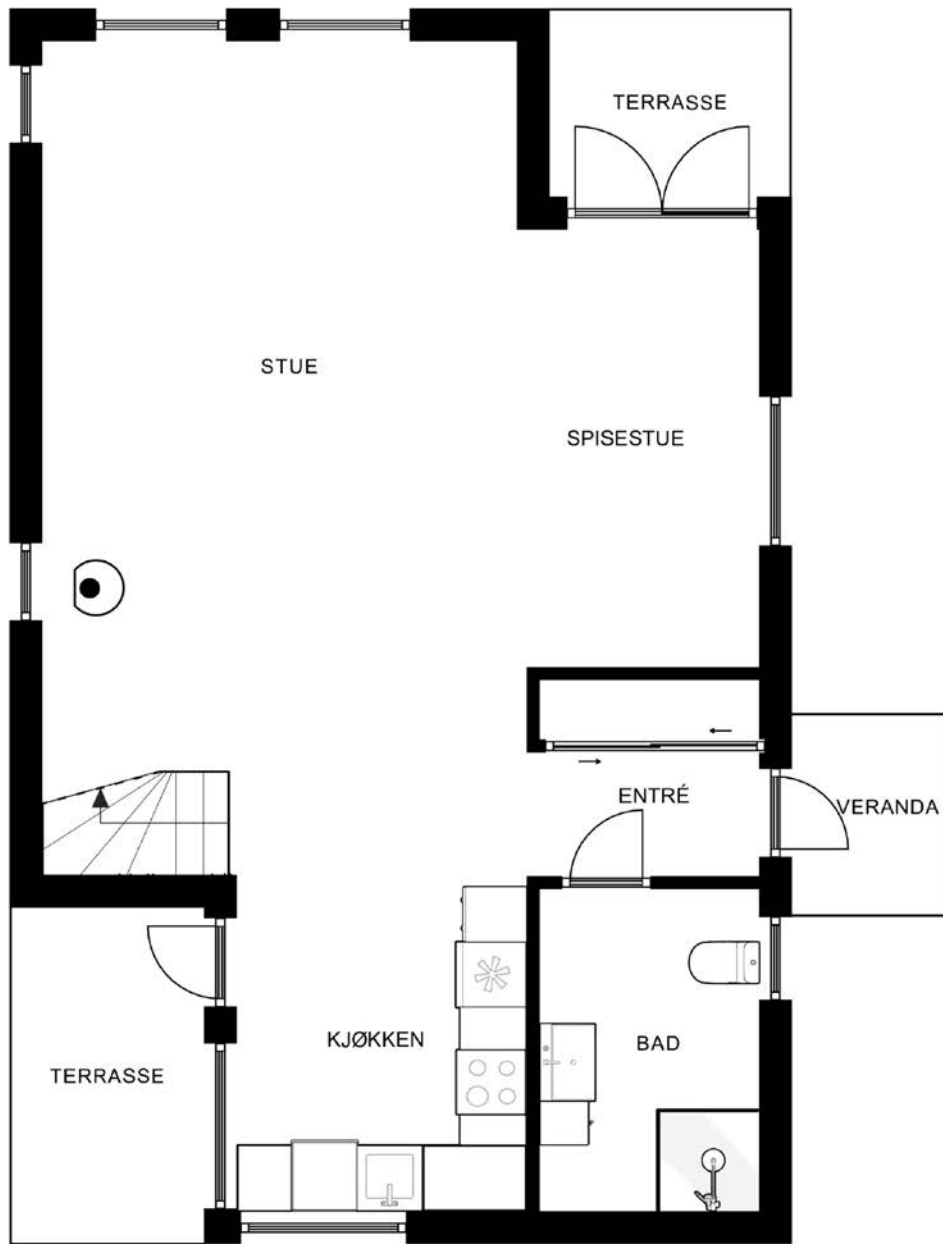


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

2. etasje



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



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



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: 124 m²
BRA totalt: 124 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 60 m² Entré, stue m/trapp, kjøkken, bad/
vaskerom 1. etasje
2. etasje
BRA-i: 64 m² Loftstue m/trapp, bad 2. etasje, 3
soverom, bod/teknisk rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje
11 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eneboligen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling 1. etasje:

Entré: 4,4 m2
Stue m/trapp 39,8 m2
Kjøkken: 8,4 m2
Bad/vaskerom: 5,8 m2

Romfordeling 2. etasje:

Loftstue m/trapp: 23,5 m2
Soverom1: 10,9 m2
Soverom 2: 9,9 m2
Soverom 3: 7,3 m2
Baderom: 5,9 m2
Bod/teknisk rom: 3,6 m2

Terrasse:

Tilkomst fra kjøkken 6,2 m2 (TBA)
Tilkomst fra stuen: 4,5 m2 (TBA)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

413.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativ flat tomt opparbeidet med plen og gangvei og tilkomst er asfaltert med omramming av belegningsstein.

Det gjøres oppmerksom på at deler av opparbeidet plen er på kommunal tomt og tomtegrense er ikke som det ser ut som i terrenget. Det er satt opp en tråd for å vise hvor tomtegrenser går. Det henvises også til eiendomskartet som er vedlagt i salgsoppgaven for beskrivelse av tomtegrensen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget barnevennlig og fint til i et nyere og attraktivt boligområde med umiddelbar nærhet til flotte turområder/ turstier. Det er kort vei til fine steder som bl.a. Kaupang og Viksfjord, Seilerhytta og Gon. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med gangavstand til barnehager og barne- og ungdomsskole. Det er opparbeidet flott lekeplass inne på feltet. Det tar cirka 12 minutter med bil eller 20 minutter med sykkel til Larvik sentrum. Buss til både Larvik og Sandefjord fra avkjøringen på Tjøllingveien. Denne eiendommen har en fin intern beliggenhet inne på felet og grenser til friområde og lekeplass.

Adkomst

Eiendommen har adkomst direkte fra Guriskogen

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er fundamentert på støpt plate og isolerte Lelementer mot grunnen. Veggene har tradisjonell bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med luftet, liggende trepanel. Takkonstruksjonen har saltak tekket med dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer lagt på Hunton undertak.

Innhold

Boligen har en fin og funksjonell planløsning og inneholder:

- 1. etasje: Entre m/skyvedørsgarderobe, stue m/ trapp til 2.etg. og m/utgang terrasse/hage, kjøkken m/utg. terrasse/hage og bad m/toalett og opplegg for vaskeom
- 2. etasje: Loftstue, 3 soverom, bad m/toalett og bod/teknisk rom.

Selger opplyser om at i ferdigattesten er det beskrevet en sportsbod på 4 kvm. som på befaringstidspunktet ikke er bygget på eiendommen, og eier opplyser om at boden medfølger ved salg.

Standard

Flott nyoppført enebolig som fremstår som en bolig i god stand og som har et moderne uttrykk med tidsriktige farger og med store vindusflater. Vinduene i stuene og på soverommene har innvendige persienner.

Innvendig har boligen lys pen laminat på de fleste gulv, flis på gulv i entre og på begge bad. På vegger og i himlinger er det slette malte flater. Det er diskret bruk av downlights.

Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen og har innredning med malte, slette fronter, laminat benkeplate, flislagt vegg i kokesonen, svart oppvaskum, ventilator, kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vannstoppventil og komfyrvakt.

Det finnes 2 flotte bad i boligen. Begge er flislagte på gulv og vegger og har fin innredning med servant, dusjnisje og toalett. På badet i 1.etg. finnes det opplegg for vaskemaskin. På badet i 2.etg. finnes det i tillegg et badekar.

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: Det er ingen forhold som har fått TG2 og TG3.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn Fibernett i boligen

Parkering

Det er god plass til parkering på egen tomt. Det er avsatt plass til oppføring av garasje.

Radonmåling

Radonsikring i grunnen er utført.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulvet i entreen og i begge baderommene, i stuen er det en vedovn.

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

Boligen har balansert ventilasjon med et Systemair ventilasjon aggregat montert i bod/teknisk rom i 2. etasje.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 590 000

Kommunale avgifter

Kr 16 814

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 2 384

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må

påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Velforeningen For Guriskogen Vest

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 1028, bruksnummer 105 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/1028/105:
06.10.1971 - Dokumentnr: 4766 - Bestemmelse iflg. skjøte
Ang skog
Overført fra: Knr:3909 Gnr:1028 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2018 - Dokumentnr: 818850 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:1028 Bnr:90
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune Org.nr: 918 082 956
Overført fra: Knr:3909 Gnr:1028 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2018 - Dokumentnr: 818850 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:1028 Bnr:90
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune Org.nr: 918 082 956
Overført fra: Knr:3909 Gnr:1028 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2019 - Dokumentnr: 110584 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune Org.nr: 918 082 956
Gjelder fremtidige utskilte parseller
Overført fra: Knr:3909 Gnr:1028 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2019 - Dokumentnr: 110584 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Grunneiendommer som skilles ut fra d.e. skal ha rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger for vann og avløp
Overført fra: Knr:3909 Gnr:1028 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2019 - Dokumentnr: 110584 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
Bestemmelse om midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av vei, vann og avløp iht. PBL § 18-1 for eiendommer som fradeles dette bruk
Overført fra: Knr:3909 Gnr:1028 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2022 - Dokumentnr: 998461 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver: Velforeningen For Guriskogen Vest
Løpenr: 14987893
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2019 - Dokumentnr: 327532 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:1028 Bnr:10
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 718275 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:1028 Bnr:105

01.01.2024 - Dokumentnr: 803695 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:1028 Bnr:105

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.08.2024.

I ferdigattesten er det beskrevet en sportsbod på 4 kvm. som på befaringstidspunktet ikke er bygget på eiendommen, og eier opplyser om at boden medfølger ved salg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
20.08.2024.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Eiendommen ligger inn under kommuneplanens arealdel 2021-2033. Status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 06.10.2021
Delareal 414 m:
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 414 m: KPHensynsonenavnH910_1
KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Reguleringsplaner:
Eiendommen ligger inn under reguleringsplanen for Guriskogen vest. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 17.06.2015
Delareal 414 m: Formål:
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.
Felt navn BF10

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

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

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

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

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

140 990 (Omkostninger totalt)

156 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

159 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 730 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 746 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 749 690 (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 140 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

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

Oppdragsansvarlig

Gry Lilja

Fagansvarlig / Eiendomsmegler

gry.lilja@aktiv.no

Tlf: 906 21 975

Ansvarlig megler

Gry Lilja

Fagansvarlig / Eiendomsmegler

gry.lilja@aktiv.no

Tlf: 906 21 975

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C

3256 Larvik

Tlf: 331 38 500

Salgsoppgavedato

06.10.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Guriskogen 42, 3261 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 1028, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 26.09.2025 Rapportdato: 26.09.2025 Oppdragsnr.: 21510-1053 Referansenummer: QX5976

Autorisert foretak: Vang Takst Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

Norsk takst

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



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

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

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

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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

Guriskogen 42 har to etasjer og er bygget i 2023, med ferdigattest i 2024

Boligen er fundamentert på støpt plate og isolerte L-elementer mot grunnen.
Veggene har tradisjonell bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med luftet, liggende trepanel.
Takkonstruksjonen har saltak tekket med dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer lagt på Hunton undertak.

Romfordeling i boligen:

1. etasje: Enté, Stue m/trapp, kjøkken, Bad/vaskerom
2. etasje: Loftstue m/trapp, 3 soverom, Bad, Bod/teknisk rom

Oppvarming:
Elektriske varmekabler i gulvet i entreen og i begge baderommene, i stuen er det en vedovn.

Jeg opplyser om at i ferdigattesten er det beskrevet en sportsbod på 4 kvm. som på befaringstidspunktet ikke er bygget på eiendommen, og eier opplyser om at boden medfølger ved salg.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Guriskogen 42 er bygget på en støpt plate på mark med grunnmur av isolerte L-elementer.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med liggende brunbeiset trepanel.
Takkonstruksjonen på huset er saltak, oppbygd med W-takstoler og loftet er en lukket.
Boligen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer med undertak av asfaltimpregnert trefiberplate (Hunton undertak)
Nedløp, beslag og snøfangere er av lakkert og plastbelagt stål.

Eneboligen har malte trevinduer med fastkarm, toppsving, sidehengsling og 3-lags glass. Vinduene i stuene og på soverommene har innvendig persienner.

Boligen har en malt hovedinngangsdør med et smalt vertikalt glassfelt.

I eneboligen er det montert to malte terrassedører, dørene har store glassfelt med tre lags glass. Døren fra stuen er dobbel.

Til boligen er det to terrasser (TBA)
Den ene har tilkomst fra kjøkkenet og er 6,3 kvm, den andre har tilkomst fra stuen, er overbygget og på 4,5 kvm.
Terrassene ligger direkte på mark og har gulv av kvadratiske betongheller.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Husets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, flis
Vegg: malte plater
Tak: malte plater

Boligens gulv mot grunnen er av betong og etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er av tradisjonell bjelkelagskonstruksjon.
Radonsikring mot grunnen er utført.

Til boligen er det en stålppe, til pipen er det tilkoblet en rentbrennende ovn plassert i stuen i 1. etasje.

Eneboligen har en lakkert tretrapp med malte vanger, håndløper og rekkverk, rekkverket har stående, runde metallspiler.

De innvendige dørene i bygningen er svartmalte fyllingsdører med et stort slett felt, dørene har pakning og terskelen er i eik, døren til bod/teknisk rom er en skyvedør.

I entreen er det montert skyvdørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. etasje
Bad/vaskerom i 1. etasje har tilkomst fra enteen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, oppbevaringsskap, gulvmontert toalett, nedsenker dusjnasje med hengslede dusjvegger, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftespalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Flis
Vegg: Flis
Tak: Malte plater

Bad 2. etasje
Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra loftstuen.
I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, oppbevaringsskap, gulvmontert toalett, nedsenker dusjnasje med hengslede dusjvegger, badekar, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftespalte under døren.

Baderommet har 2 sluk.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Flis
Vegg: Flis
Tak: Malte plater

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med malte, slette fronter, laminat benkeplate, flislag vegg i kokesonen, svart oppvaskkum, ventilator, kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn,



Beskrivelse av eiendommen

platetopp, oppvaskmaskin, vannstoppventil og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat
Vegg: Malte plater
Tak: Malte plater

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger og avløpsrør av plast.
Hoved stoppekranen til huset er i (rør i rør) skapet på bad/vaskerom 1. etasje

Boligen har balansert ventilasjon med et Systemair ventilasjon aggregat montert i bod/teknisk rom i 2. etasje.

I eneboligen er det en Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter montert på baderommet i 1. etasje.

Huset har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 13 automat sikringer er montert i entreen.

Oppvarming:
Husert har oppvarming via elektriske varmekabler i gulvet og vedovn i stuen.

I eneboligen er det to røykvarslere, plassert i begge stuene i 1. og 2. etasje, i entreen er det et brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at byggegrunnen er av tilkjørte drenerende masser og at tomten er drenert via drenerende masser i grunnen og ledet til drens-system og videre i bekkeløp.

Bygningen har støpt plate på mark med grunnmur av isolerte L-elementer.

Eiendommen er tilnærmet flat, og er avgrenset av grøfter mot friareal og vei.
Takkvannet fra boligen ledes til grunnen i grusfylte sementrør på hjørnet av bygningen. (sandfang)

Eier opplyser om at utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

Arealer

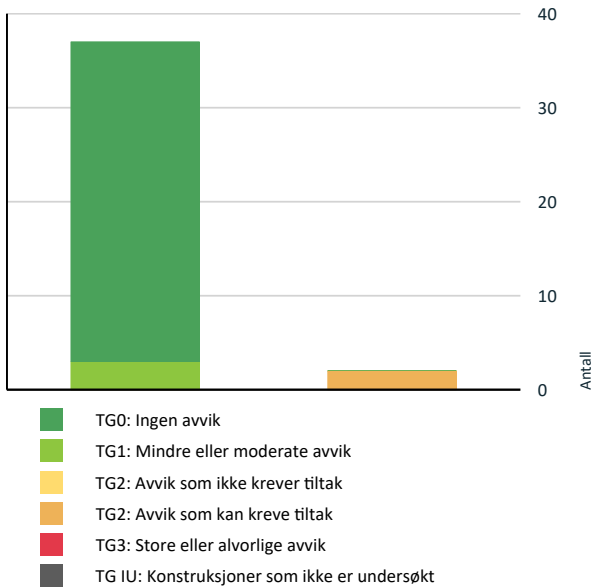
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Hovedinngangsdør** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2023

Standard

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

Vedlikehold

Bygget oppført de siste to årene med ferdigattest datert 20.08.2024.

UTVENDIG

TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein. Eier opplyser om at taksteinen ligger på lekter og sløyfer med undertak av asfaltimpregnert trefiberplate (Hunton undertak) Taket er besiktiget fra gårdsplassen.

TG 0 Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og snøfangere er av lakkert og plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med liggende brunbeiset trepanel. Trepanelen er lufte og har en avstand på 10 cm over plenen.

Ny eier bør være klar over at kledning nærmere bakken en 15 cm bør overvåkes for å unngå fuktskade og råte.

Tilstandsrapport

TG 2 Hovedinngangsdør

Boligen har en malt hovedinngangsdør med et smalt vertikalt glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi hovedinngangsdøren og karmen er løs fra veggen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak:

Dør og karm bør festes forskriftsmessig, eventuelt skiftes dersom festet ikke lar seg utbedre.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Redusert tetthet og sikkerhet.

Økt risiko for trekk, fuktskader og ytterligere deformasjon av dør og karm.

Eier opplyser at ny inngangsdør er på lager og byttes ved salg.



Hovedinngangsdør

TG 0 Terrassedører

I eneboligen er det montert to malte terrassedører, dørene har store glassfelt med tre lags glass. Døren fra stuen er dobbel.



Terrassedør fra kjøkken



Terrassedør fra stue

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det to terrasser (TBA)

Den ene har tilkomst fra kjøkkenet og er 6,3 kvm, den andre har tilkomst fra stuen, er overbygget og på 4,5 kvm.

Terrassene ligger direkte på mark og har gulv av kvadratiske betongheller.



Terrasse ved kjøkken



Terrasse ved stue

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Husets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, flis

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi laminatgulvet mellom trapp og terrassedør i 1. etasje har sprekker, og det er registrert sprekker i gipsskjøter og i hjørnet på trappeoppgangen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Laminatgulvet bør repareres eller skiftes på det skadede området.

Gipsskjøter bør sparkles og males på nytt.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for videre sprekkdannelse.

Estetisk forringelse av innvendige overflater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens gulv mot grunnen er av betong og etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje er av tradisjonell bjelkelagskonstruksjon.

Jeg har målt 8 mm høyde forskjell fra punkt foran oppvaskkum til yttervegg i stuen i 1. etasje og 10 mm høydeforskjell fra punkt midt på gulvet i loftstuen til punkt ved yttervegg over inngangsdøren i 2. etasje.

Eier opplyser om at husets gulv mot grunnen med tilhørende isolerte L-elementer ligger an på en 200 mm armert og støpt plate og Glasopor som fyllmasse.

TG 0 Radon

Eier opplyser om at radonsikring mot grunnen er utført.

Radon måling er ikke utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

TG 0 Pipe og ildsted

Til boligen er det en ståpipe, til pipen er det tilkoblet en rentbrennende ovn plassert i stuen i 1. etasje.



Pipe og ovn i stuen

TG 0 Innvendige trapper

Eneboligen har en lakkert tretrapp med malte vanger, håndløper og rekkverk, rekkverket har stående, runde metallspiler.

TG 0 Innvendige dører

De innvendige dørene i bygningen er svartmalte fyllingsdører med et stort slett felt, dørene har pakning og terskelen er i eik, døren til bod/teknisk rom er en skyvedør.



Innvendig dør til badrom



Skyvedør til boden

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

I entreen er det montert skyvedørgarderobe.



Skyvedørgarderobe

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje har tilkomst fra enteen. I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, oppbevaringsskap, gulvmontert toalett, nedsenker dusjnise med hengslede dusjvegger, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftespalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Flis
Vegg: Flis
Tak: Malte plater



Bad/vaskerom 1. etasje

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Overflater Gulv

Jeg har målt 38 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket dusjnise (Horisontal avstand 270 cm) Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har plastsluk og synlig slukmansjett under klemring. Eier opplyser at baderommet har smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i dusjnise 1. etasje

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, oppbevaringsskap, gulvmontert toalett, nedsenker dusjnise med hengslede dusjvegger, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Ventilasjon

Baderommet er tilknyttet den balansert ventilasjonen i huset med avtrekksventil i taket og luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Jeg har ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til våtsonen i baderommet fordi baderommet er nylig oppført og har dokumentasjon på utførelse. Dusjnisjen i grenser til ytterveggene.

Fuktmåling er utført ved sammenligning av punkt over dør og i nedre hjørne av dusjnisjen. Resultatet gir ikke indikasjoner på unormale fuktverdier.

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 veggene i rommet.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra loftstuen. I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, oppbevaringsskap, gulvmontert toalett, nedsenker dusjnise med hengslede dusjvegger, badekar, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket og det er luftespalte under døren.

Baderommet har 2 sluk.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Flis
Vegg: Flis
Tak: Malte plater



Baderom 2. etasje

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Overflater Gulv

Jeg har målt 40 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket dusjnise (Horisontal avstand 270 cm) Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har to plastsluk, under badekar og i nedsenket dusjnise, med synlig slukmansjett under klemring. Eier opplyser om at det er benyttet smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk under badekar 2. etasje



Sluk i dusjnise 2. etasje

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, rundt speil med lys, oppbevaringsskap, gulvmontert toalett, nedsenker dusjnise med hengslede dusjvegger, badekar, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Ventilasjon

Baderommet er tilknyttet den balansert ventilasjonen i huset med avtrekksventil i taket og luftespalte under døren.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til baderommet fordi baderommet er nylig oppført og har dokumentasjon på utførelse.

Fuktmåling er utført ved sammenligning av punkt over dør og i nedre hjørne av dusjnisen. Resultatet gir ikke indikasjoner på unormale fuktverdier.

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 veggene i rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med malte, slette fronter, laminat benkeplate, flislag vegg i kokesonen, svart oppvaskum, ventilator, kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vannstoppventil og komfyrvakt.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat
Vegg: Malte plater
Tak: Malte plater



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) Vannledningen er besiktiget i rørskapet som er montert i baderommet i 1. etasje.

Hoved stoppekranen til huset er i (rør i rør) skapet.



Rør-i-rør skap på baderom

Avløpsrør

Eneboligen har avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med et Systemair ventilasjon aggregat montert i bod/teknisk rom i 2. etasje.



Ventilasjonsanlegg

Varmtvannstank

I eneboligen er det en Høiax varmtvannstank på ca. 200 liter montert på baderommet i 1. etasje.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

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

Huset har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med 63 ampere hovedsikring og 13 automat sikringer er montert i entreen.

Oppvarming:
Husert har oppvarming via elektriske varmekabler i gulvet og vedovn i stuen.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja PEC elektro Sandefjord AS
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ny bolig
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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



Sikringsskap i entreen

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

I eneboligen er det to røykvarslere, plassert i begge stuen i 1. og 2. etasje, i entreen er det et brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser om at byggegrunnen er av tilkjørte drenerende masser.

Drenering

Eier opplyser om at tomten er drenert via drenerende masser i grunnen og ledet til drenssystem og videre i bekkeløp.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt plate på mark med grunnmur av isolerte L-elementer.

Terrengforhold

Eiendommen er tilnærmet flat, og er avgrenset av grøfter mot friareal og vei.
Takvannet fra boligen ledes til grunnen i grusfylte sementrør på hjørnet av bygningen. (sandfang)

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om at utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

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

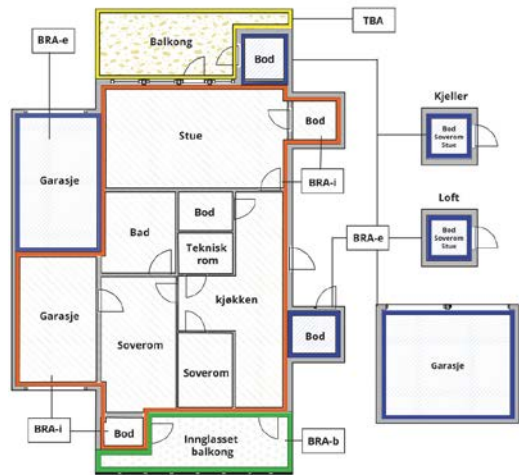
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	60			60	11
2. Etasje	64			64	
SUM	124				11
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom 1. etasje		
2. Etasje	Loftstue m/trapp, bad 2. etasje, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod/teknisk rom		

Kommentar
Eneboligen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning.

Romfordeling 1. etasje:
Entré: 4,4 m2
Stue m/trapp 39,8 m2
Kjøkken: 8,4 m2
Bad/vaskerom: 5,8 m2

Romfordeling 2. etasje:
Loftstue m/trapp: 23,5 m2
Soverom1: 10,9 m2
Soverom 2: 9,9 m2
Soverom 3: 7,3 m2
Baderom: 5,9 m2
Bod/teknisk rom: 3,6 m2

Terrasse:
Tilkomst fra kjøkken 6,2 m2 (TBA)
Tilkomst fra stuen: 4,5 m2 (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger og ferdigattest er forevist.
I ferdigattesten til Guriskogen 42 er det beskrevet en sportsbod på 4 kvm og eier opplyser om at boden medfølger ved salg.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	120	4

Kommentar
Enebolig
Boligen har 124 kvm. bruksareal (BRA) hvor 120 kvm.er P-rom og 4 kvm er S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Robert Vang	Takstingeniør
26.9.2025	Robert Vang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1028	105		0	413.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Guriskogen 42							
Hjemmelshaver Karlsen Geir Inge							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Guriskogen 42 har grenser til friområde og lekeplass, det er ca 900 meter til offentlig kommunikasjon og 3 km til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra Guriskogen

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 gangvei og tilkomst er asfaltert med omramming av belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Det er felles renovasjonsløsning for Guriskogen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
610 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	19.09.2024	Matrikkel, brukstillatelse, ferdigattest, tegninger, planopplysninger, vann og avløp, kommunale gebyrer,	Gjennomgått	39	Nei
Grunnbokutskrift	02.10.2024		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2024	
2	28.09.2025	Fornyelse av tilstandsrapport etter befaring ny 26.09.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- ii) **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.
- iii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v) **Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER

 - Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- BEFARINGEN
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.
- Oppdragsnr.: 21510-1053

Befaringsdato: 26.09.2025

Side: 20 av 21
- 53

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/QX5976>
- 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.

1303240165

Selger 1 navn

Geir Inge Karlsen

Gateadresse

Guriskogen 42

Poststed

LARVIK

Postnr

3261

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringselskap

if boligfoesikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GIK

Document reference: 1303240165

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1303240165

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1303240165

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1303240165

Initialer selger: GTK

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Inge Karlsen	39bd8430efb33d005e2ab84748f96359c2e85803	19.09.2024 10:17:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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>

Document reference: 1303240165

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Karlsen, Geir Inge	14.09.1970	BANKID	25.09.2025 16:41



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentsitet.

Erklæring

ArkivsakID:	Journalnr:
18/14045	45/18

0712 Larvik Kommune, Org.nr. 974 585 464

ADKOMSTVEI:

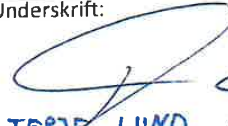
Gbnr 1028/90 skal ha rett til kjøreadkomst fra offentlig vei over gbnr 1028/10 frem til sin tomtgrense. Veiretten er vist med grønn farge på kartbilaget.

LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

Gbnr 1028/90 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over gbnr 1028/10 som vist med blå farge på kartbilaget.

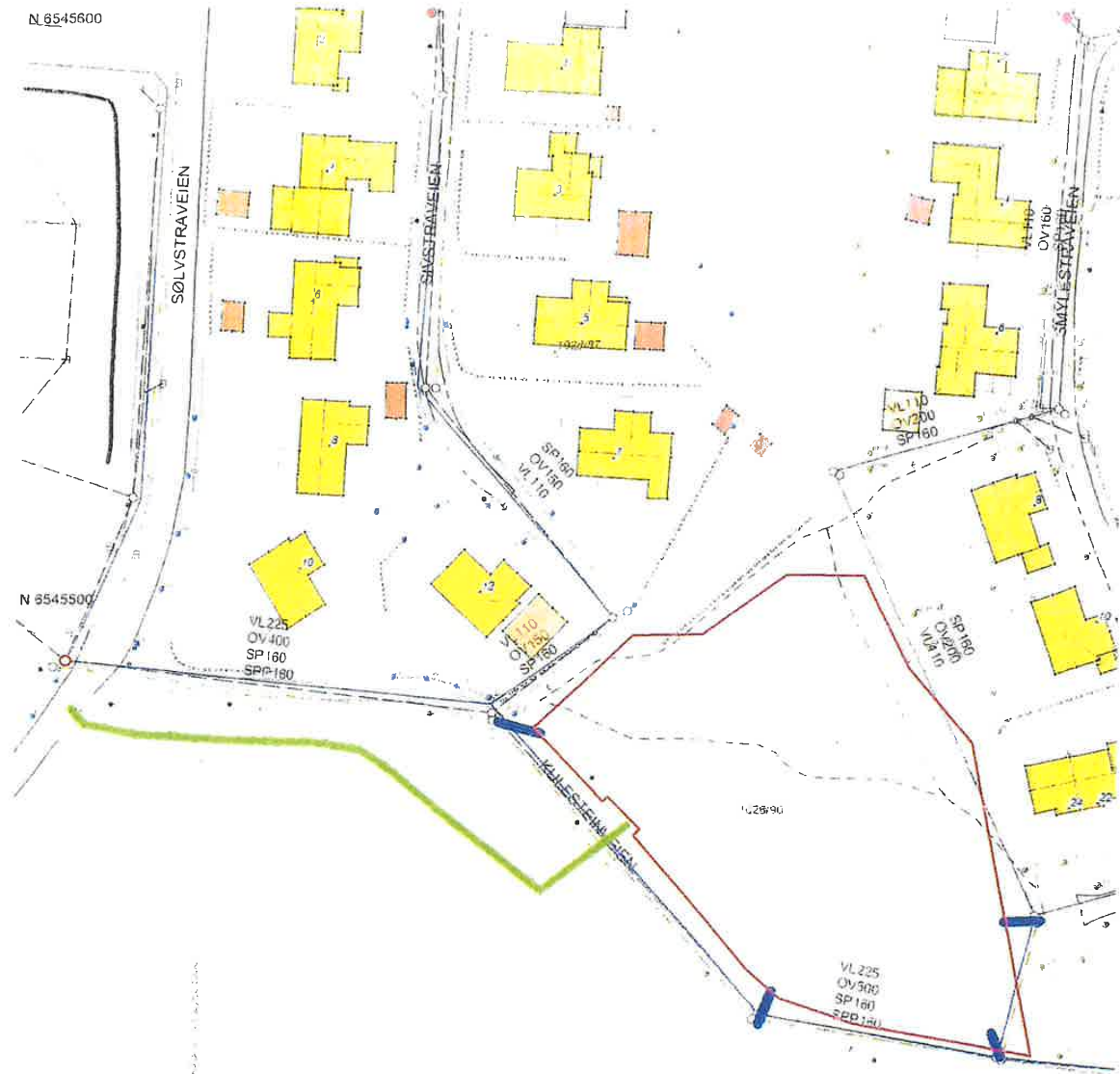
Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune, org.nr. 918 082 956

Underskrifter:

For eiendom (gbnr)	Sted og dato:	Underskrift:	Fødselsnr. (11 siffer)/org.nr:
1028/10	Larvik 7/5-18	 TERJE LUND	918082956

Kopi
RISTIGHETEN
9/5-18 Thore W Hansen





N 6545400

E 562700

Larvik kommune

Oversiktskart

Utskrevet dato: 30.04.2018

Målestokk: 1:1000

Kartgrunnlag er teknisk kart laget fra 2010-2012

Eiendomsgrenser i kartet er ikke rettsgyldige



Erklæring

Følgende eiendommer har pliktig medlemskap i velforeningen for Guriskogen Vest i Larvik kommune

Larvik	Gårdsnummer	Bruksnummer
3805	1028	100
3805	1028	101
3805	1028	102
3805	1028	103
3805	1028	104
3805	1028	105
3805	1028	106
3805	128	107
3805	1028	108

Larvik, den: 5/9-22



Tinglyst i
gmr. 1028 bnr. 107


For Larvik kommune ihht. fullmakt Terje Lund



Erklæring

ArkivsakID:	Journalnr:
18/21910	255-309/18

0712 Larvik Kommune, Org.nr. 974 585 464

ADKOMSTVEI:

Grunneiendommer som utskilles fra gbnr 1028/10 skal ha rett til kjøreadkomst fra offentlig vei over gbnr 1028/10 frem til sin tomtegrense. Veiretten er vist med grå farge på vedlagt utsnitt av reguleringsplanen.

LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

Grunneiendommer som utskilles fra gbnr 1028/10 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over 1028/10 som vist med blå og grønn farge på vedlagte VA-plan for Guriskogen vest.

MIDLERTIDIG DISPENSASJON – VEI, VANN OG AVLØP:

I forbindelse med oppretting av grunneiendommer fra gbnr 1028/10 er det gitt midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeiding av vei, vann og avløp i hht. plan- og bygningslovens § 18-1.

Dispensasjonen kan tilbakekalles med den virkning at eieren av grunneiendommer som utskilles fra gbnr 1028/10 får plikt til å opparbeidelse av vann, vei og avløp fram til tomta innenfor rammer som gitt i plan- og bygningslovens § 18-1. Alternativt kan eier pålegges kostnadsdeltakelse innenfor rammer som er angitt i plan- og bygningslovens kap. 18.

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune, org.nr. 918 082 956

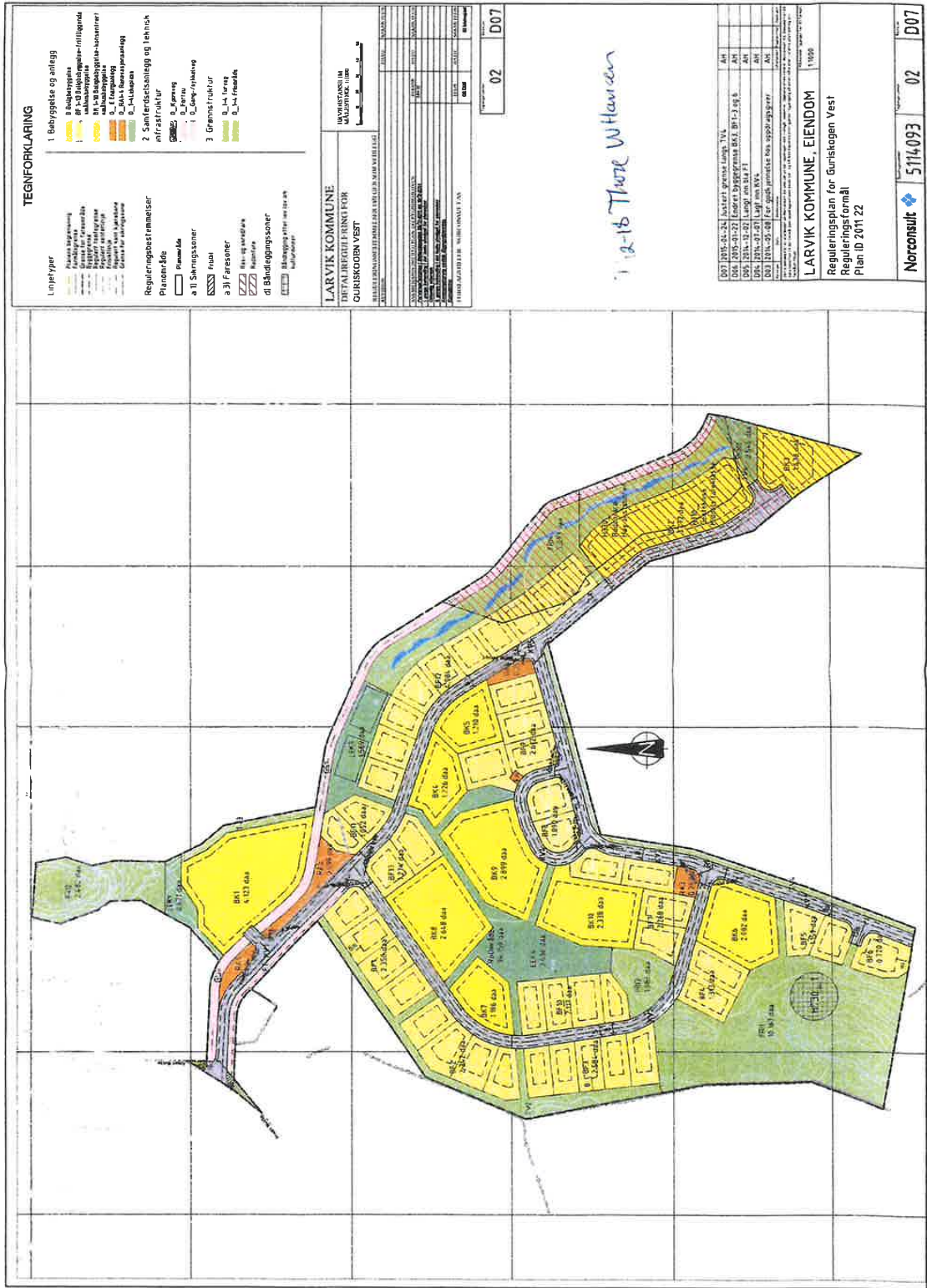
Underskrifter:

For eiendom (gbnr)	Sted og dato:	Underskrift:	org.nr: 918 082 956
1028/10	Lach 7/12-18		
		Larvik Kommune v/Terje Lund	



Doknr: 110584 Tinglyst: 25.01.2019
STATENS KARTVERK

7/12-18 Thoré W Hansen





S K J Ø T E

Eril W. Johnson Norman L. Johnson



Utskriftsdato: 19.09.2024

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1028	Bruksnr.	105	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Guriskogen 42, 3261 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig Brukstillatelse 2023. Ferdigattest 2024	2023	123 m ²	1	☒
sportsbod Brukstillatelse 2023 Ferdigattest 2024	2023	4 m ²		☒
		m ²		☐
		m ²		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:
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.

 Larvik kommune	Midlertidig brukstillatelse (delegert vedtak)				
	Vedtaksdato: 05.09.2023 Planutvalget saksnr: 1417/23				
	Vår ref.: 23/168220				
Ansvarlig søker: Tvb Bolig As Postboks 1880 3703 SKIEN		Tiltakshaver: Geir Inge Karlsen Solløkkaveien 69b 3233 SANDEFJORD			
Midlertidig brukstillatelse er gitt for:					
Adresse: Guriskogen		Gårdsnr. 1028	Bruksnr. 105	Festenr.	Seksjonsnr.
Bygningsopplysninger					
Bygningsnummer: 301182152 (enebolig) 301182158 (uthus/bod)		Tiltakets/ byggets art. Oppføring av enebolig og sportsbod.			
Midlertidig brukstillatelse omfatter:					
Hele tiltaket.					
Frist for ferdigstillelse settes til 01.04.2024. Arbeid som gjenstår er: Noe overflatebehandling innvendig, noe foring og lister, bad nr. 2.					
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse:		31.08.23.			
Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»					
Vedtaksdato: Tillatelse av 21.03.23 Endring av tillatelse av 17.04.23.		Delegert saksnummer: 385/23 (vår ref. 23/46463) 563/23 (vår ref. 23/58954)			
Merknader:					
Informasjon om klageadgang					
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.					

Sted: Larvik	Dato: 05.09.2023	Underskrift: Endre Tanggaard
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur		

Kopi til

Geir Inge Karlsen
Tvb Bolig As

Solløkkaveien 69b
Postboks 1880

3233
3703

SANDEFJORD
SKIEN



P1



P2

Geir Inge Karlsen		Målestokk	Dato	22.02.23
Bolig	1028/105	Tegnet	OHN	
Outstegen	Larvik	Kontz.	KJF	
 TVE Eivang AS Fiskegjeve 13, 3720 Skien 4624264 post@helokrus.no www.helokrus.no	Prosjekt status		Rev.	
	Seksnehadstegring		Original	
	Tegning nr. A-01		Prosjekt nr. 25028	
	Tittel		Perspektiv	

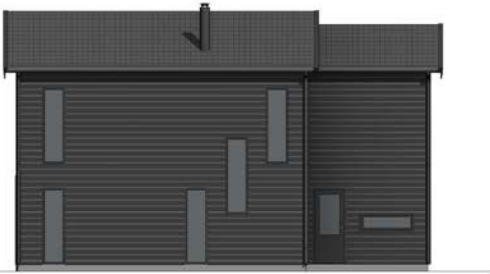
Dokumentet er utarbeidet i AutoCAD og kan inneholde feil. Det er ikke ansvarlig for feil i dokumentet.



øst
1 : 100



nord
1 : 100



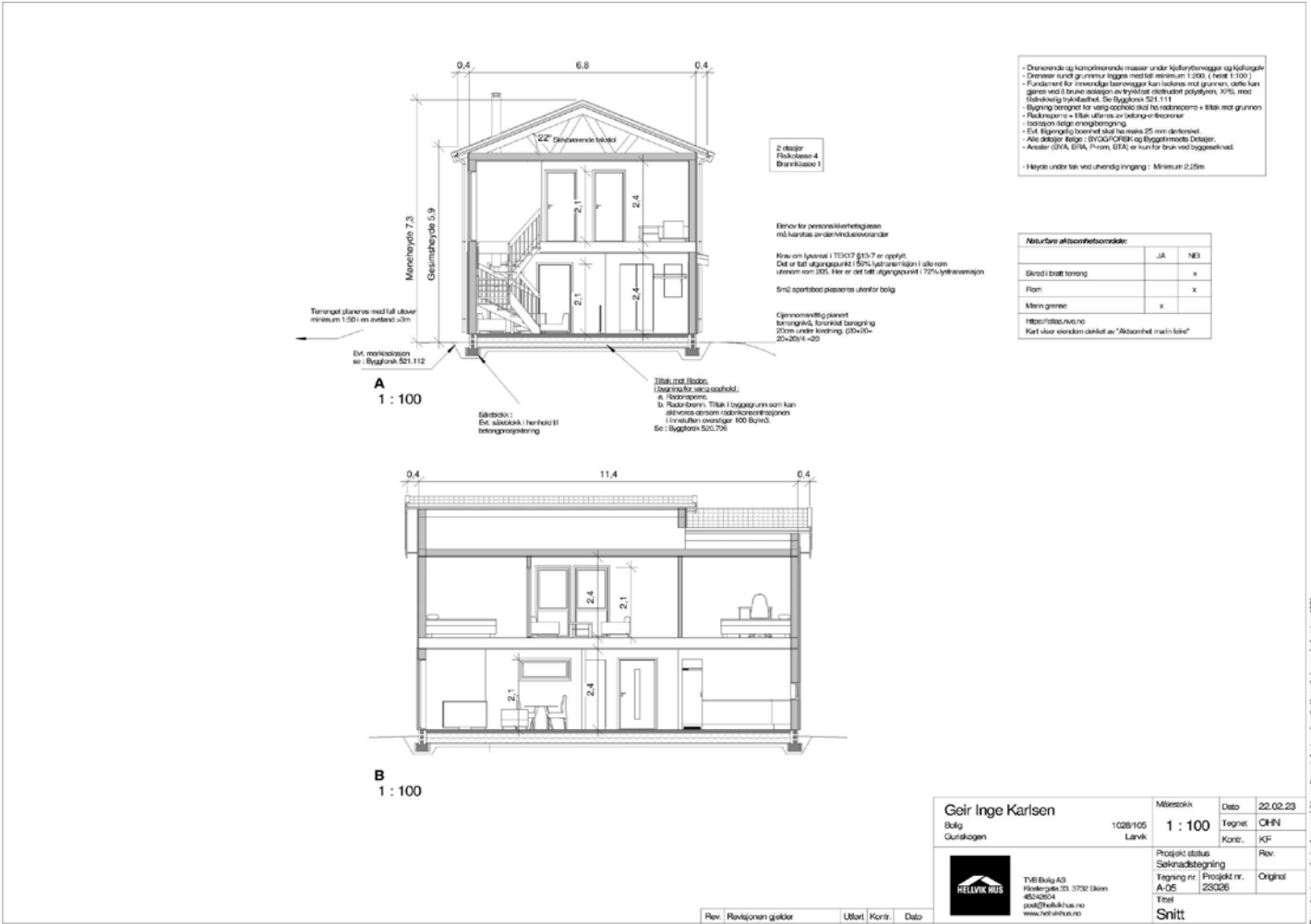
sør
1 : 100



vest
1 : 100

Geir Inge Karlsen		Målestokk	Dato	22.02.23
Bolig	1028/105	1 : 100	Tegnet	OHN
Outstegen	Larvik		Kontz.	KJF
 TVE Eivang AS Fiskegjeve 13, 3720 Skien 4624264 post@helokrus.no www.helokrus.no	Prosjekt status		Rev.	
	Seksnehadstegring		Original	
	Tegning nr. A-02		Prosjekt nr. 25028	
	Tittel		Fasader	

Dokumentet er utarbeidet i AutoCAD og kan inneholde feil. Det er ikke ansvarlig for feil i dokumentet.

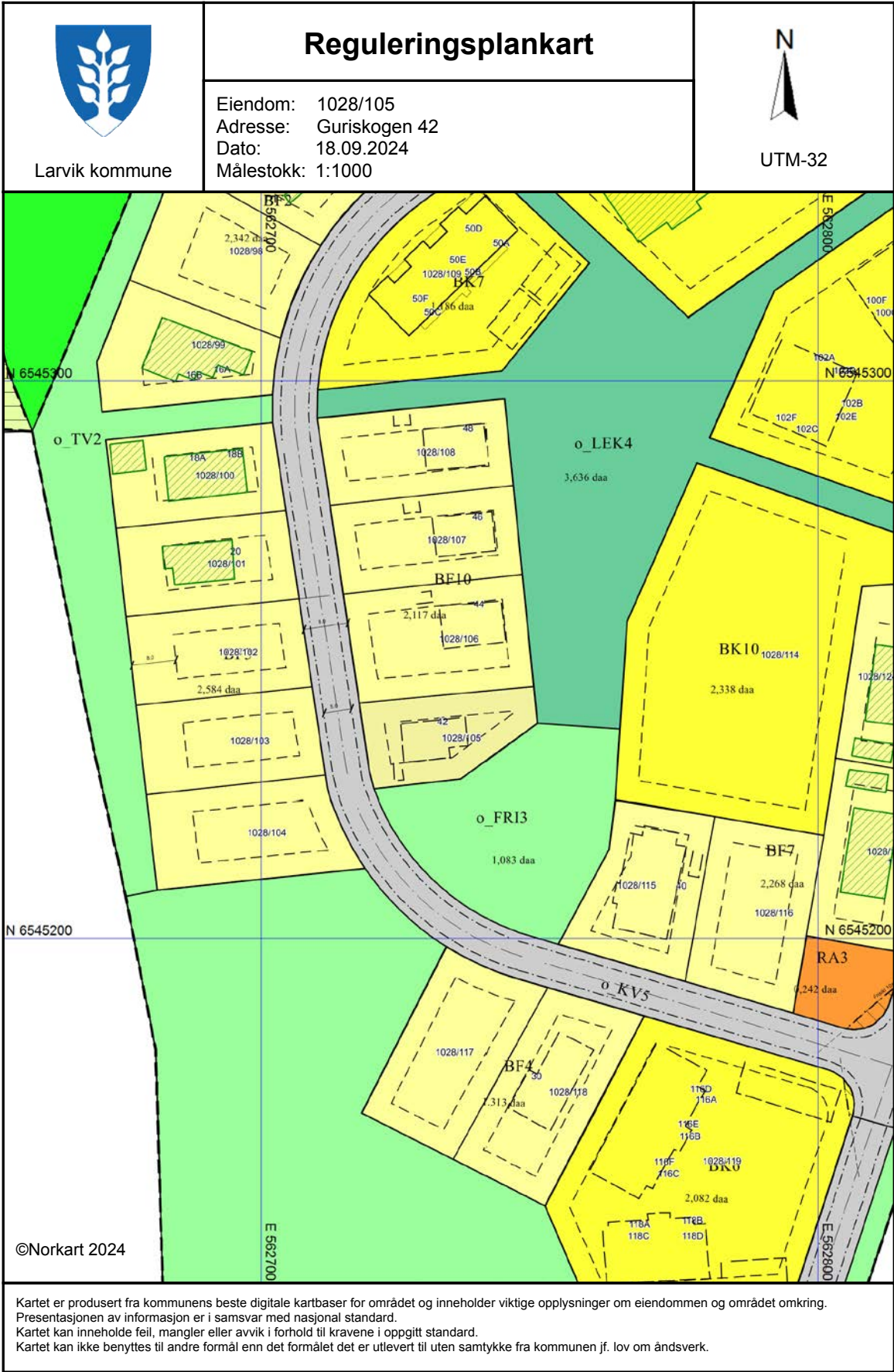


Navn	Guriskogen vest
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/6558/Reguleringsbestemmelser%20for%20Guriskogen%20vest.pdf
Delarealer	Delareal 414 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BF10

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
 Anlegg for lek	
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
 Friluftsområde (på land)	
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	
 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	
 Energianlegg	
 Renovasjonsanlegg	
 Lekeplass	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
 Kjøreveg	
 Gang/sykkelveg	
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
 Turveg	
 Friområde	
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
 Sikringsone - Frisikt	
 Båndlegging etter lov om kulturminner	
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
 Sikringsonegrense	
 Båndlegginggrense nåværende	
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
 Planens begrensning	
 Formålsgrense	
 Regulert tomtegrense	
 Byggegrense	
 Regulert senterlinje	
 Frisiktslinje	
 Regulert kant kjørebane	
 Målelinje/Avstandslinje	
Abc Påskrift feltnavn	
Abc Påskrift areal	
Abc Påskrift bredde	
Abc Påskrift plantilbehør	
<i>Tiltak</i>	
 BygningTiltak	
<i>Bygninger</i>	
 Bygning	
 Takkant	
 Grunnmur	
 Bygningsavgrensning for tiltak	
 Veranda	



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GURISKOGEN VEST,
GBNR 1028/10 og 1028/17, M. FL.

Dato 28.10.2021
Planid: 2011 22
Plantype: Detaljert reguleringsplan



Revisjoner		
Dato	Saksnr.	Merk.
23.08.2022	150/22	Mindre endring § 3.2, tillagt punkt 11.
28.10.2021	233/21	Mindre endring § 3.2 punkt 8
19.06.2018	085/18	Mindre endring godkjent av planutvalget
11.6.2018	18/900	Ny bestemmelser §1.1, §2.1 pkt. 6, og §3.3.
17.06.2015	073/15	Godkjent av kommunestyret

§ 1 - GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG

BF 1-13- Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse
BK 1-10 - Boligbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse
O_LEK 1, 2, og 4 - Offentlig lekeplasser
O_RA 1-4 - Offentlig renovasjonsanlegg
O_EA - Offentlig energianlegg

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

O_KV 1-5 - Offentlig kjørevei
O_GS 1- Offentlig gang- og Sykkelvei
O_FT - Offentlig fortau

III GRØNNSTRUKTUR

TV 1-4 Turvei
FRI 1-4 Friområde

§ 1.2 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):

SIKRINGSSONE

H140 Frisikt

III FARESONE

H310 Geoteknisk; Middels fareklasse
H330 Radon; Høy aktsomhet

VI BÅNDLEGGINGSONE

H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

§ 1.3 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for eneboliger, småhusbebyggelse og flerfamiliehus inkl veier, lekeareal og friområder.

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgekrav

1. Felles renovasjonsløsning, teknisk infrastruktur i form av kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau, kommunaltekniske anlegg og anlegg for fremføring av strøm skal være utført og satt i drift før 1. boenhet i planområdet får ferdigattest.
2. Turvei TV 2 skal være etablert før 1. boenhet i planområdet får ferdigattest.
3. Turvei TV 1, 3 og 4, tilgrensede det aktuelle felt skal være etablert før 1. boenhet får ferdigattest.
4. Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for første bolig på BK 1 skal Lek 1 være ferdig opparbeidet.
5. Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for første bolig på BK 2 eller BK 3 skal Lek 2 være ferdig opparbeidet.
6. Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for første bolig på BK 1-13 eller BK 4-10 skal Lek 4 være ferdig opparbeidet.
7. Før 1. boenhet innen det enkelt reguleringsfelt (BF1-13 og BK1-10) får ferdigattest skal det settes opp gjerder mot friområder, turveger og lekeområder i deres felles grenser.
8. Område bygges ut med 400V el-anlegg.
9. Alle utbyggere utover enebolig skal kontakt Skagerak Energi om sine utbyggingsplaner og el-behov før det gis igangsettingstillatelse.
10. Plan for fremføring av el-til trafo, strøm til veilys og internt nett for el skal utarbeides og godkjennes før anleggsarbeidene for området startes opp.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

Søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal inneholde:

1. Målsatt situasjonsplan med angivelse av bebyggelse, vegetasjon, biloppstillingsplass og plass for garasje.
2. Fasadetegninger
3. Snitt og illustrasjoner
4. Brannkonsept.

5. Dokumentasjon fra ansvarlig geotekniker om nødvendige tiltak for å gjennomføre utbyggingen innen området angitt med "Geoteknikk - Middels fareklasse" for BK2 og BK3.
6. Notat fra Skagerak Nett om plan for strømforsyning til tomteområdet. Kravet gjelder alle områder med konsentrert boligbebyggelse, BK-områdene.

Søknad om tillatelse til tiltak / rammetillatelse for kommunaltekniske anlegg, renovasjonsanlegg, el-forsyning og veibelysning skal inneholde:

1. Situasjonsplan og beskrivelse av anlegget / tiltakene
2. Plantegninger
3. Profiltegninger (vei og VA)
4. Nødvendige typetegninger og normalprofiler
5. Notat fra geotekniker om nødvendige tiltak for å gjennomføre utbyggingen / tiltakene i de forskjellige områdene.
6. Belysningsplan for veier og GS-veier.

§ 2.3 Miljøforhold/grunnforhold

Det er foretatt grunnundersøkelser i hele utbyggingsområdet. Alle tomtekjøpere skal gjøres kjent med innholdet i undersøkelsen ved kjøp av tomt.

§ 2.5 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

Bosetningsområdet (ID159896) er angitt på reguleringsplan som H730-1 og ligger innen FRI1. Dette området skal ikke berøres av anleggsarbeidene og skal merkes spesielt dersom det foretas anleggsarbeider i dets nærområde.

De nyere kulturminnene i form av steingjerder (ID 159897) og ligger i planområdets vestre grenser. Steingjerdene er kulturminner og skal søkes bevart. De skal ikke berøres av anleggsarbeidene.

Steingjerdene i RA1, RA2, KV1 og BF11 skal opprettholdes i den grad dette lar seg kombinere med utnyttelse av tomtene.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Byggeområdene BF1-13, Tomter for frittliggende småhusbebyggelse

1. Det kan oppføres 1 frittliggende bolig innen hver tomt og inntil en sekundærleilighet dersom man innfrir kravet til ekstra parkering og uteoppholdsareal.
2. Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 40 %.
3. I området skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Oppfyllinger og skjæringer tillates ikke.
Det tillates mønehøyde inntil 9,0 m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pult-tak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 9,0m.
4. Det tillates gesimshøyder inntil 6,0 m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
5. Det kan oppføres garasje på hver boligtomt. Garasjer skal ikke ha større bruksareal enn 50 m². Utforming av garasje skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. Maks mønehøyde er 5,5 meter.
6. Bebyggelsen i området skal ha saltak eller pulttak. Påbygg som ark/oppløft skal ikke overstige 1/3 av husets lengde. Bygninger kan ha flatt tak dersom alle boliger i samme felt har det, og det fremmes en felles løsning med situasjonsplan og fasadeoppriss ved søknad om første bygg.
7. Byggesøknad skal på situasjonsplan vise garasje for minst 1 personbil samt oppstillingsplass for ytterligere 1 biler på egen tomt, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset.
Garasjen kan legges utenfor vist byggegrense, men skal plasseres min 5m fra regulert veikant og min 1m fra nabogrense.
Dersom garasjen ligger parallelt med veien kan den plasseres 2,5m fra grense mot vei.
8. Takvann skal ledes ut på bakken. Overflateavrenning skal ledes til sandfang med infiltrasjonsløsning eller ut på grønt areal. Kun drencvann fra drencrør i grunnen skal tilkobles offentlig nett.

§ 3.2 Byggeområdene BK 1-10, Tomter for konsentrert småhusbebyggelse.

1. Tillatt utnyttelsesgrad BYA = 60 %.
2. I områdene skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform, oppfyllinger og skjæringer tillates ikke.
3. Det tillates mønehøyde inntil 12,0 m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pult-tak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 12,0m.
4. sammenhengende takflater over 15m skal brytes opp for å motvirke ensformighet og skape variasjon.
5. Det tillates gesimshøyder inntil 9,0 m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
6. Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming mht. volumoppbygging, takform, material- og fargebruk, og skal byggemeldes samlet for hvert felt.
7. Bebyggelsen i området skal ha saltak, pulttak eller flatt tak.
8. Ved byggemelding skal det på egen tomt vises 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. Maks mønehøyde for garasje er 5,5 meter. Garasjen skal ikke ha større bruksareal enn 30m².
For BK4 og BK5 gjelder i tillegg følgende: For leiligheter under 70 m² er det krav om 1 parkeringsplass. I tillegg skal det etableres 0,2 gjesteparkeringsplasser for leiligheter under 70 m². Garasjer skal integreres i bebyggelsen eller harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. Det kan etableres felles garasjeanlegg.
9. Takvann skal ledes ut på bakken. Overflateavrenning skal ledes til sandfang med infiltrasjonsløsning eller ut på grønt areal. Kun drencvann fra drencrør i grunnen skal tilkobles offentlig nett.
10. Garasje kan legges utenfor vist byggegrense. Den skal legges min 2,5m fra grense mot vei dersom den ligger parallelt med veien og min 1,0m fra eiendomsgrense mot naboeiendom.
11. For BK9 gjelder følgende: Det er krav om minimum 1 parkeringsplass og 1 sykkelparkeringsplass pr. bolig/leilighet. For leiligheter inntil 50 m² skal det i tillegg etableres minimum 0,2 gjesteparkeringsplasser pr. leilighet. For leiligheter mellom 51-70 m² skal det i tillegg etableres minimum 0,5 gjesteparkeringsplasser pr. leilighet. For leiligheter over 70 m² skal det i tillegg etableres minimum 1 gjesteparkeringsplass pr. leilighet. Kravet til gjesteparkering skal summeres og rundes av til nærmeste hele tall. Det kan etableres felles parkeringsanlegg innenfor BK 9.

§ 3.3 Byggeområdene LEK 1, 2, og 4, Nærlekeplasser og kvartalslekeplass.

1. LEK 1 og 2 skal opparbeides som nærlekeplasser.
2. LEK 4 skal opparbeides som en nærmiljøpark, med en 16 x 28 meter, universelt utformet flerbruksbane. Kvartalslekeplass og nærlekeplass skal være integrert i nærmiljøparken.
3. LEK 1, 2 og 4 møbleres i tråd med gjeldende «Lekeplassnormal for Larvik kommune».
4. Områdene skal gjerdes inn.

§ 3.4 Byggeområdene RA1-4, Renovasjonsanlegg.

1. Områdene skal være for oppstilling av felles avfallsbeholdere, utført som nedgravde løsninger.
2. som en midlertidig og tidsbegrenset løsning kan det tillates oppført boder for avfallscontainere med gesimshøyde på inntil 3,0m og mønehøyde inntil 5,0m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

§ 3.5 Byggeområdene EA, Trafo / El-anlegg.

1. Områdene skal være for oppsetting av trafo / el-anlegg .
2. Det tillates oppført bygg for trafo / elanlegg med gesimshøyde på inntil 2,0m og mønehøyde inntil 3,0m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Offentlig trafikkområder

1. Offentlig trafikkområder skal opparbeides med de traseer og bredder som er vist på planen og på normalprofilene.
2. KV 1 skal ha 5,0m asfaltert kjørebane og 0,5m kjørbare skuldre på nordside og 3,0m fortau på sydside. Fra skulderkantene opparbeides grøft / fyllingsskråning med maks helning 1:2.
3. KV 2-5 skal ha 5,0m asfaltert kjørebane og 0,25m gruset skulder på hver side. Fra skulderkant opparbeides grøft / fyllingsskråning med maks helning 1:2.
4. Gang- sykkelvei og fortau skal opparbeides med traseer som vist på i reguleringskartet.
5. Alle terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides / tilsåes / beplantes på en tiltalende måte.

§ 4.2 Offentlig vann- og avløpsanlegg

1. Offentlig vann og avløpsanlegg legges fortrinnsvis i veiens høyre kjørehalvdel og skulder
2. Offentlig avløpsanlegg skal anlegges som separatsystem og det skal legges stikkledninger for vann, spillvann og overvann inn på hver tomt /prosjektområde.
3. Ledningsanlegg skal legges frostfritt dyp eller isoleres mot kulde.
4. Takvann skal ledes ut på grunn. Overflatevann skal ledes via sandfang til infiltrasjon i grunn. Overskytende grunnvann samles via drenssystem i grunnen og ledes til fordrøyning i bekkeløp innen FRI4.

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§5.1 Friområde FRI 1-4

FRI 1-4 skal være offentlige friområder som skal kunne tilrettelegges for lek og aktivitet for barn og unge. Det skal kunne merkes opp turstier i området og tilrettelegges med tiltak som kan bedre allmennhetens tilgjengelighet og bruk av området.

FRI 4 er et bekkedrag. Det kan anlegges terskler på tvers av dette for fordrøyning av overvanns-avrenningen fra planområdet. Bekk legges i rør under LEK 2 og BK3.

§5.3 Turveier TV1-4

Turveiene skal opparbeides med grusdekke i en bredde av 2,0m. Veiene skal tilpasses terrengforholdene slik at terrenginngrepene blir minst mulig. Turveien skal ha en overflate/dekke med bæreevne og overflateegenskaper som gir et fast og jevnt dekke i våt og tørr tilstand. Porter, grinder, bomber etc. skal ha passasjebredde/åpning på min 0,9 m.

§ 6 - HENSYNSONER

§6.2. Sikringssone; Frisikt

I alle kryss mellom interne veier (KV1-5) skal det etableres frisikt på 10*20m til venstre og 6*20m til høyre. I kryss ut mot Sølvstråveien skal det etableres sikt med 10*45m i begge retninger. Ved alle avkjørsler til den enkelte tomt skal det etableres et område på 4*20m med fri sikt i begge retninger. Innen disse arealene skal det ikke settes opp innretninger, gjerder eller beplantes høyere enn 0,5m.

§6.3 Faresone; Ras og skredfare

Middels fareklasse innen områdene BK2 og BK3. Innen disse områdene skal det utarbeides en geoteknisk anbefaling om fundamentering og terrengarbeider før igangsettingstillatelse.

§6.3 Faresone; Radon

NGU's kart viser at man i dette området skal ha "Høy aktsomhet" for Radon. Innen dette område må det foretas tiltak mot Radon ved utbygging, med mindre målinger viser at det ikke er radonfare i området.

§6.3. Båndleggingssone; Bevaring av kulturminner

Se §2.4.

§ 7 - FELLESBESTEMMELSER

- 1. Lagring av biler, båter, campingvogner etc. tillates ikke.
- 2. Parabolantenne skal plasseres slik at naboer ikke sjeneres.
- 3. Det skal dokumenteres at verdier for radon blir lavere enn tillatt grenseverdi, enten ved måling eller ved bygningsmessige tiltak.

Larvik kommune, 23.08.2022

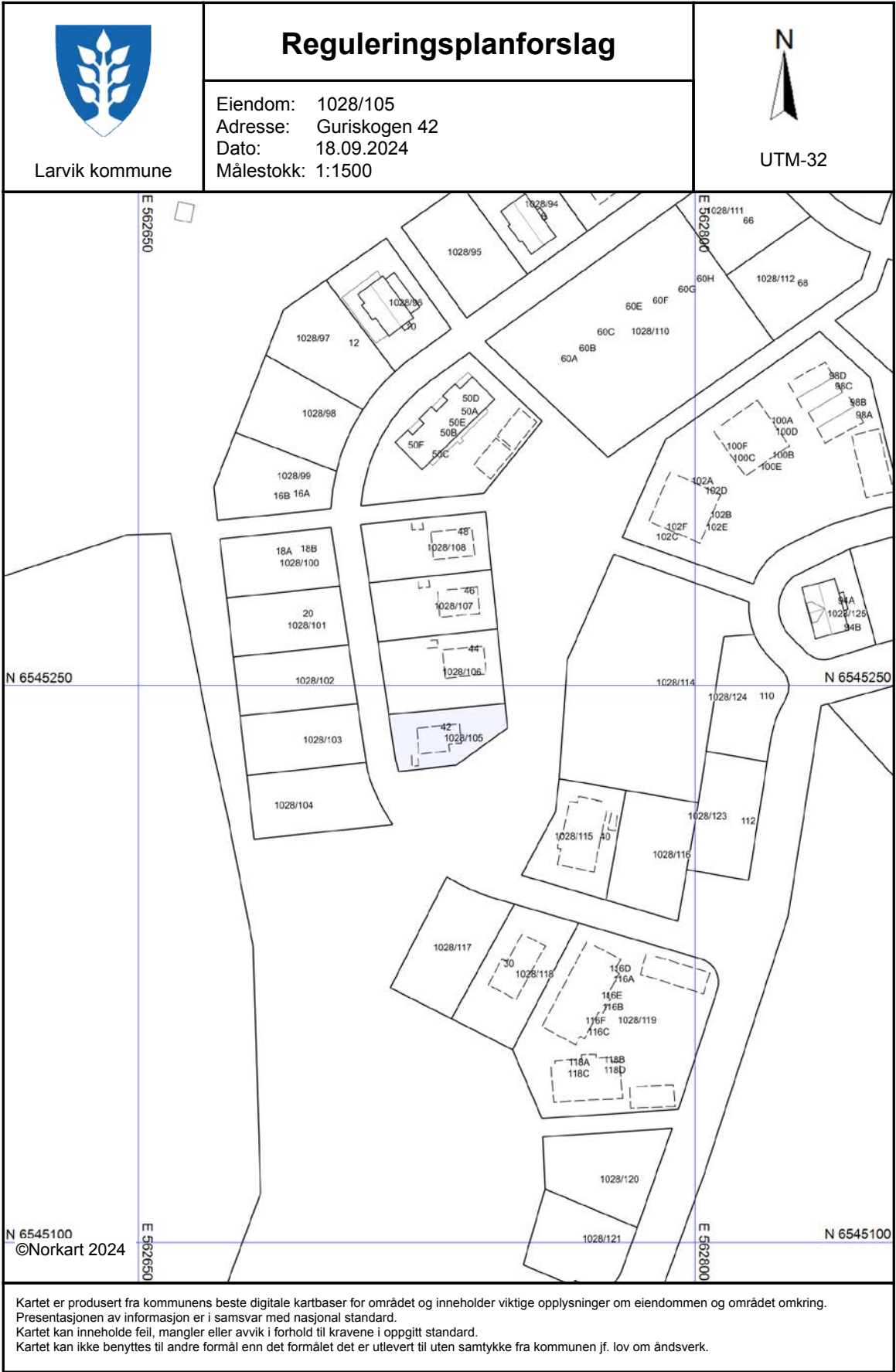


Hege Eick

LARVIK KOMMUNE

Arealplan

Virksomhetsleder arealplan



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
Planens begrensning

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Bygningsavgrensning fortak
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

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

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

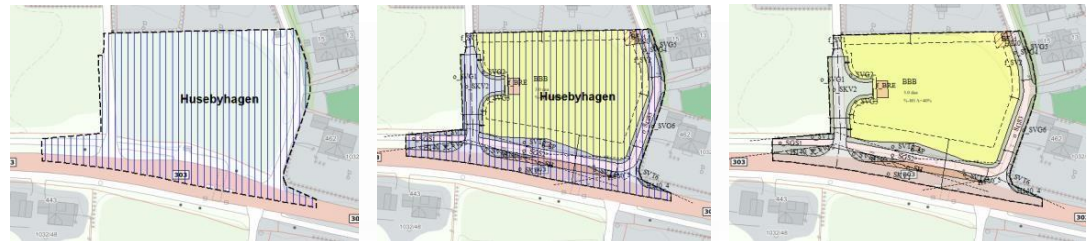
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

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

Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid

Høringsforslag

Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024



Eiendomskart for eiendom 3909 - 1028/105//

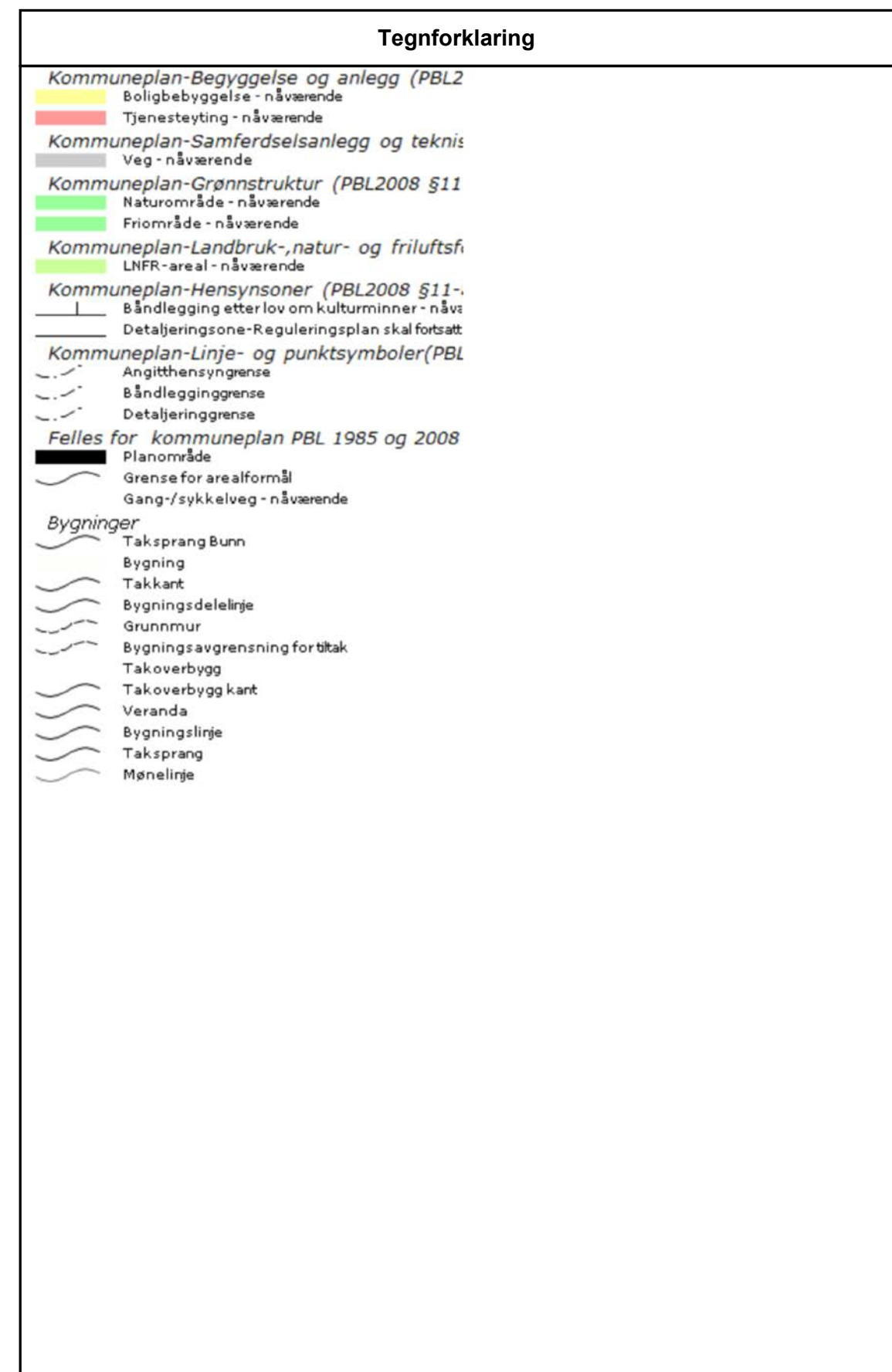
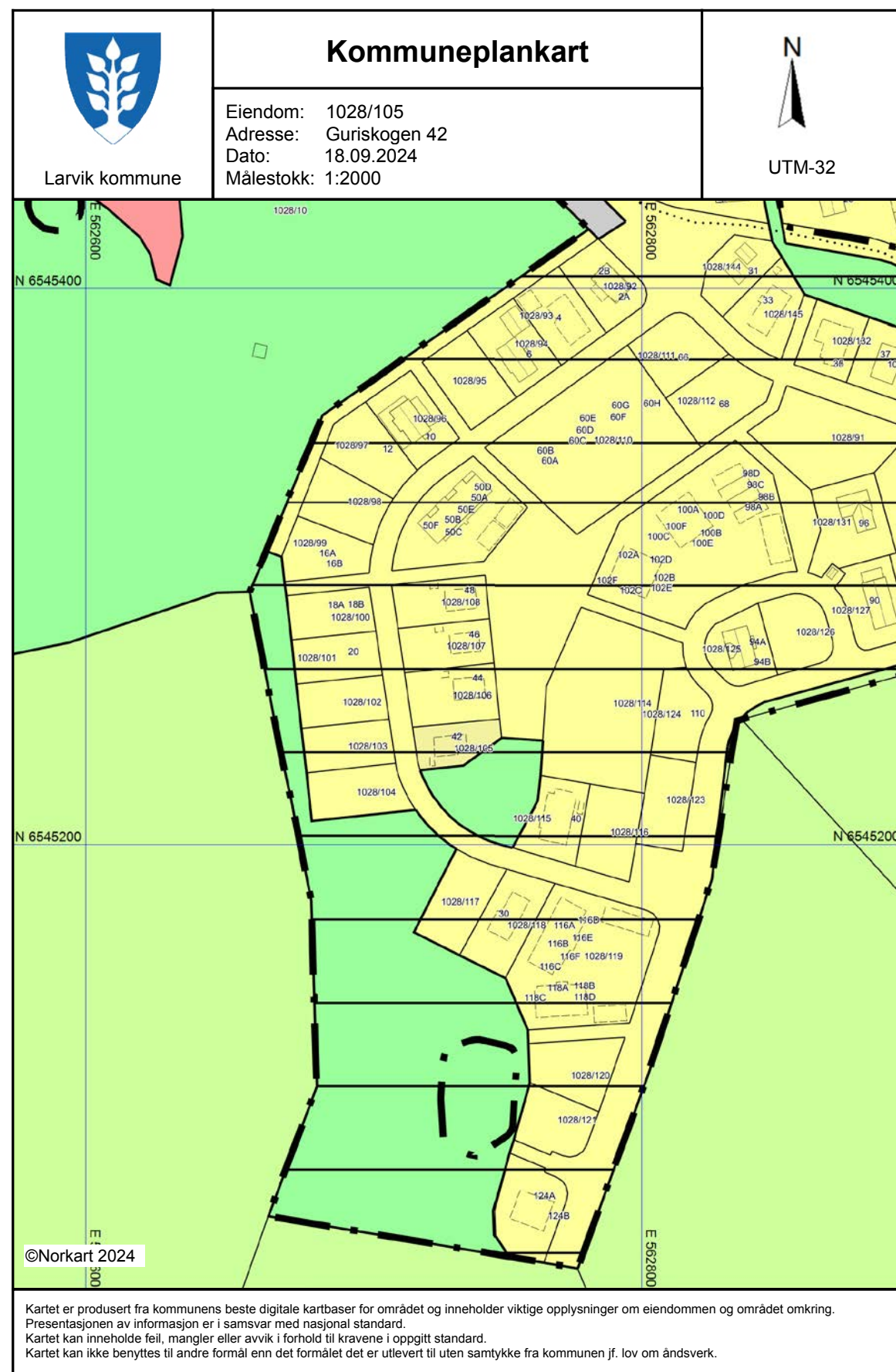


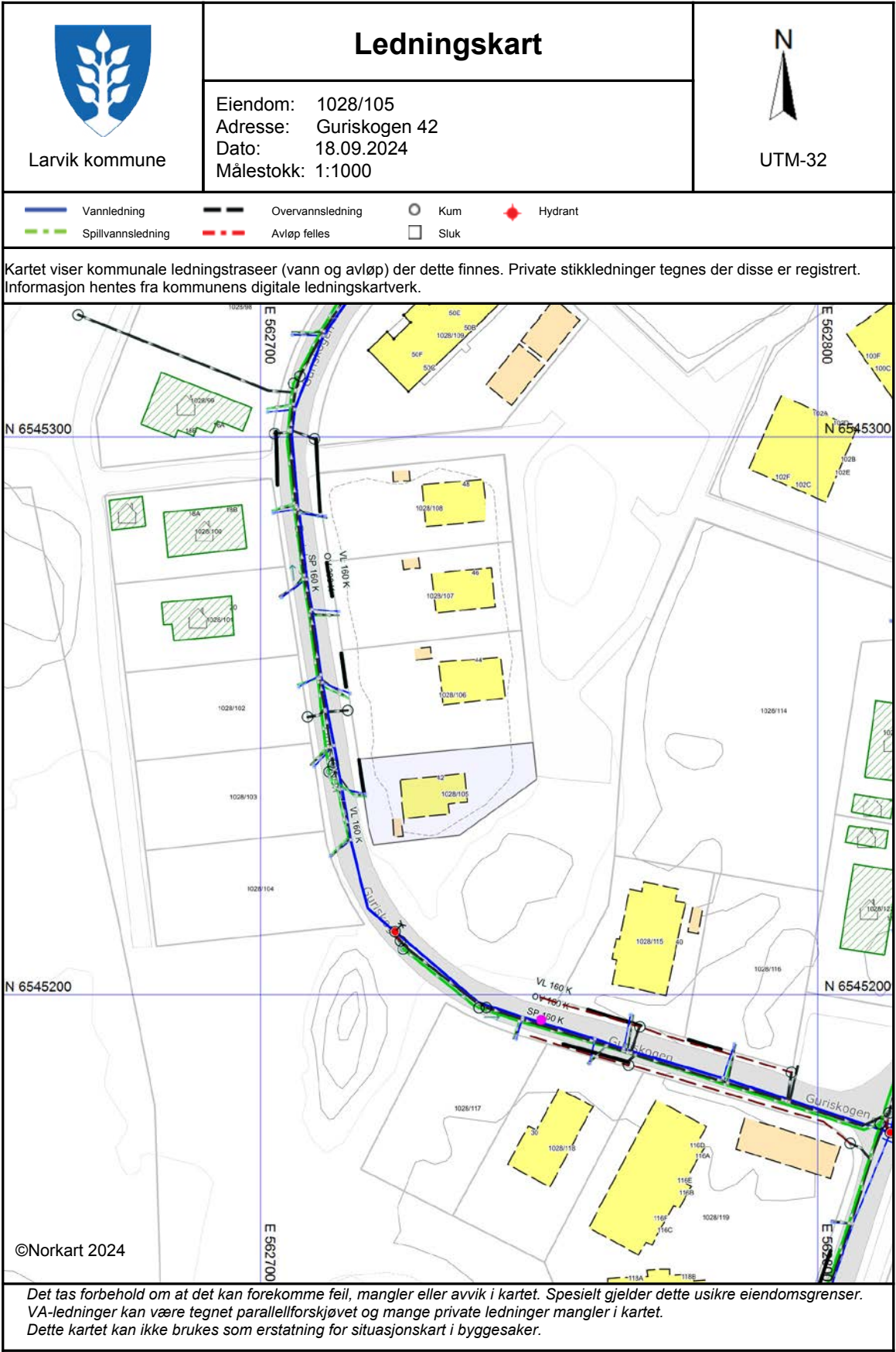
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	413,80 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6545241,1	Øst	562731,2	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunktttype	Lengde	Radius
1	6545230,18	562719,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,17	
2	6545226,83	562720,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,46	
3	6545228,59	562735,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,67	
4	6545238,57	562749,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,01	
5	6545245,17	562748,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,63	
6	6545242,22	562717,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,48	





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

Utskriftsdato: 18.09.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Larvik kommune		
Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1028	Bruksnr.	105	Festenr.		Seksjonsnr.

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik brann og redning



Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes <https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630>

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

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på [oljefri.no](#)



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

Utskriftsdato: 18.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1028	Bruksnr.	105	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Guriskogen 42, 3261 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



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

Utskriftsdato: 18.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1028	Bruksnr.	105	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Guriskogen 42, 3261 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	1 447,81 kr
Renovasjon	920,00 kr
Vann	987,50 kr
Sum	3 355,31 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Nedgravd konteiner	1 stk	3 275,00 kr	1/1	0 %	3 275,00 kr	2 183,30 kr
Forbruk Vann >70m²	1 ab	2 856,25 kr	1/1	0 %	2 856,25 kr	1 904,20 kr
Forbruk Avløp>70m²	1 ab	3 210,00 kr	1/1	0 %	3 210,00 kr	2 140,00 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 633,75 kr	1/1	0 %	2 633,75 kr	1 755,80 kr
Abonnement Avløp	1 ab	4 838,75 kr	1/1	0 %	4 838,75 kr	3 225,80 kr
				Sum	16 813,75 kr	11 209,10 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



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

Utskriftsdato: 18.09.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1028	Bruksnr.	105	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Guriskogen 42, 3261 LARVIK								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2024
Takst	4 477 200,00 kr
Skatt	2 384,00 kr
Bunnfradrag	750 000,00 kr
Promillesats	1 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

Eiendomsskatt i Larvik kommune - orientering

Bakgrunn

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

For eiendomsskatteåret 2024 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 for 2024 er 1 promille.

Innkrevning

Eiendomsskatteleva fastsetter at formuesgrunnlaget skal reduseres med 30% før skatt skrives ut. Kommunestyret i Larvik har i tillegg fastsatt et bunnfradrag på 750 000 kr. Beregning av eiendomsskatten vises på rapporten "Opplysning om eiendomsskatt"

I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) månedlig.

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

Hvor finner jeg verdien?

For bolig- og fritidseiendommer er det i Larvik kommune vedtatt at Skatteetatens formuesgrunnlag/boligverdi skal benyttes.

Formuesgrunnlaget/boligverdien finnes på skatteoppgjøret fra Skatteetaten. Denne verdien kan også enkelt beregnes med utgangspunkt i ligningsverdien. Ligningsverdien er et skattebegrep, og har først og fremst betydning for formuesskatten og altså ikke for den kommunale eiendomsskatten. Fastsatt boligverdi finnes i skattemeldingen under post 4.3.2, sammen med øvrige opplysninger om eiendommen som adresse, p-rom osv.

Ligningsverdien er den verdien som boligen eller fritidseiendommen skal ha når formuen din skal skattemessig beregnes i selvangivelsen hvert år. Ligningsverdien fastsettes til 25 prosent av markedsverdien på boligen. Dersom ligningsverdien for din bolig er 500 000 kr vil utgangspunktet for beregning av eiendomsskatten være 2 000 000 kr.

For mer informasjon, se skatteetatens sider:

<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/eiendomsskatt/>

Boligselskap

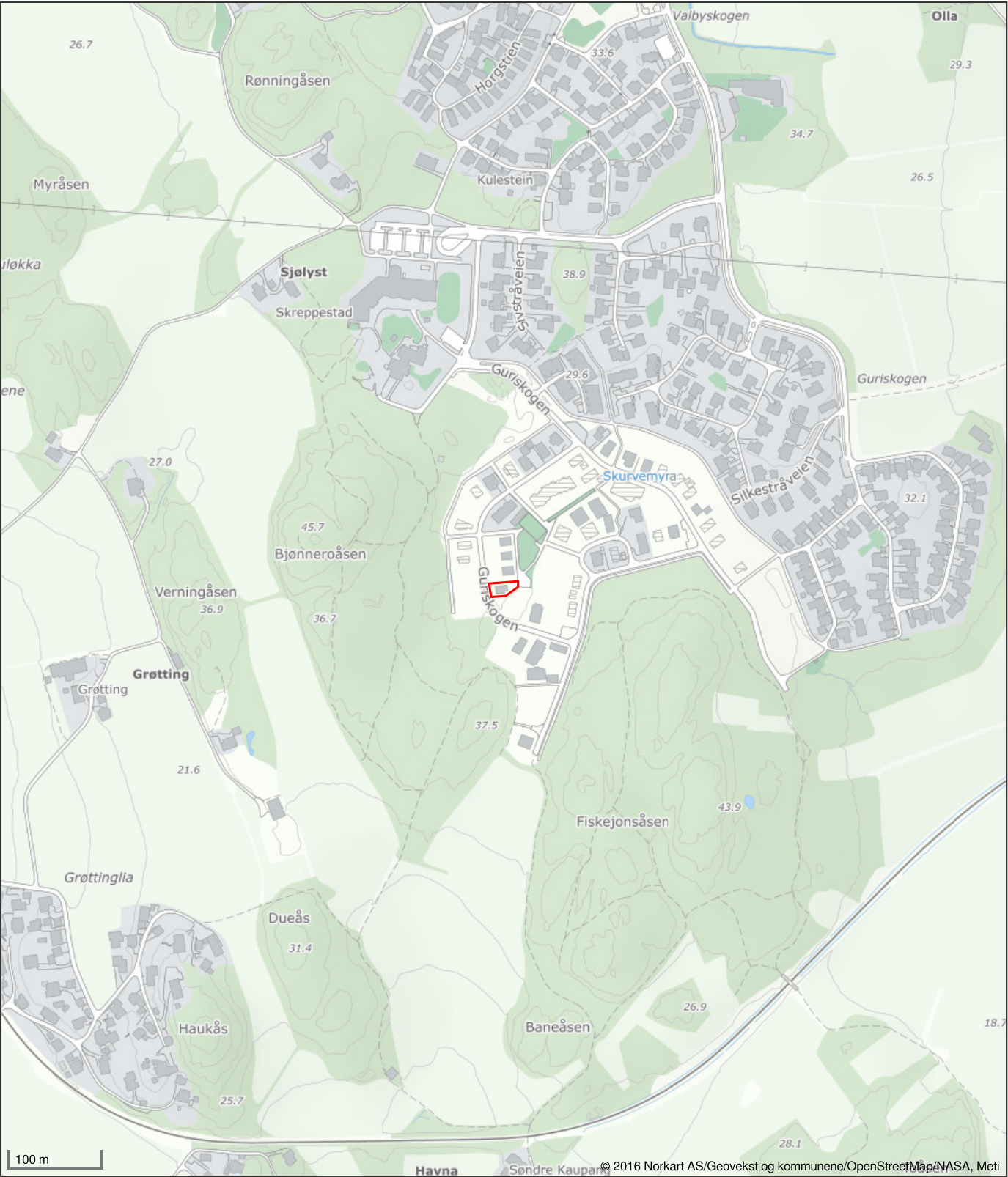
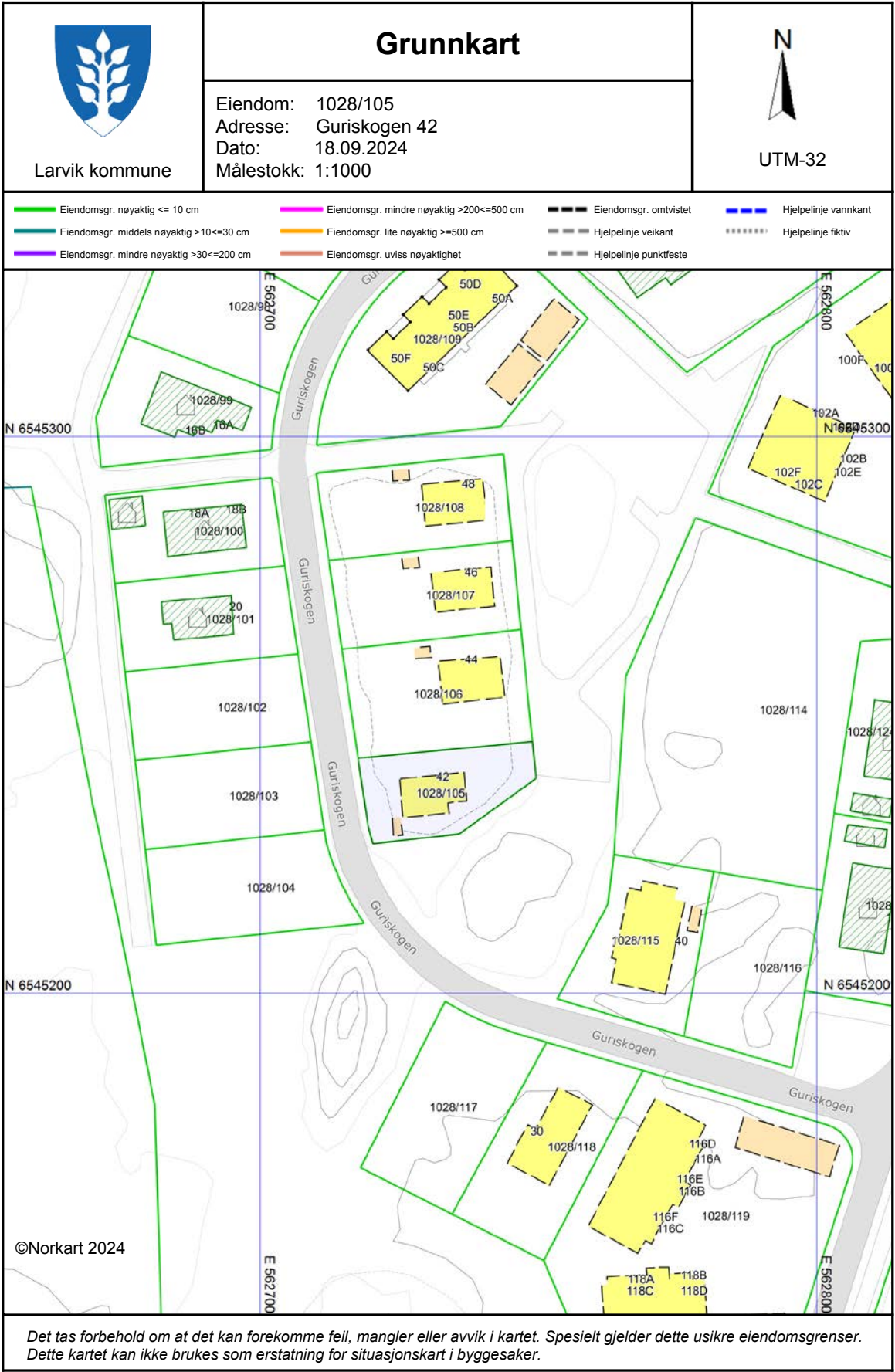
Skatteetaten bruker betegnelsen "boligselskap". Dette dekker også borettslag.

Boligselskapet er, som eier av eiendommen, ansvarlig for eiendomsskatten og vil motta en samlet regning for hele selskapet.

Hvordan kostnaden fordeles på de enkelte andelseierne avhenger av vedtekter og bestemmelser i borettslaget/boligaksjeselskapet. Normalt fordeles kostnadene etter en fordelingsnøkkel basert på forholdet mellom verdiene på boenhetene



Oversiktskart for eiendom 3909 - 1028/105//



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.

Notater



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• 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.

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Guriskogen 42
3261 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Saksbehandler: Gry Lilja

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre