

aktiv.



Amundrødveien 37, 3295 HELGEROA

Helgeroa- innholdsrik enebolig med flere fine og solrike uteplasser. Attraktiv beliggenhet på Amundrødfeltet



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 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 124 990,-
Total ink omk.: Kr 5 074 990,-
Selger: Marit Dalen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 223/223 kvm
Tomtstr.: 699.6 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 4092, bnr. 123
Oppdragsnr.: 1303240167

Helgeroa- innholdsrik enebolig med flere fine og solrike uteplasser.

Romslig og fin enebolig ligger på Amundrødfeltet på en romslig opparbeidet tomt med flere fine uteplasser. Eiendommen har flotte solforhold fra morgen til sen kveld. Det er kort vei til sjøen med flotte bademuligheter og til brygga i Helgeroa med båthavn, restauranter og et ytende liv på sommerstid. Fantastiske tur- og rekreasjonsområder finnes i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til via trygg gang/sykkelsti med undergang under Brunlanesveien til Berg barneskole, Helgeroa barnehage, idrettsanlegg og butikksenter med legekontor på Søndersrød. Barnehage også på Torpefeltet. Inneholder: 1.etg.: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom. Kjeller: Gang, trapperom, stue, 2 soverom, bad, vaskerom og 2 boder. Carport

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	77
Energiattest	82
Nabolagsprofil	88
Forbrukerinformasjon	130
Budskjema	131



Velkommen inn!



Fin stue som er lys og trivelig



Spisestue i åpen løsning med stuen



Flott kjøkken med godt med skap og benkeplass. Hvitevarer medfølger



Hovedsoverom- det var tidligere to soverom som nå er slått sammen til et stort hovedsoverom



Soverom 2 i boligens 1.etg.

Bad i 1.etg.



Velkommen til boligens kjeller!





Bad m/ toalett
i boligens kjeller

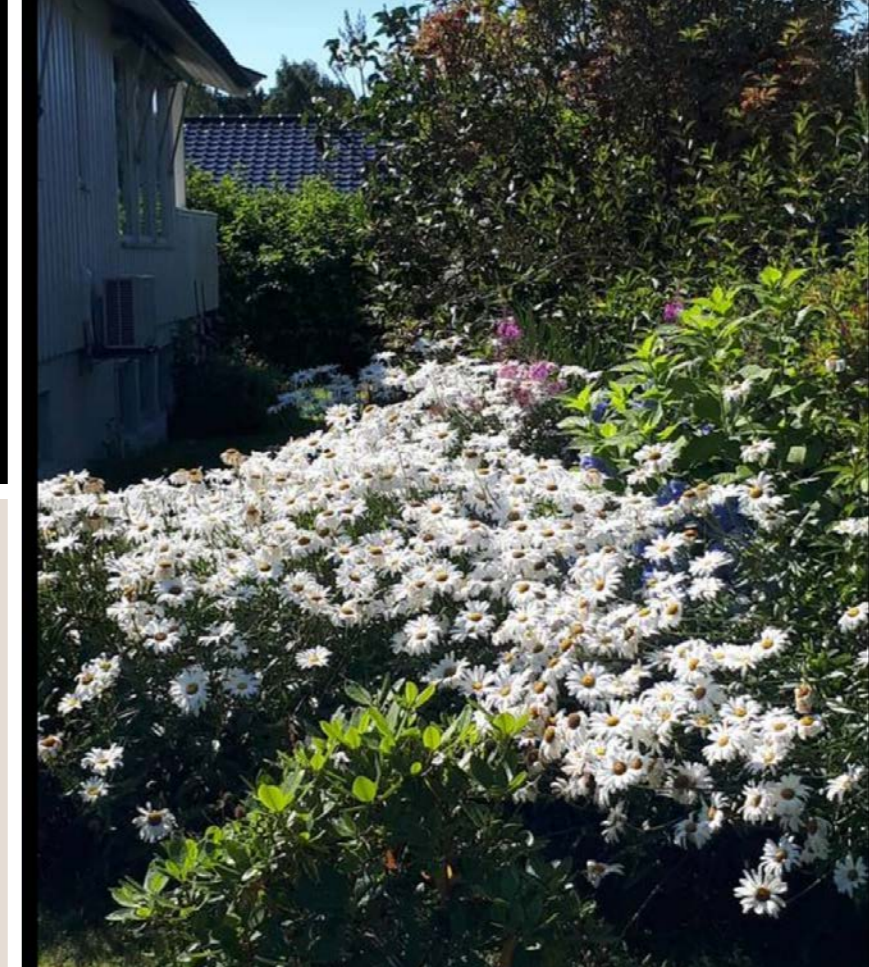


Et fint og praktisk vaskerom
i boligens kjeller



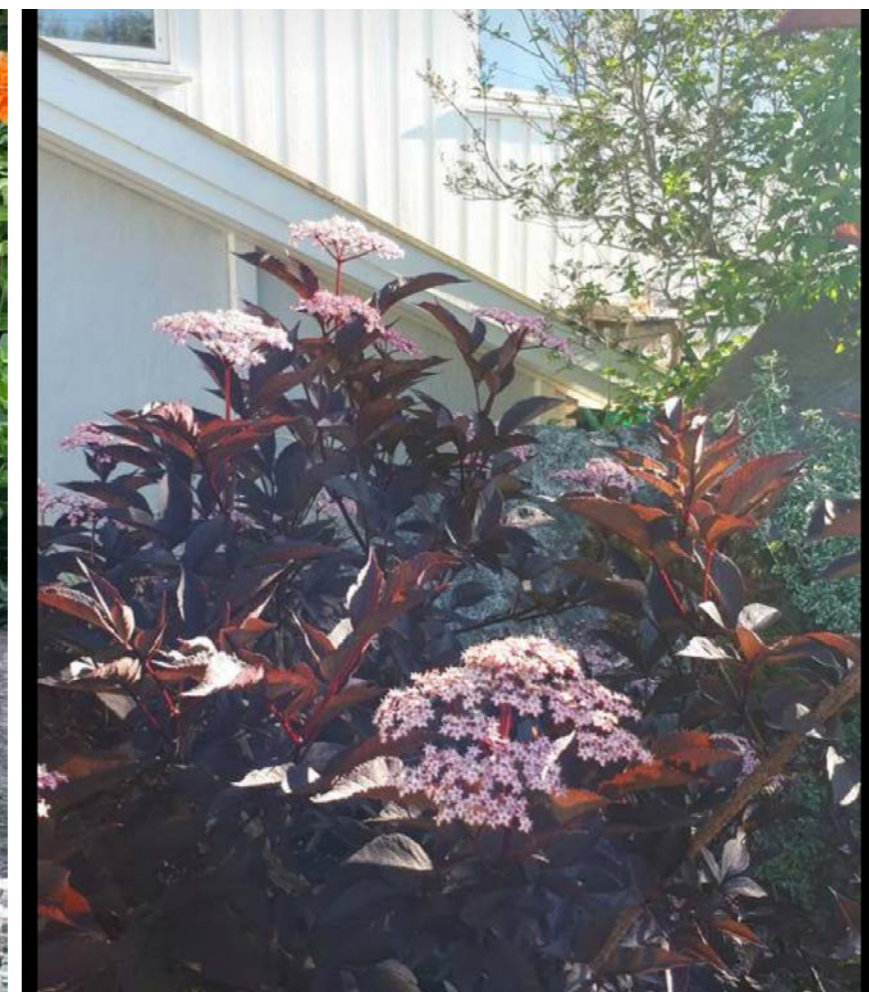
Det finnes flere fine, usjenerte og solrike uteplasser på tomten





Her kan man nyte sene kvelder

Sommerbilder fra hagen

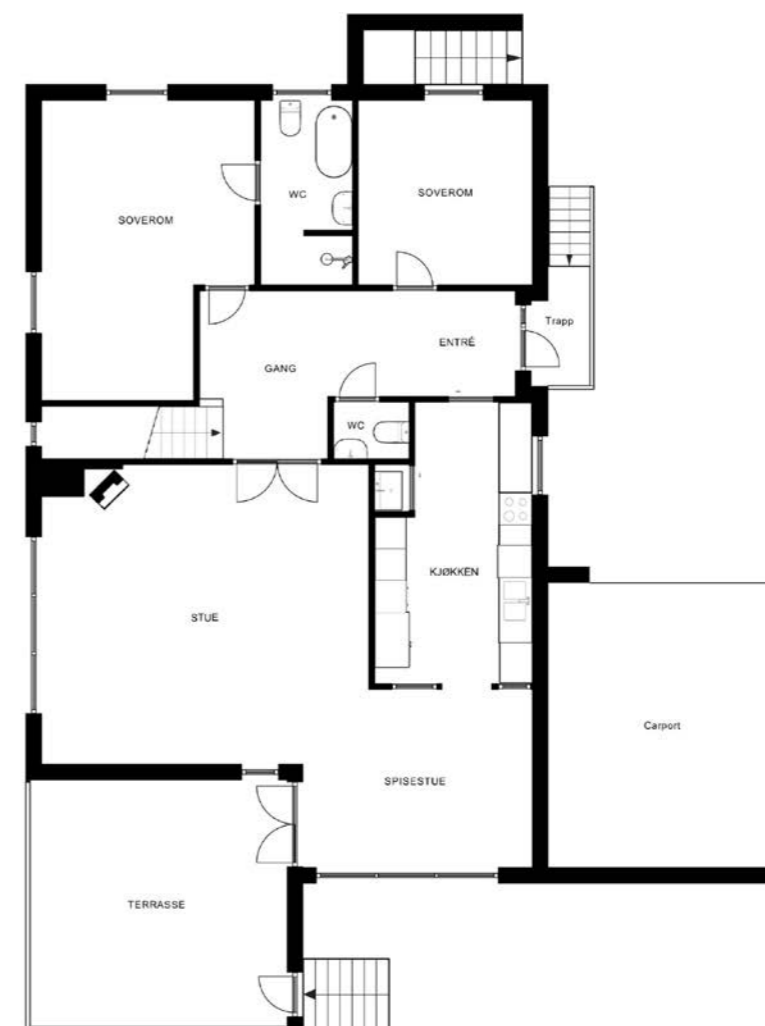


Kveldsstemming



Plantegning 1.etg.

1. etasje



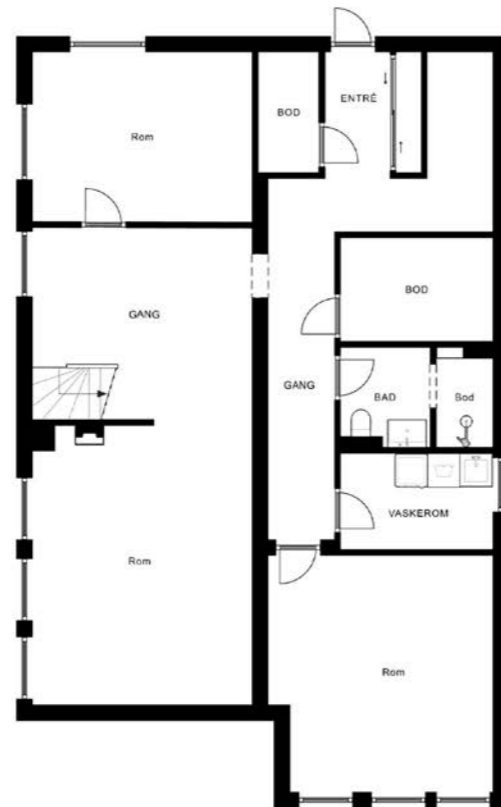
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Plantegning kjeller

Kjeller



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

EFIT

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

Om boligen

Areal

BRA - i: 223 m²

BRA totalt: 223 m²

TBA: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 108 m² Gang, trapperom, stue, 2 soverom, bad, vaskerom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 115 m² Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard. Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m².

1 ETG:

Entre: 16,8

Toalettrom: 1,4

Soverom 1: 17,3

Soverom 2: 11,1

Bad: 5,4

Kjøkken: 13,7

Stue/spisestue: 43,9

KJELLER:

Stue: 34,4

Soverom 1: 11,8

Soverom 2: 16,9

Gang: 16,7

Bod 1: 1,8 (s-rom)

Bod 2: 4,4 (s-rom)

Trapperom: 3,3

Bad: 5,0

Vaskerom: 4,

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

699.6 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt med plen, trær, bedd, busker, blomster, etc. Det er belegningsstein i innkjøring

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Amundrødfeltet på en romslig opparbeidet tomt med flere fine uteplasser. Eiendommen har flotte solforhold fra morgen til sen kveld.

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

Det er i tillegg kort vei til via trygg gang/sykelsti med undergang under Brunlanesveien til Berg barneskole, Helgeroa barnehage, idrettsanlegg og butikkssenter med legekortor på Søndersrød.

Barnehage også på Torpefeltet. Busstopp finnes rett i nærheten og bussen til Larvik går i hovedsak hver time. I tillegg går det skolebuss til RA ungdomsskole.

Adkomst

Ta inn til Amundrødfeltet fra Brunlanesveien. Ta så første vei til venstre inn på Amundrødveien, og så 2.vei til venstre. Boligen ligger som nr. 2 på høyre side.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Contact AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur av lettklinker blokker som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking

Innhold

Inneholder:

1.etg.: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom
Kjeller: Gang, trapperom, stue, 2 soverom, bad, vaskerom og 2 boder
Carport

Standard

Romslig og fin enebolig som går over ett plan og

med innredet kjeller. Boligen er opprinnelig oppført i 1975 og det er blitt utført noe oppussing innvendig og utvendig siden den gang. Det er bl.a:

2024 - Skiftet noe kledning på fasader
2024 - Nytt glass i ett vindu på soverom i kjeller
2024 - Ny termostat varmekabler bad kjeller
2024 - Ny induksjonstopp på kjøkken
2023 - Ny pipehatt
2023 - Service på luft-luft varmepumpe
2020 - Ny platting og trapp m/rekkverk til terrasse
ca. 2019 - Nytt tredekke på terrasse
2019 - Malt fronter på kjøkken innredning
2018 - Pusset opp vaskerom
2017 - Nytt vindu på vaskerom
2014 - Montert luft-luft varmepumpe
2012 - Ny trapp og rekkverk v/inngangsparti
2007 - Ny ytterdør til entre
2007 - Pusset opp kjøkken
2007 - Slipt parkettgulv i entre og stue
2007 - Ny kakkelovn i stue 1 etg.
2007 - Renover bad 1 etg.
2007 - Pusset opp bad kjeller
2007 - Pusset opp toalettrom 1 etg.
2007 - Montert sentralstøvsuger
2007 - Nytt el-skap og en del nytt el-opplegg
2005 - Ny taktekking
2004 - Skiftet noe kledning på fasader
2002 - Nye vindskier og nye beslag

Innvendige overflater er av forskjellig type og alder og er pusset opp over tid i tidsriktige farger.

Kjøkkenet er flott og er pusset opp i 2007 og i 2019 og har godt med skap og benkeplass. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, stek/mikro ovn og induksjonstopp (ny i 2024). Det er kjølfrysenskap med innlagt vann.

Det finnes 2 bad i boligen hvor begge er pusset opp i 2007. Badet i 1.etg. har tilkomst via hovedsoverommet. Gulvet er flislagt med varmekabler og av installasjoner finnes dusjnise, badekar og servant med skap. Bad i kjeller har flis m/varmekabler i dusjnise og av installasjoner finnes toalett, servant m/skap og dusjnise.

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

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

Utvendig: Taktekking:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik:

Manglende utførelse i overgang mellom kjellertak og bolig

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Montere beslag i overgang (som skal ligge under kledning på bolig)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig: Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende

bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig: Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen. Lite eller ingen isolasjon over downlights kasser på loft

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak.

Isolere kasser

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig: Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

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

Det er påvist andre avvik: Noe sprekker og slitasje på mur under terrasse

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig: Andre utvendige forhold - 2. Det er oppført et gjerde/skjerming mot sørøst i hage.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik:

Sprekker og avflassing på mur under gjerde

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig: Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig: Rom Under Terreng

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist andre avvik: Plastfolie på yttervegg mot vegg under terreng. Det ble observert svake fuktutslag i konstruksjonen v/bruk av fuktmåler på befaringen. I trapp til kjeller ble det observert saltutslag og fuktutslag v/bruk av fuktmåler.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Utbedre drenering/fuktsikring og overflater i kjeller på sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig: Innvendige trapper - 2

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er påvist andre avvik: Noe slitasje
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom1 Etasje: Bad: Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom 1 Etasje: Bad: Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom Kjeller: Vaskerom: Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom Kjeller: Vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut

og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom Kjeller: Bad: Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom Kjeller: Bad: Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er påvist andre avvik: Delvis defekt knapp til sistene

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom Kjeller: Bad: Ventilasjon:

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner: Elektrisk anlegg

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Kontrollere downlights kasser på loft.

Tomteforhold: Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det ble stedvis observert tegn til sprekker/riss.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold: Terrengforhold

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold: Utvendige vann- og avløpsledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig: Vinduer:

Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist andre avvik: Noe elde og slitasje

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vedlikehold

- Våtrom: 1 Etasje: Bad: Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist andre avvik: Svelling/fuktskader nederst på MDF plater og v/blandebatteri. Plater er ikke egnet i våtsoner. Mangler bunnlist på plater våtromsplater. Åpning mellom flis og blandebatteri i dusjnise
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det må foretas lokal utbedring. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Våtrom:1 Etasje: Bad: Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Stedvis noe sprang på fliser Stedvis synlige fliskryss. Sprekk i fuge gulv og mot vegg i dusjnise
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrom: Kjeller: Bad: Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er påvist andre avvik: Manglende utførelser over dør til gang. Sprekk i flis v/blandebatteri i dusjnise. Svelling/fuktskader på MDF plater v/vask og toalett. Plater er ikke egnet i våtsoner.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Overflater må utbedres eller skiftes.

Tekniske installasjoner: Vannledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner: Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner: Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmvannstanken er koblet i stikkontakt etter de krav som gjaldt da tanken var ny. Dagens krav, som er skjerpet på grunn av brannrisiko, er at varmtvannstanken må tilkobles direkte til det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tekniske installasjoner: Andre installasjoner - 2
Det er montert utvendige manuelle markiser på

fasade mot vest.
Vurdering av avvik: Ødelagt duk på markise
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Montere ny duk

Tomteforhold: Drenering
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det bør foretas terrengjusteringer.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Innvendig: Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Pipevanger er ikke synlige.
Montert fliser på pipe i kjeller
Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig: Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom Kjeller: Vaskerom: Ventilasjon
Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom Kjeller: Bad : Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Spesialrom 1 Etasje: Toalettrom: Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Carport og på egen gårdsplass.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler, vedovn, panelovn, luft-luft varmepumpe

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

Energikarakter

E

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 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 17 544

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 2 722

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 240 046

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 712 174

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4092, bruksnummer 123 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:

3909/4092/123:

25.09.1974 - Dokumentnr: 5670 - Erklæring/avtale Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

20.02.1973 - Dokumentnr: 1101 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhets opprettet fra: Knr:3909 Gnr:4092 Bnr:108

01.01.2018 - Dokumentnr: 273005 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0709 Gnr:4092 Bnr:123

01.01.2020 - Dokumentnr: 746946 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0712 Gnr:4092 Bnr:123

01.01.2024 - Dokumentnr: 305856 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3805 Gnr:4092 Bnr:123

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.04.1975.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Avvik mellom tegninger og dagens planløsning:

1 etg:

- Vegg mellom V.F og Hall er fjernet, det er i dag en stor entre

- Vaskerom på tegninger er fjernet. Det er i dag gjort om til kjøkken og toalettrom
- Arbeidsrom er fjernet, det er i dag laget ett stort soverom
- Dør til bad fra Hall er tettet igjen og montert på soverom

Kjeller:

- Boder v/trapp er i dag stue og soverom
- Bod mot sørøst er i dag soverom
- Badstue er i dag bod
- Det er laget en mindre bod og gang hvor det på tegning er en stor bod v/trapp til kjeller
- Vaskerom og dusj er i dag bad
- Rom mellom bod og vaskerom/dusj er i dag vaskerom

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerrom som per idag er innredet som soverom og kjellerstue/gang er bodareal på bygningstegningene og er ikke søkt bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at veranda er større enn hva bygningstegningene viser, carport har tett vegg i enden og trapp foran inngangsparti avviker fra bygningstegningene. Det er usikkert om dette er søknadspliktige endringer og kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
21.04.1975.

Vei, vann og avløp
Offentlig

Regulerings og arealplaner

Planopplysninger:

Eiendommen ligger inn under kommuneplanens arealdel for 2021-2033.

Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 06.10.2021

Delareal 700 m: Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Eiendommen ligger inn under den eldre reguleringsplanen for Amundrødfeltet - Område H

Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 29.09.1977

Delareal 21 m: Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Delareal 662 m: Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 17 m: Formål: Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100

meter)

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

Salgsoppdrag

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

124 990 (Omkostninger totalt)

140 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 074 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 090 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 092 890 (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 124 990

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 deknings salg 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 12.500,-, markedspakke kr. 15.000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 350,- og visninger kr. 2.300,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 17.852,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, oppgjørsgebyr og utlegg utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i

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

Oppdragsansvarlig


Gry Lilja
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no
Tlf: 906 21 975

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

Salgsoppgavedato

18.10.2024

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Amundrødveien 37, 3295 HELGEROA
 LARVIK kommune
 # gnr. 4092, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 17.10.2024

Oppdragsnr.: 19959-2068

Referansenummer: Z01662

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



CONXT
KONSULENT & TAKSTINGENIØR



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

Norsk takst

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



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

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

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

CONTACT AS

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

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855



Amundrødveien 37, 3295 HELGEROA
Gnr 4092 - Bnr 123
3909 LARVIK

Contact AS
Dr. Holms vei 13
3257 LARVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 19959-2068

Befaringsdato: 08.10.2024

Side: 3 av 34

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

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

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

- 2024 - Skiftet noe kledning på fasader
- 2024 - Nytt glass i ett vindu på soverom i kjeller
- 2024 - Ny termostat varmekabler bad kjeller
- 2024 - Ny induksjonstopp på kjøkken
- 2023 - Ny pipehatt
- 2023 - Service på luft-luft varmepumpe
- 2020 - Ny plattning og trapp m/rekkverk til terrasse ca. 2019 - Nytt tredekke på terrasse
- 2019 - Malt fronter på kjøkken innredning
- 2018 - Pusset opp vaskerom
- 2017 - Nytt vindu på vaskerom
- 2014 - Montert luft-luft varmepumpe
- 2012 - Ny trapp og rekkverk v/inngangsparti
- 2007 - Ny ytterdør til entre
- 2007 - Pusset opp kjøkken
- 2007 - Slipt parkettgulv i entre og stue
- 2007 - Ny kakkelovn i stue 1 etg.
- 2007 - Renover bad 1 etg.
- 2007 - Pusset opp bad kjeller
- 2007 - Pusset opp toalettrom 1 etg.
- 2007 - Montert sentralstøvsuger
- 2007 - Nytt el-skap og en del nytt el-opplegg
- 2005 - Ny taktekkning
- 2004 - Skiftet noe kledning på fasader
- 2002 - Nye vindskier og nye beslag

* Pusset opp innvendige overflater over tid

BYGGEMETODE:

Grunnmur av lettklinker blokker som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekkning.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler
- * Vedovn
- * Panelovn
- * Luft-luft varmepumpe

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

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

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor

[Gå til side](#)

uvisst hvilken tilstand tekkning har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekkning med dobbelt krummet betongtakstein. Normal slitasje. I følge forrige rapport er det ny taktekkning i 2005. Vindskier er fra 2002.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes ned i bakken. Noen nye beslag i 2002. Ny pipehatt i 2023.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning. I følge forrige rapport er det skiftet noe kledning i 2004 og i følge selger er det skiftet noe kledning i 2024. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Normal slitasje. Gjenstår stedvis behandling/maling av kledningsbord som er skiftet.

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp på soverom 1 etg. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. God lufting.

Det ble observert vinduer av forskjellig alder og type. Det er nytt glass i ett vindu på soverom i kjeller i 2024 og det er nytt vindu på vaskerom i 2017.

Det er montert følgende dører.

* Balkongdør i stue 1 etg.

* Ytterdør i entre 1 etg. og til kjeller

Det ble observert dører av forskjellig type og alder. Ytterdør til entre er fra 2007 i følge selger. Normal slitasje.

Terrasse/plattning med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 12 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage og terrasse

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner Normal slitasje.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 21 m²

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

Oppført i: Den er oppført i mur- og trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 92 cm.

Normal slitasje. Selger opplyser at det er nytt tredekke i ca. 2019.

Terrasse/plattning med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 22 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Beskrivelse av eiendommen

Normal slitasje.

Overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:
Areal: ca. 13 m²
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage
Oppført i: Det er trevirke og belegningsstein som dekke. Takteking med plater.
Normal slitasje. Det er montert en peis på terrasse.

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner.
Normal slitasje.

Carport på ca. 21 m² v/inngangsparti. Dør ut til terrasse/hage på bakside. Støpt betongdekke.
Normal slitasje.

Det er oppført et gjerde/skjerming mot sørøst i hage.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det er pusset opp over tid og at parkettgulv i entre og stue er slipt i 2007. Stedvis noe gliper på parkettskjøter i entre og stue, og fuktskade på gulv (tidligere vannlekkasje) i spisestue mot sørvegg settes for seg til TG2.

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

Kjeller:
Trolig støpt betong på grunn. med stedvis oppforet tregulv.
Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.
Det er målt følgende:
Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter
Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

Det er ikke foretatt radonmålinger.
Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.
Feieluke ble observert i kjeller.
Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i kjeller og kakkelovn (ny i 2007) i stue 1 etg.
Siste dato for tilsyn: Ukjent
Siste dato for feiing: 21.06.2024

Det er utført hulltaking i gang (øst) og det ble observert at det er montert plastfolie på yttervegg mot terreng. Dette er feil plassering og montering av plastfolie ihht. type konstruksjon.
Det ble observert svake fuktutslag i konstruksjonen v/bruk av fuktmåler på befaringen. Ikke observert fuktutslag på overflater i kjeller.
I trapp til kjeller ble det observert saltutslag og fuktutslag v/bruk av fuktmåler.

Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav.
Normal slitasje.
Betongtrapp til kjeller. Noe mangler ihht. dagens krav.

Dører av forskjellig type og alder. Normal slitasje.

Det er montert en skyvedørsgarderobe i gang i kjeller. Normal slitasje.

VÅTROM

Bad ligger med tilkomst fra soverom. Det er

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

renovert i 2007 i følge selger.
Vegger: Flis, våtromsplater og MDF panel plater
Himling: Panel
Downlights: Ja
Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Ja
1:50 fall i dusjnise: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Av installasjoner finnes toalett, dusjnise, badekar, speilskap og innredning/vask. Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Bad ligger med tilkomst fra gang i kjeller. Det er pusset opp i 2007 i følge selger.
Vegger: Flis og MDF panel plater
Himling: Panel
Downlights: Nei
Gulv: Flis og heltre plank (eldre dato)
Varme i gulv: Ja, varmekabler i dusjnise (ny termostat i 2024 i følge selger)
Fall på gulv mot sluk: Nei, motfall utenfor nisje
1:100 fall på gulv i rommet: Ikke overalt
1:100 fall i dusjnise: Ikke på alle sider av sluk
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant.
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise og innredning/vask. Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørøpplegg ligger vendt mot vaskerom. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i kjeller.
Det er pusset opp i 2018 i følge selger.
Vegger: Baderomsplater

Himling: Panel
Downlights: Nei
Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk. Belegg er fra 2018. Baderomsplater er fra 2018, himling av eldre dato. Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin og vask/skap/benkeplate. Det er ikke montert avtrekk eller tilluft i rommet. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rørøpplegg ligger vendt mot bad. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

KJØKKEN

Kjøkken ligger med tilkomst fra entre og stue i 1 etg. Det er pusset opp i 2007 og 2019 i følge selger.

Gulv: Heltre plank
Varme i gulv: Nei
Vegger: Fliser og MDF panel plater
Himling: Panel
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter (malt fronter i 2019)
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Huseby

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, stek/mikro ovn og induksjonstopp (ny i 2024). Det er kjølfrysenskap med innlagt vann. Noe krakkerlering i vask. Sprekk i flis over dør til entre. Det er montert utslagsvask i rom v/kjøkken. På vegg er det montert MDF panel plater, disse er ikke egnet i våtsoner. MDF plater, krakkerlering i vask og sprekk i flis settes for seg til TG2. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg.
Det er pusset opp i 2007 i følge selger.

Gulv: Fliser
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og MDF panel plater
Himling: MDF plater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og enkel servant.
Normal slitasje. Det er ikke avtrekk eller tilluft i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber av forskjellig alder.
Hovedkran er plassert i bod v/vv-tank i kjeller.
Selger opplyser også at det er montert stoppekran for utevann i himling på soverom i kjeller.
Avløpsrør av plast fra byggeår.
Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.
Det er montert en luft-luft varmepumpe i trapp til kjeller. Den er montert i 2014 og det er utført service i 2023 i følge selger.
OSO VV-tank på 200 liter fra 1975. Den står plassert i bod i kjeller. Det er ikke sluk i rommet.
Det er montert sentralstøvsuger i boligen.
Hoveddel er plassert i bod i kjeller. Normal slitasje.
Det er montert utvendige manuelle markiser på fasade mot vest.

El-skap:
Plassering: Gang i kjeller
Alder: Nytt i 2007
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 50A
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:
I diverse rom

Downlights:
I diverse rom

El-opplegg:
Er av forskjellig alder

El-kontroll:
i 2013

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Kontrollere downlights kasser på loft.

Brannslukningsutstyr: Ja, neste service i 2032
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei
Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.
Røykvarslere er ikke tilkoblet strømnettet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ikke kjent.
Det ble delvis observert fuksikring på grunnmur.
Det må sies at det ble observert svakt fuktutslag og saltutslag på yttervegger i kjeller.
Grunnmur av lettklinkerblokker.
Tilnærmet flat tomt.
Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.
- 1 etg:
- * Vegg mellom V.F og Hall er fjernet, det er i dag en stor entre
 - * Vaskerom på tegninger er fjernet. Det er i dag gjort om til kjøkken og toalettrom
 - * Arbeidsrom er fjernet, det er i dag laget ett stort soverom
 - * Dør til bad fra Hall er tettet igjen og montert på soverom

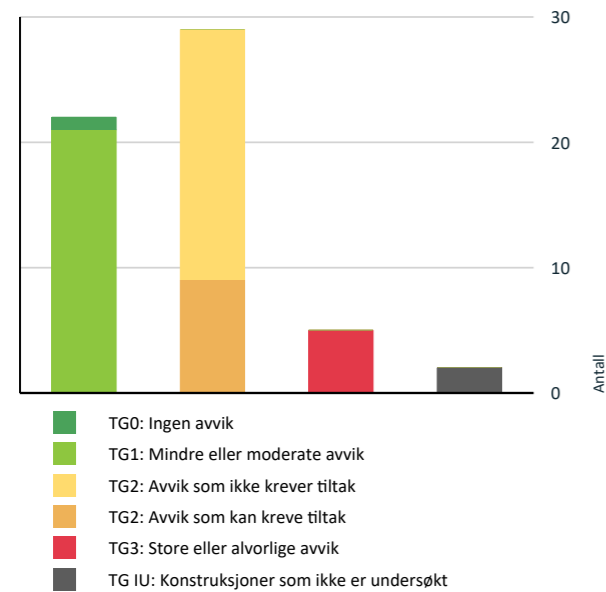
Kjeller:

- * Boder v/trapp er i dag stue og soverom
- * Bod mot sørøst er i dag soverom
- * Badstue er i dag bod
- * Det er laget en mindre bod og gang hvor det på tegning er en stor bod v/trapp til kjeller
- * Vaskerom og dusj er i dag bad
- * Rom mellom bod og vaskerom/dusj er i dag vaskerom

Det er utført søknadspålytende endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

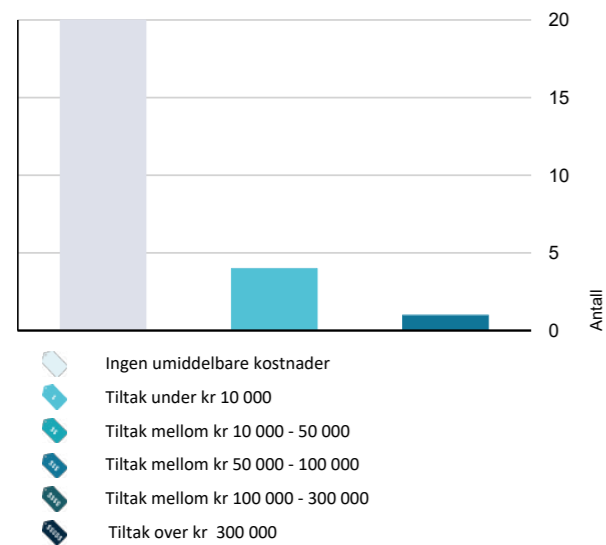
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2 [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1975

Kommentar
Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger
Larvik kommune

Anvendelse
Enebolig m/kjeller

Standard
Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Normal slitasje. I følge forrige rapport er det ny taktekking i 2005. Vindskier er fra 2002.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende utførelse i overgang mellom kjellertak og bolig

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere beslag i overgang (som skal ligge under kledning på bolig)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mangler

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes ned i bakken. Noen nye beslag i 2002. Ny pipehatt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning. I følge forrige rapport er det skiftet noe kledning i 2004 og i følge selger er det skiftet noe kledning i 2024. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Normal slitasje. Gjenstår stedvis behandling/maling av kledningsbord som er skiftet.

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp på soverom 1 etg. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. God lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Lite eller ingen isolasjon over downlights kasser på loft

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Isolere kasser

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 12 m2
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage og terrasse
Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



tilkomst



kasser på loft

TG 2 Vinduer

Det er utført stikktagninger på vinduer ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader. Det ble observert vinduer av forskjellig alder og type. Det er nytt glass i ett vindu på soverom i kjeller i 2024 og det er nytt vindu på vaskerom i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Noe elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vedlikehold

TG 1 Dører

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

Det er montert følgende dører.

- * Balkongdør i stue 1 etg.
- * Ytterdør i entre 1 etg. og til kjeller

Det ble observert dører av forskjellig type og alder. Ytterdør til entre er fra 2007 i følge selger. Normal slitasje.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4

Overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 13 m2
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage
Oppført i: Det er trevirke og belegningsstein som dekke. Taktekking med plater.

Normal slitasje. Det er montert en peis på terrasse.



Tilstandsrapport



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

Terrasse/platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 22 m2
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage
Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Normal slitasje.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 21 m2
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 1 etg. og til hage
Oppført i: Den er oppført i mur- og trekonstruksjoner
Høyde på rekkverk: ca. 92 cm.

Normal slitasje. Selger opplyser at det er nytt tredekke i ca. 2019.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Noe sprekker og slitasje på mur under terrasse

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

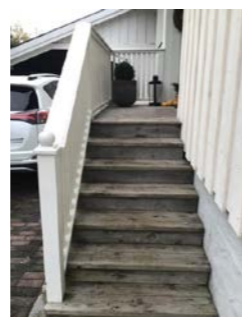
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



TG 1 Utvendige trapper - 2

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner. Normal slitasje.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Carport på ca. 21 m2 v/inngangsparti. Dør ut til terrasse/hage på bakside. Støpt betongdekke. Normal slitasje.

TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Det er oppført et gjerde/skjerming mot sørøst i hage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekker og avflassing på mur under gjerde

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

TG 1 Overflater

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

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

Det er overflater av forskjellig type og alder. For det meste normal slitasje. Selger opplyser at det er pusset opp over tid og at parkettgulv i entre og stue er slipt i 2007. Stedvis noe gliper på parkettskjøter i entre og stue, og fuktskade på gulv (tidligere vannlekkasje) i spisestue mot sørvegg settes for seg til TG2.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

1 etg:

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Kjeller:

Trolig støpt betong på grunn. med stedvis oppforet tregulv.
Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.
Det er målt følgende:

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.
Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.
Feieluke ble observert i kjeller.

Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i kjeller og kakkelovn (ny i 2007) i stue 1 etg.
Siste dato for tilsyn: Ukjent
Siste dato for feiing: 21.06.2024

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Montert fliser på pipe i kjeller

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 etg.



kjeller

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utført hulltaking i gang (øst) og det ble observert at det er montert plastfolie på yttervegg mot terreng. Dette er feil plassering og montering av plastfolie ihht. type konstruksjon. Det ble observert svake fuktutslag i konstruksjonen v/bruk av fuktmåler på befaringen. Ikke observert fuktutslag på overflater i kjeller.

I trapp til kjeller ble det observert saltutslag og fuktutslag v/bruk av fuktmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Plastfolie på yttervegg mot vegg under terreng.

Det ble observert svake fuktutslag i konstruksjonen v/bruk av fuktmåler på befaringen.

I trapp til kjeller ble det observert saltutslag og fuktutslag v/bruk av fuktmåler.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre drenering/fuktsikring og overflater i kjeller på sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



plast mot yttervegg



fukt i kjellertrapp

TG 3 Innvendige trapper

Heltre trapp. Noe mangler ihht. dagens krav. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper - 2

Betongtrapp til kjeller. Noe mangler ihht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

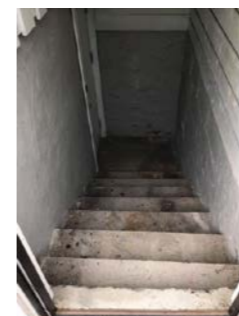
Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Dører av forskjellig type og alder. Normal slitasje.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert en skyvedørgarderobe i gang i kjeller. Normal slitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra soverom. Det er renoverert i 2007 i følge selger.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis, våtromsplater og MDF panel plater
Himling: Panel
Downlights: Ja

Overflater av forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

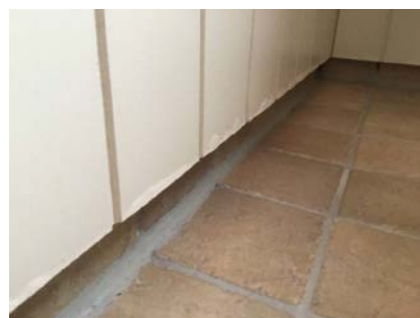
Svelling/fuktskader nederst på MDF plater og v/blandebatteri. Plater er ikke egnet i våtsoner.

Mangler bunnlist på plater våtromsplater
Åpning mellom flis og blandebatteri i dusjnische

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



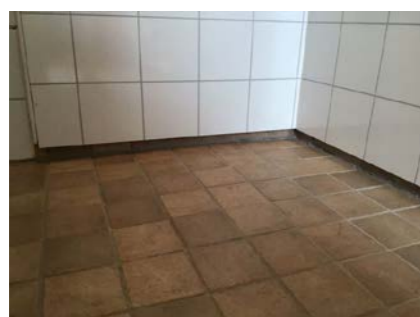
svelling/fuktskade



svelling/fuktskade



åpning v/blandebatteri



mangler bunnlist

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Ja
1:50 fall i dusjnische: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Årstall: 2007 Kilde: Eier

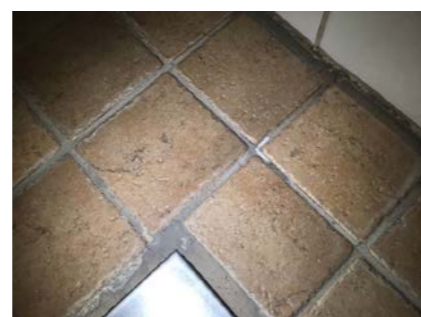
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

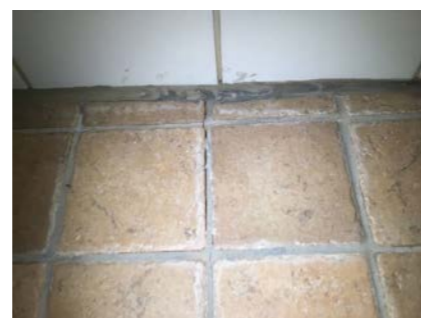
Stedvis noe sprang på fliser
Stedvis synlige fliskryss
Sprekk i fuge gulv og mot vegg i dusjnische

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

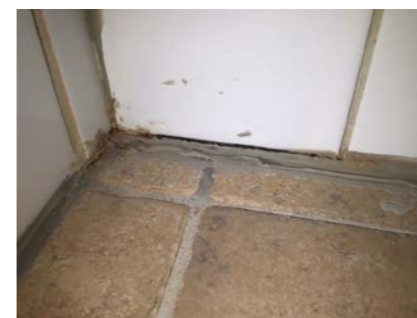


synlig fliskryss i fuge



sprekker fuger gulv nische

Tilstandsrapport



sprekk fuge mot vegg

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

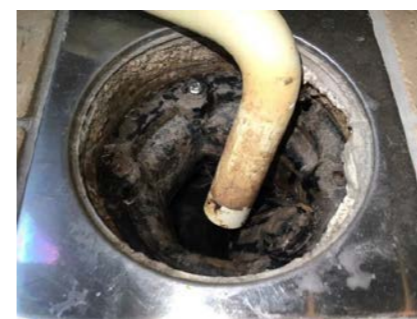
Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjnische, badekar, speilskap og innredning/vask. Normal slitasje.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i kjeller. Det er pusset opp i 2018 i følge selger.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater
Himling: Panel
Downlights: Nei

Normal slitasje. Baderomsplater er fra 2018, himling av eldre dato.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.
Slitasje: Normal

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk. Belegg er fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ikke montert avtrekk eller tilluft i rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ikke tilluft

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

KJELLER > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang i kjeller. Det er pusset opp i 2007 i følge selger.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



mangler



svelling/fuktskade



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende utførelser over dør til gang
Sprekk i flis v/blandebatteri i dusjnische
Svelling/fuktskader på MDF plater v/vask og toalett. Plater er ikke egnet i våtsoner.

Konsekvens/tiltak



sprekk i flis

KJELLER > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulv: Flis og heltre plank (eldre dato)
Varme i gulv: Ja, varmekabler i dusjnische (ny termostat i 2024 i følge selger)

Fall på gulv mot sluk: Nei, motfall utenfor nisje
1:100 fall på gulv i rommet: Ikke overalt
1:100 fall i dusjnische: Ikke på alle sider av sluk
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent iht. membran oppkant.
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

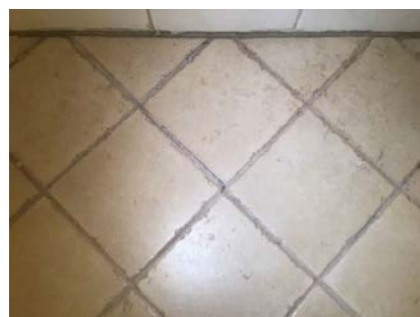
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



riss i fuger nisje

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise og innredning/vask.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist andre avvik:

Delvis defekt knapp til sistene

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken ligger med tilkomst fra entre og stue i 1 etg. Det er pusset opp i 2007 og 2019 i følge selger.

Gulv: Heltre plank
Varme i gulv: Nei
Vegger: Fliser og MDF panel plater
Himling: Panel
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter (malt fronter i 2019)
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: Huseby

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, stek/mikro ovn og induksjonstopp (ny i 2024). Det er kjølfrysescap med innlagt vann. Noe krakkerlering i vask. Sprekk i flis over dør til entre. Det er montert utslagsvask i rom v/kjøkken. På vegg er det montert MDF panel plater, disse er ikke egnet i våtsoner. MDF plater, krakkerlering i vask og sprekk i flis settes for seg til TG2. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



krakkerlering



sprekk i flis

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2007 Kilde: Eier



SPECIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er pusset opp i 2007 i følge selger.

Gulv: Fliser
Varmer i gulv: Nei
Vegger: Malte flater og MDF panel plater
Himling: MDF plater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett og enkel servant. Normal slitasje. Det er ikke avtrekk eller tilluft i rommet.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

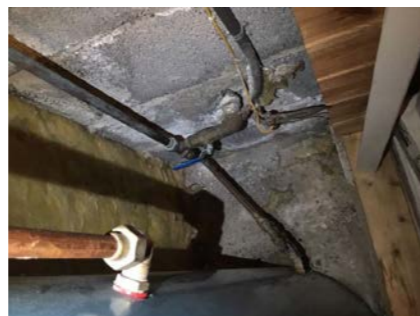
Innvendige vannrør av kobber av forskjellig alder. Hovedkran er plassert i bod v/vv-tank i kjeller. Selger opplyser også at det er montert stoppekran for utevann i himling på soverom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



hovedkran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral

Det er montert en luft-luft varmepumpe i trapp til kjeller. Den er montert i 2014 og det er utført service i 2023 i følge selger.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

OSO VV-tank på 200 liter fra 1975. Den står plassert i bod i kjeller. Det er ikke sluk i rommet.

Årstall: 1975 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Hoveddel er plassert i bod i kjeller. Normal slitasje.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



TG 2 Andre installasjoner - 2

Det er montert utvendige manuelle markiser på fasade mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Ødelagt duk på markise

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere ny duk



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:

Plassering: Gang i kjeller
Alder: Nytt i 2007
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skrusikringer: Nei
Hovedsikring: 50A
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:
I diverse rom

Downlights:
I diverse rom

El-opplegg:
Er av forskjellig alder

El-kontroll:
i 2013

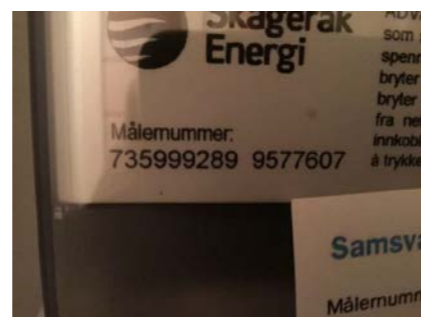
TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Kontrollere downlights kasser på loft.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007 nytt el-skap
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja, neste service i 2032
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

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

- 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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Kontrollere downlights kasser på loft

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble delvis observert fuktsikring på grunnmur. Det må sies at det ble observert svakt fuktutslag og saltutslag på yttervegger i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble stedvis observert tegn til sprekker/riss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

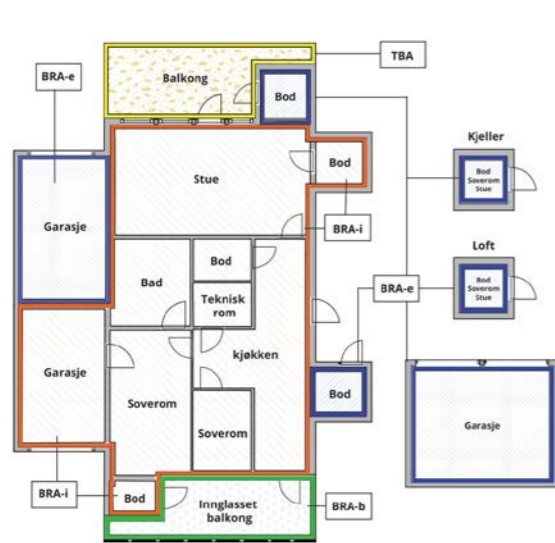
Hva er måleverdig areal?

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 bod

Innglasset balkong mv (BRA-b)
Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA)
Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	115			115	68
Kjeller	108			108	
SUM	223				68
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad, Stue/spisestue, Toalettrom		
Kjeller	Stue, Soverom, Gang, Bod, Trapperom, Soverom 2, Vaskerom, Bad, Bod 2		

Kommentar

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

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

1 ETG:
Entré: 16,8
Toalettrom: 1,4
Soverom 1: 17,3
Soverom 2: 11,1
Bad: 5,4
Kjøkken: 13,7
Stue/spisestue: 43,9

KJELLER:
Stue: 34,4
Soverom 1: 11,8
Soverom 2: 16,9
Gang: 16,7
Bod 1: 1,8 (s-rom)
Bod 2: 4,4 (s-rom)
Trapperom: 3,3
Bad: 5,0
Vaskerom: 4,1

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

* Vegg mellom V.F og Hall er fjernet, det er i dag en stor entre

* Vaskerom på tegninger er fjernet. Det er i dag gjort om til kjøkken og toalettrom

* Arbeidsrom er fjernet, det er i dag laget ett stort soverom

* Dør til bad fra Hall er tettet igjen og montert på soverom

Kjeller:

* Boder v/trapp er i dag stue og soverom

* Bod mot sørøst er i dag soverom

* Badstue er i dag bod

* Det er laget en mindre bod og gang hvor det på tegning er en stor bod v/trapp til kjeller

* Vaskerom og dusj er i dag bad

* Rom mellom bod og vaskerom/dusj er i dag vaskerom

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kjeller:

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

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	215	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Marit Dalen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4092	123		0	699.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Amundrødveien 37

Hjemmelshaver

Dalen Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 1975. Den ligger på et veletablert boligområde med nærhet til bl.a. offentlig transport, barnehage, lekeplasser, dagligvare, småbåthavn, campingområder, strender og fine naturområder. Det er kort avstand til Helgeroa brygge, og det er ca. 3 km til Nevlunghavn og ca. 13 km til Larvik og Stavern. Det er gode solforhold på uteområder og terrasser. Noe utsikt mot vest fra terrasse og bolig.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Amundrødveien. Det er muligheter for parkering i innkjøring og carport.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær, bedd, busker, blomster, etc. Det er belegningsstein i innkjøring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	15.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	15.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Larvik kommune, vann og avløp	15.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Brannforebygging	15.10.2024	Fra megler	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZO1662>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303240167	
Selger 1 navn	
Marit Dalen	
Gateadresse	
Amundrødveien 37	
Poststed	Postnr
HELGEROA	3295
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalenr.	1038798

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MD

1

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
 Beskrivelse Sprukken flis rundt blandebatteri i dusj bad 1. etg. Bad i 1 etg har fabrikkmalte MDF plater på vegg og flis i dusj-sone, samt en våtromsplate mellom MDF og flis. Nederst på MDF-platene noe endret, men ingen tegn til fukt. Fug i dusj kjeller etg litt slitasje.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Vaskerom i kjeller laget nytt i 2018 samt satt inn nytt vindu der, utført av Back Johansen, Larvik. Fra 2007 Bad i kjeller etg og bad i 1. etg. Grunnarbeid utført av snekker Frank Ødegård, Helgeroa. Varmekabler utført av elektriker, Sommerfelt Elektro AS. Fliser lagt selv. Bad i kjeller etg ikke godkjent bad pga deler av det er iregulv, men badet er i bruk som gjestebad.
 Arbeid utført av Back Johansen
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 Nei Ja
 Beskrivelse Ble motert ny slukforlenger i vaskerom i 2018 Nye sluk (og det som hører til) også på bad 1 etg og kjeller etg fra 2007
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 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, fuktinnslag, 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
 Beskrivelse Ja, oppdaget mus på loft vinteren 2016/17 - byttet en lufterventil ute som det var hull i og ikke observert siden.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre 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 Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Nytt sikringsskap og el-opplegg i 2007 utført av Sommerfelt Elektro AS. Ny termostat til varmekabler bad kjelleretg utført av Sommerfelt Elektro AS
 Arbeid utført av Sommerfelt Elektro AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

Document reference: 1303240167

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse El-tilsyn i 2013 som viste jordingsfeil i stikkontakt i carport, det ble reparert av Sommerfelt Elektro AS og rapporten godkjent.
- 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
 Beskrivelse Kjellerrom som står beskrevet som bod i byggttegninger, er innredet som soverom og kjellerstue av forrige eier. Ikke søkt om bruksendring.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1303240167

Tilleggskommentar

Observert noe dugg i stuevindu i 1 etg når det er varmt i rommet. Markiseduk i markisen foran stuevinduet er revnet, men markisen kan brukes. Noen vinduer i kjeller er doble, de er ikke skrudd opp og åpnet fra hverandre siste årene, derfor ikke rengjort på innsiden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

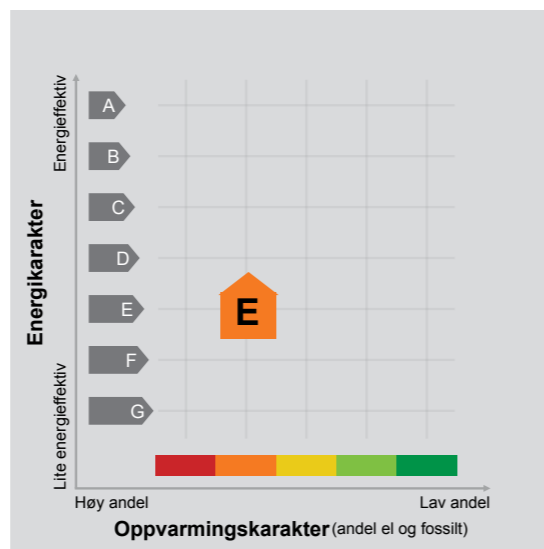
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Dalen	56ade34cc55158377f931f97 06fc7ecf47df10a2	07.10.2024 17:44:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303240167

Document reference: 1303240167

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

Adresse	Amundrødveien 37
Postnummer	3295
Sted	HELGEROA
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4092
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	162821822
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40335
Dato	17.10.2024
Innmeldt av	PETTER CHRISTIANSEN



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	223
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Nabolagsprofil

Amundrødveien 37 - Nabolaget Helgeroa - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Amundrød Brunlanesveien Linje 206, 208	4 min	0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	17 min	13.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min	

Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 219 elever, 14 klasser	6 min	0.4 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 26 klasser	14 min	11.6 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 9 klasser	16 min	12 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	23 min	16.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	21 min	15.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	30 min	30.8 km

Ladepunkt for el-bil

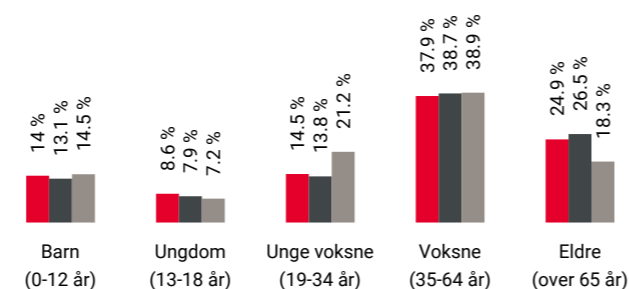
Recharge Meny Helgeroa	11 min
------------------------	--------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Helgeroa barnehage (0-5 år) 67 barn	7 min	0.5 km
Torpeløkka barnehage (1-5 år) 42 barn	22 min	1.6 km
Vårtun barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min	2.9 km

Dagligvare

Meny Helgeroa PostNord, søndagsåpent	9 min	0.6 km
---	-------	--------

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

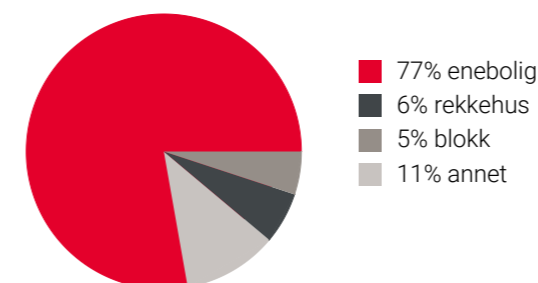
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

Sport

Berg barneskole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.4 km
Nesjarhallen flerbrukshall Aktivitetshall	9 min	0.7 km
Family Sports Club Langestrand	15 min	
Mudo Stavern	16 min	

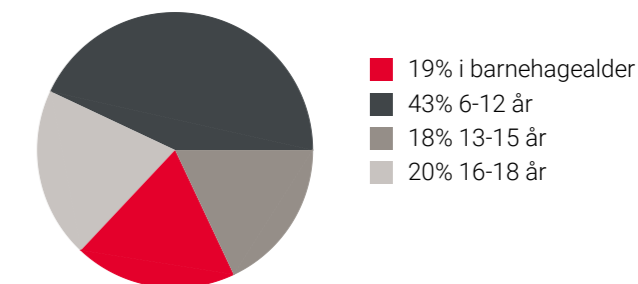
Boligmasse



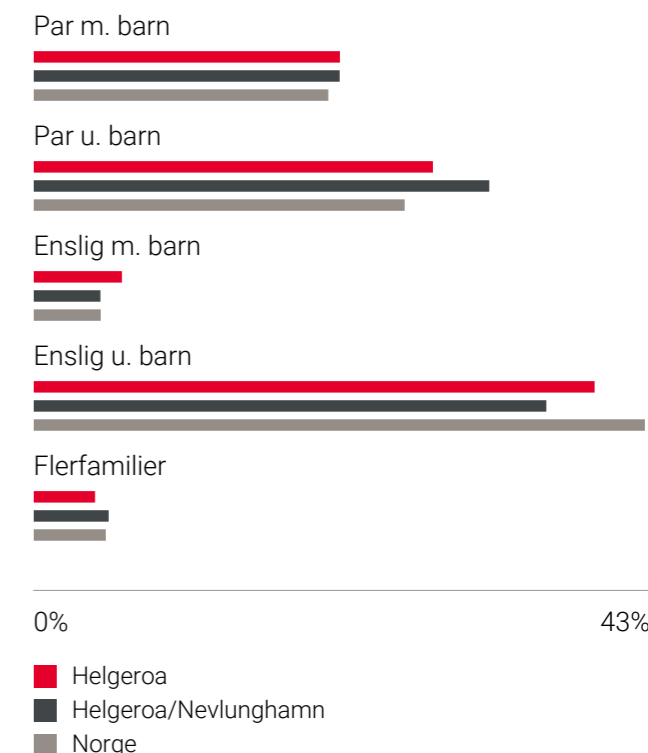
Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	16 min
Vitusapotek Helgeroa	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

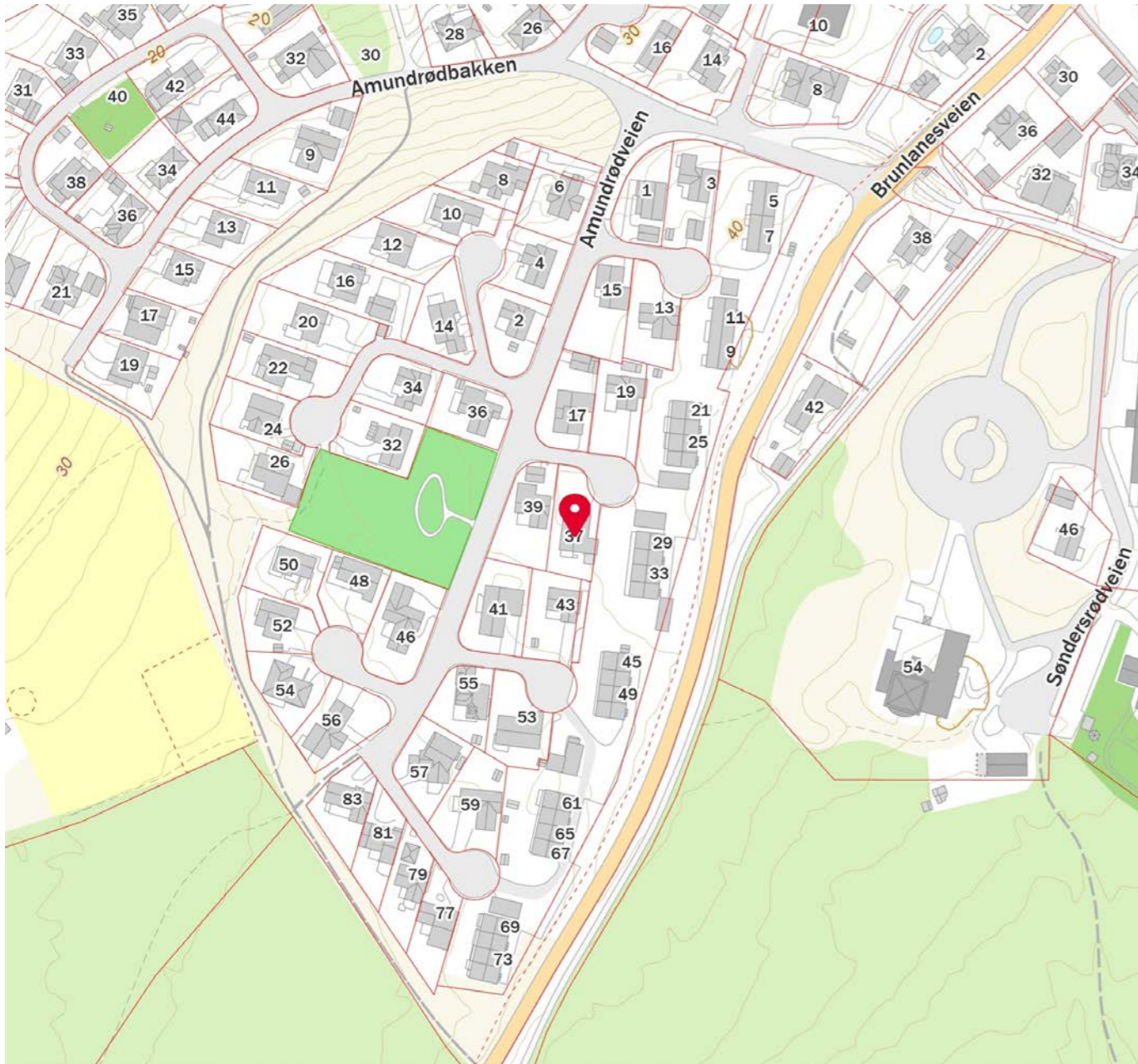
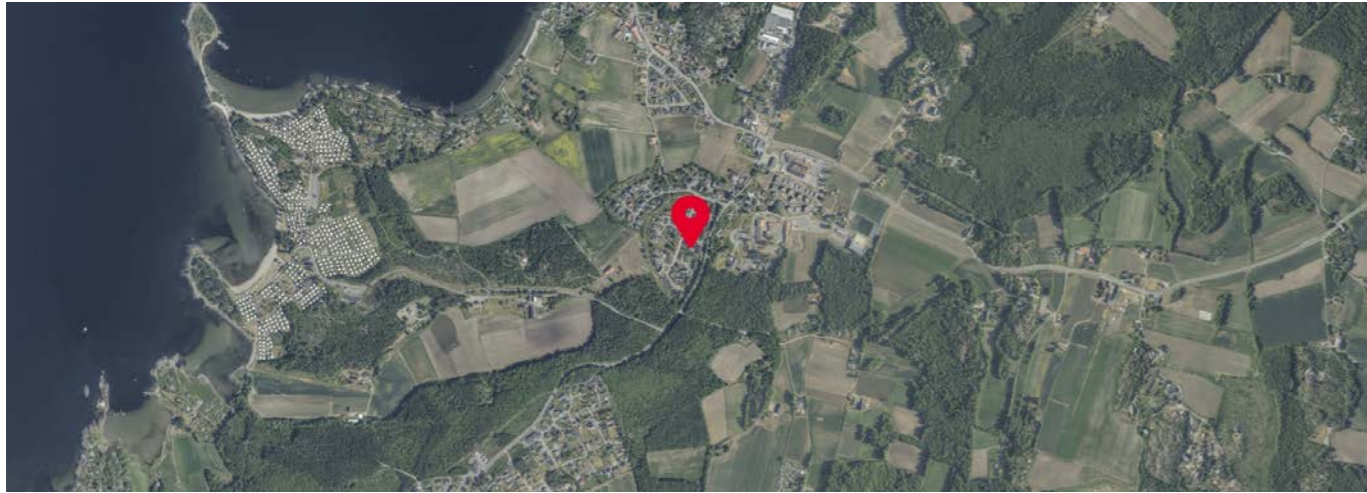


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Amundrødveien 37, 3295 HELGEROA								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig	1975	m ²	1	<input checked="" type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Amundrødveien 37, 3295 HELGEROA								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig	1975	220 m ²	1	<input checked="" type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

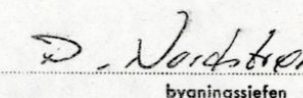
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Amundrød		92	123	B-5
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Enebolig	18.9.1974	dato 30/9-74	sak 478/74
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Bjørn Arvid Jensen	Fredenshavn, 3250 Larvik			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Bjørn Arvid Jensen	Fredenshavn, 3250 Larvik			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Byggmester Leif Knutsen	3265 Helgeroa.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Amundrød den 21.4.1975

Etter fullmakt



 bygningssjefen
D. Nordstrøm, ing.

Følgende arbeider gjenstår:

Plate foran peis
Bad/wc må avluftes over tak.
Rekkverk og håndlist kjellertrapp.
Innredning av kjeller.
Puss av murer utvendig.
Inngangstrapp.

Disse arbeider må være utført innen 1. august 1975.

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Amundrød		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg		Byggets art Enebolig	Søknadens dato 18/9-74	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak dato 30/9-74 sak 478/74	
Byggherrens navn Bjørn Arvid Jensen		Adresse Fredenshavn, 3250 Larvik		Telefon	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn Byggesjefen Leif Knudsen		Adresse 3250 Kjelleråa.		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Amundrød den 21/4-75

E. f.
D. Jacobsen
bygningsjefen

Følgende arbeider sjenester:

Plate foran peis

Bad/WC må avluftes over tak

Rekkverk og håndst Kjellertrapp

Innrledning av Kjeller

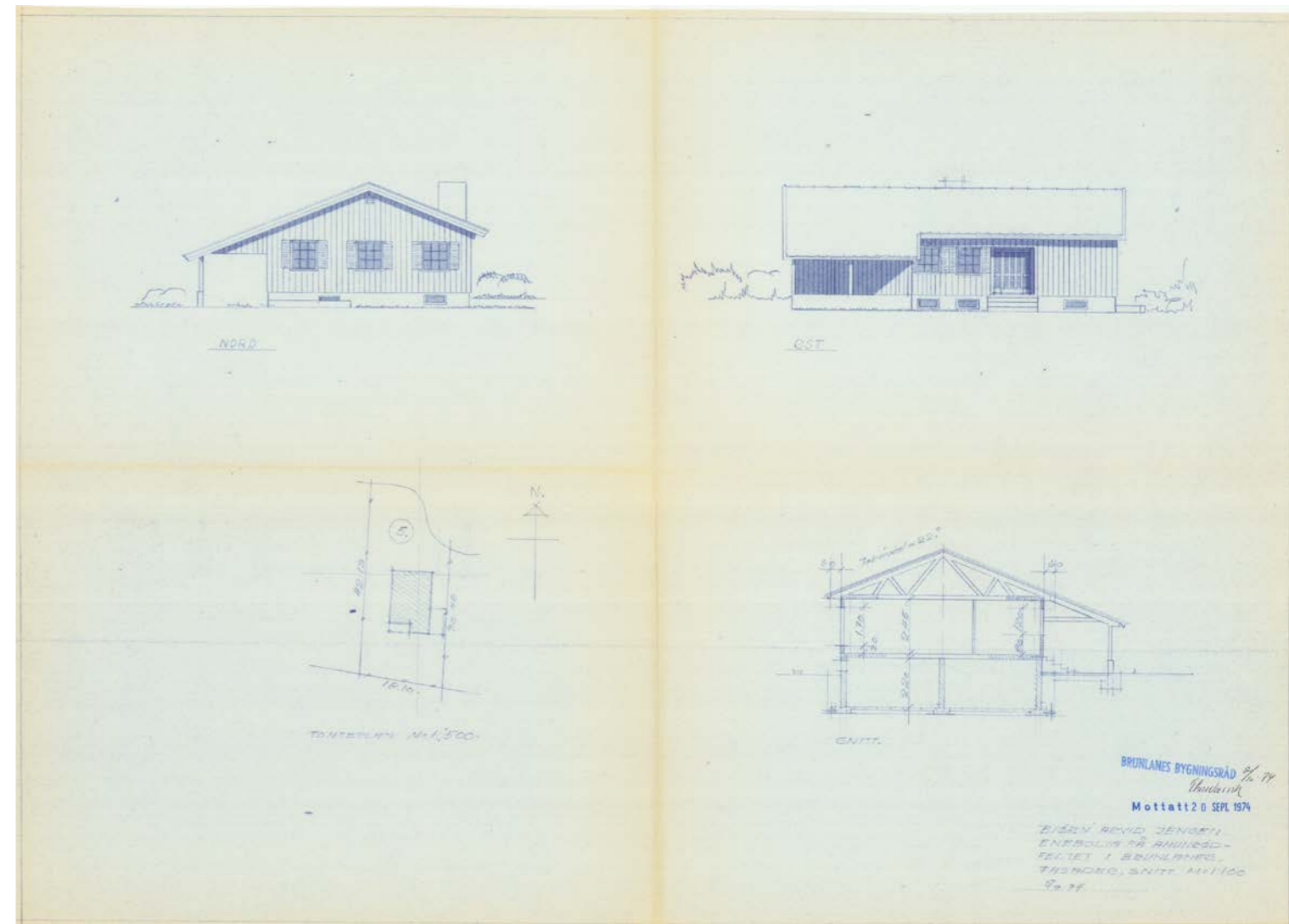
Puss av mure utvendig.

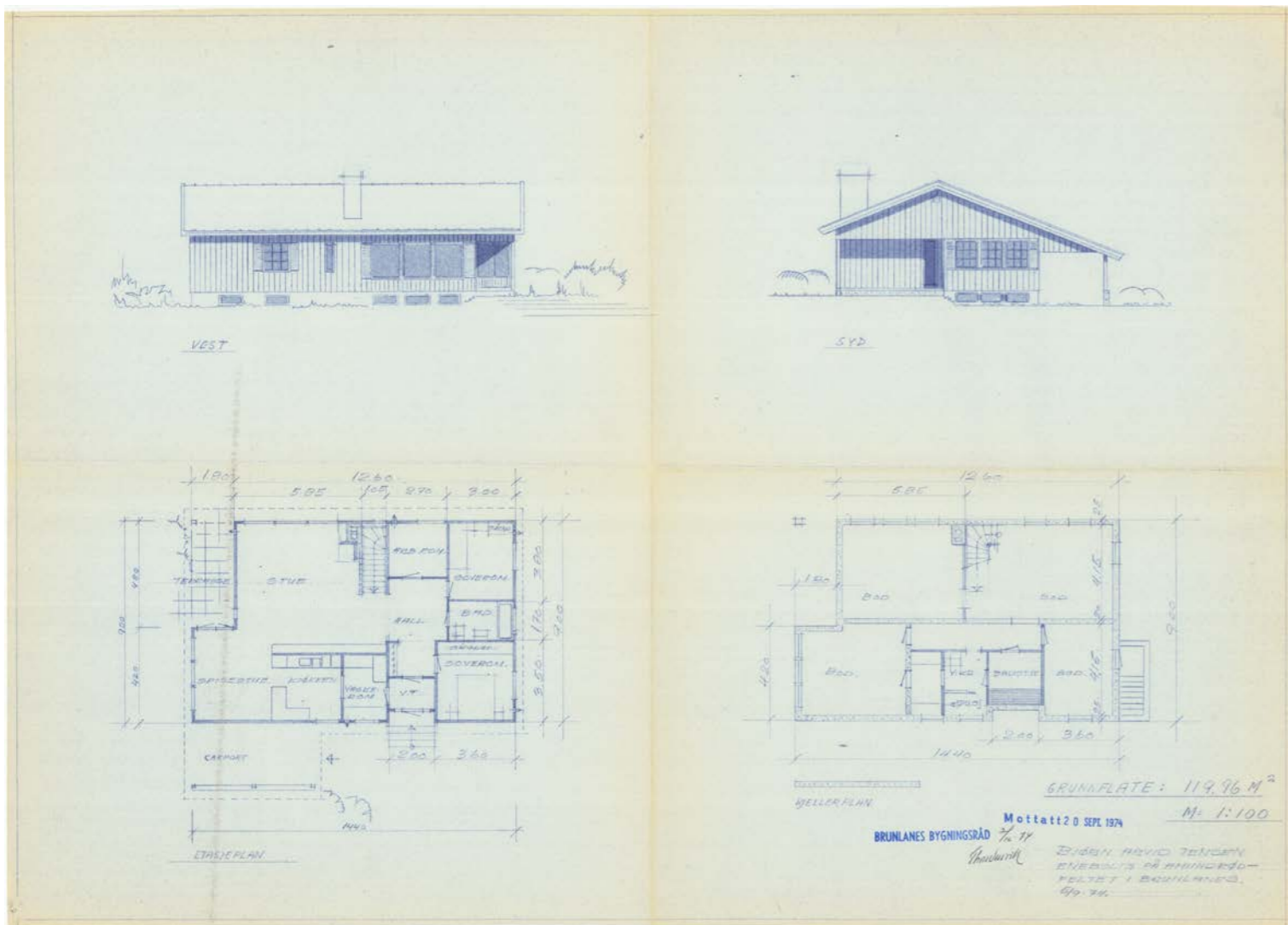
Inngangstrapp

Disse arbeidene må være utført innen 1. august. 1975.

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

BRUNLANES BYGNINGSRÅD No. 74
Mottatt 20 SEPT 1974EISEN BEVIG, JENSEN
ENEBOLOS PÅ ANVIND-
FELLET I BRUNLANES,
TRONDRO, SNITT 1:1100
S. 74



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 08.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Amundrødveien 37, 3295 HELGEROA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 791,24 kr
Feiing	463,76 kr
Renovasjon	4 083,76 kr
Vann	3 950,00 kr
Sum	14 288,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år	
Forbruk Vann >70m ²	1 ab	2 856,25 kr	1/1	0 %	2 856,25 kr	2 142,22 kr	
Forbruk Avløp >70m ²	1 ab	3 210,00 kr	1/1	0 %	3 210,00 kr	2 407,50 kr	
Standard Avfallsgebyr	1 ab	3 635,00 kr	1/1	0 %	3 635,00 kr	2 726,21 kr	
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	371,00 kr	1/1	0 %	371,00 kr	278,28 kr	
Abonnement Vann	1 ab	2 633,75 kr	1/1	0 %	2 633,75 kr	1 975,28 kr	
Abonnement Avløp	1 ab	4 838,75 kr	1/1	0 %	4 838,75 kr	3 629,02 kr	
					Sum	17 544,75 kr	13 158,51 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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 08.10.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Amundrødveien 37, 3295 HELGEROA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2024
Takst	4 960 183,00 kr
Skatt	2 722,00 kr
Bunnfradrag	750 000,00 kr
Promillesats	1 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsskatt i Larvik kommune - orientering

Bakgrunn

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

For eiendomsskatteåret 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. eiendomsskattelova § 3 første ledd bokstav g.

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

Eiendomsskatten for 2024 er 1 promille.

Innkrevning

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 08.10.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Amundrødveien 37, 3295 HELGEROA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%2005.pdf
Delarealer	Delareal 700 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	123.02
Navn	Amundrødfeltet - Område H
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/380/123.02_Bestemmelser_101.pdf
Delarealer	Delareal 21 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 662 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 17 m ² Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR AMUNDRØDFELTET I BRUNLANES KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område på planen er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealene innenfor planens begrensninglinje er regulert til områder for:

- a) Frittliggende bolighus ordnet i grupper.
- b) Terrassehus-rekkehus.
- c) Offentlig lekeareal eller friareal.

§ 3

I område for eneboliger må ens takform innen hver gruppe overholdes. I område for rekkehus kan ingen tomt bebygges før det for hele området foreligger detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

§ 4

Bebyggelsen i området skal primært nyttes til boligformål. Bygningsrådet kan tillate innredning av mindre butikk istedet for anvist boligbebyggelse, samt tillate innredning av eldre-institusjon og/eller barneinstitusjon hvor dette måtte falle naturlig innen boligområdet. Feriehus tillates ikke oppført i reguleringsområdet.

§ 5

a) For frittliggende sammenbygde bolighus med innebygd garasje skal bebygd flate på et plan ikke overstige 200 m² på hver tomt.

§ 6

Bebyggelsen skal holdes i en slik høyde at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gjennomsnittlig høyde fra ferdigplanert terreng til hovedgesims respektive gavlspliss skal ikke overstige:

3.5 m respektive 6.0 m for en-etasjes bebyggelse

§ 7

Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggeavstander. Bygningen skal plasseres innen den på reguleringsplanen/angitte maksimale huskropp. Ved sammenbygning av 2 eller 3 boliger, skal ikke samlet bebygd flate (brutto) overstige 400 m². Herfra er unntatt garasje utført som car-port. Det skal ved slik bebyggelse tas nødvendig hensyn til bakenforliggende bebyggelse. Bygningsrådet kan fastsette møneretning for enkelthus og grupper ut over det som er spesielt angitt i reguleringskartet.

§ 8

For sammenhørende grupper av bebyggelse skal det være ensartet takform og takvinkel. Bygningene innen samme gruppe skal ligge parallelt. Alle bygninger skal ha et hjørne hvor avmerket med sort prikk på reguleringskartet. Hjørnet skal være selve huset eller tilliggende garasje/car-port.

§ 9

Til hver boligenhet skal det minst være garasjeplass til 1 bil samt en biloppstillingsplass, fortrinnsvis plassert foran garasjen/car-porten. Garasjen skal for frittliggende bebyggelse bygges sammen med bolighuset, eller i dette. Garasjer tillates, hvor ikke annet er angitt i planen, bare oppført i en etasje, og med grunnflate ikke over 35 m². For grupper av bebyggelse som føres opp under ett, rekkehus o.l. skal (felles) garasjer og parkeringsplasser være angitt i bebyggelsesplanen.

§ 10

a) Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terrengkoter skal være heltrukne, og koter for ferdig planert terreng stiplet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal dessuten angis på fasadeopprikkene.

Skjemmende forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjeller formidles ved mest mulig jevne terrenglinjer. Hvor planeringen likevel vil føre til forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 11

Ved frittliggende boligbebyggelse skal det fortrinnsvis være gjerdefritt eller tomten innhegnes med busk- eller hekkplanter. Hvis gjerde benyttes, skal dette være mest mulig ensartet innen samme gruppe maksimalt 80 cm inklusive eventuell sokkel 15 cm over ferdig gate og være godkjent av bygningsrådet. Busk- og hekkplanter må ha begrenset høyde. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Plassering av tørkestativer og søppelbeholdere skal skje til minst mulig sjenanse for naboer. Er det tvil om plasseringen, avgjøres dette av bygningsrådet.

§ 12

Det skal anlegges felles antenneanlegg for hele området etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 13

Mot fylkesveg tillates det ikke nye porter eller nye inn- og utkjørsler. Inn- og utkjøringsforholdene til tomten skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Det skal ved byggeanmeldelse gjøres greie for disse forhold, som skal godkjennes av bygningsrådet og forøvrig utføres etter anvisninger fra ingeniørvesenet eller vedkommende tekniske etat.

§ 14

Eksisterende trær bør søkes bevart. Forøvrig må tomten ikke beplantes slik at det etter bygningsrådets skjønn blir sjener-

§ 15

Transformatorbokser og stolper for elektrisitet og telefon skal søkes plassert så diskret som mulig.

§ 16

I friområdene kan bygningsrådet tillate at det oppføres mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett, og dessuten transformatorbokser under forutsetning av at disse byggverk ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Bygningsrådet skal ha for øye at disse anlegg får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

§ 17

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtekter for Brunlanes kommune.

§ 18

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

§ 19

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Brunlanes kommune, tillate mindre unntak i tilfeller hvor særlige grunner taler for det.

Stadfestet den 15.1. 1973.

MILJØVERNDEPARTEMENT

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 hensynssoener 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

Hensynssoener 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.

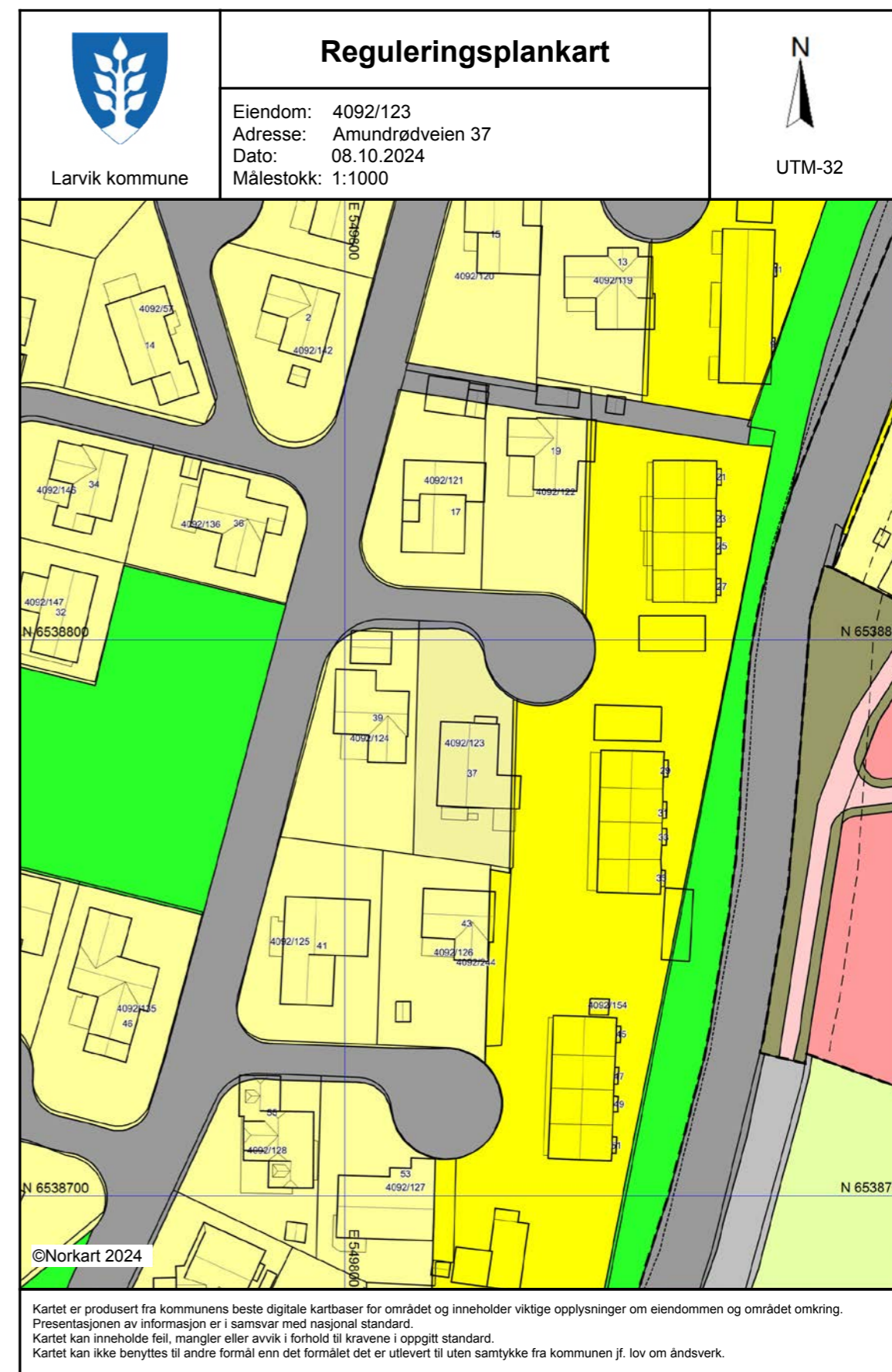
Varslet planarbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet planarbeid

Høringsforslag

Vedtatt plan



Tegnforklaring

- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 19)**
- Område for boliger med tilhørende anlegg
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse
- Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 20)**
- Område for jord- og skogbruk
- Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 21)**
- Kjøreveg
 - Gang-/sykkelveg
 - Parkeringsplass
- Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, § 26)**
- Friområder
- Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 22)**
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 23)**
- Gang/sykkelveg
 - Annen veggrunn - grøntareal
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007**
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning**
- Formålsgrense
 - Regulert tomtegrense
 - Byggegrense
 - Stenging av avkjørsel
 - Avkjørsel
- Påskrift**
- Abc Påskrift feltnavn
 - Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
 - Abc Påskrift areal
 - Abc Påskrift utnytting
- Bygninger**
- Taksprang Bunn
 - Bygning
 - Takkant
 - Bygningsdelelinje
 - Takoverbygg
 - Takoverbygg kant
 - Trapp inntil bygg, kant
 - Veranda
 - Bygningslinje
 - Taksprang
 - Mønelinje



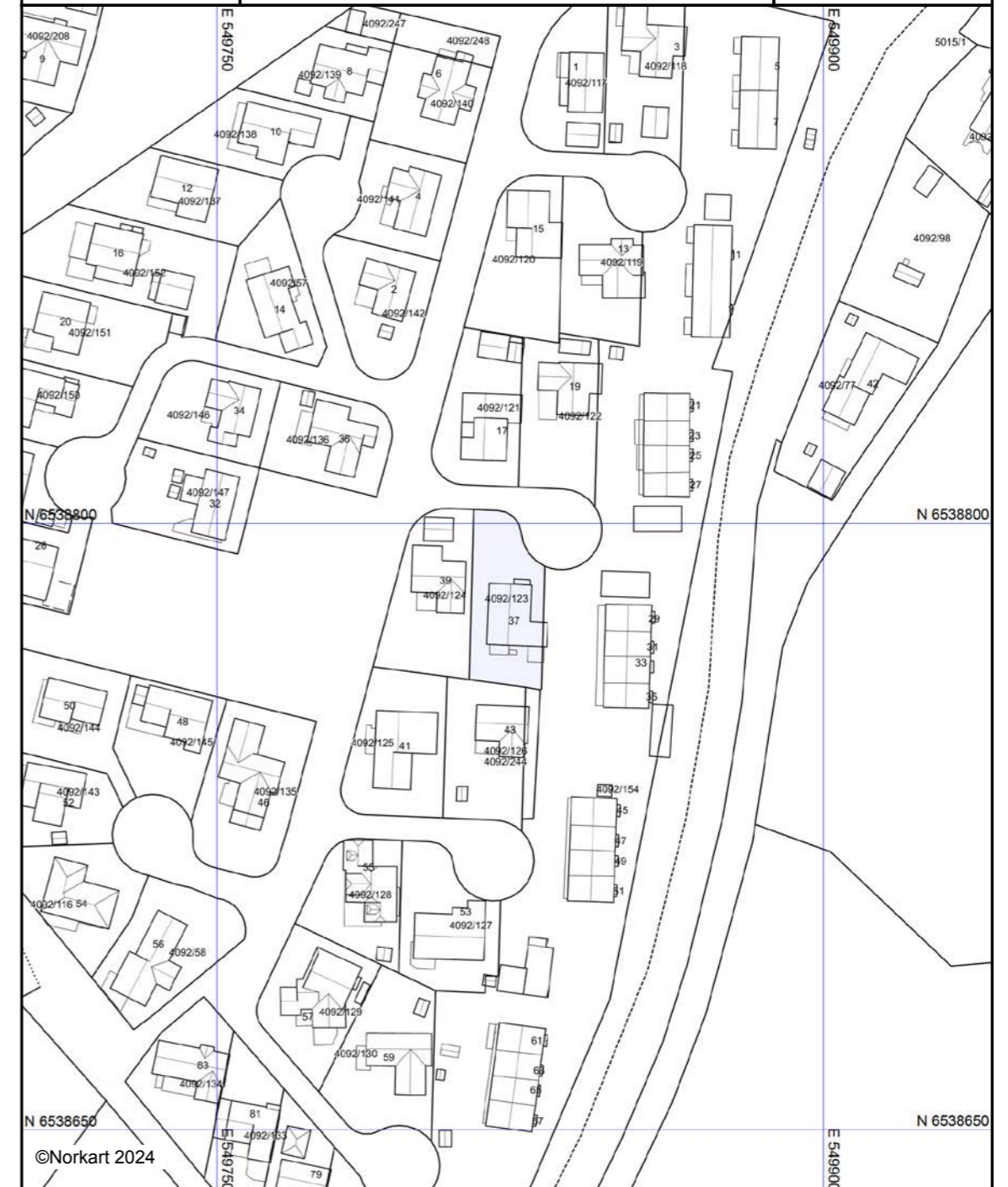
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4092/123
 Adresse: Amundrødveien 37
 Dato: 08.10.2024
 Målestokk: 1:1500



UTM-32



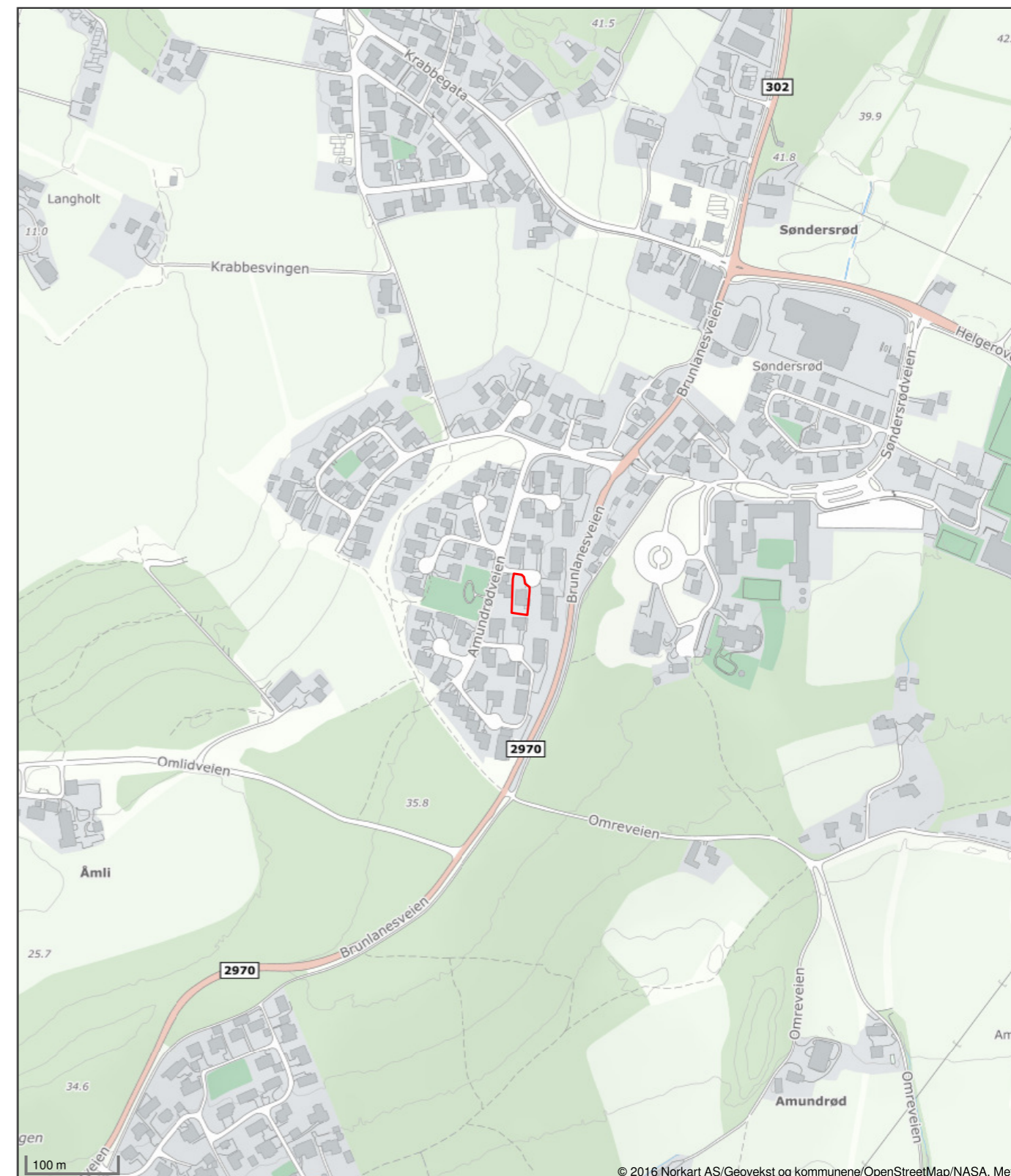
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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



Oversiktskart for eiendom 3909 - 4092/123//

Tegnforklaring

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



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

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



Eiendomskart for eiendom 3909 - 4092/123//

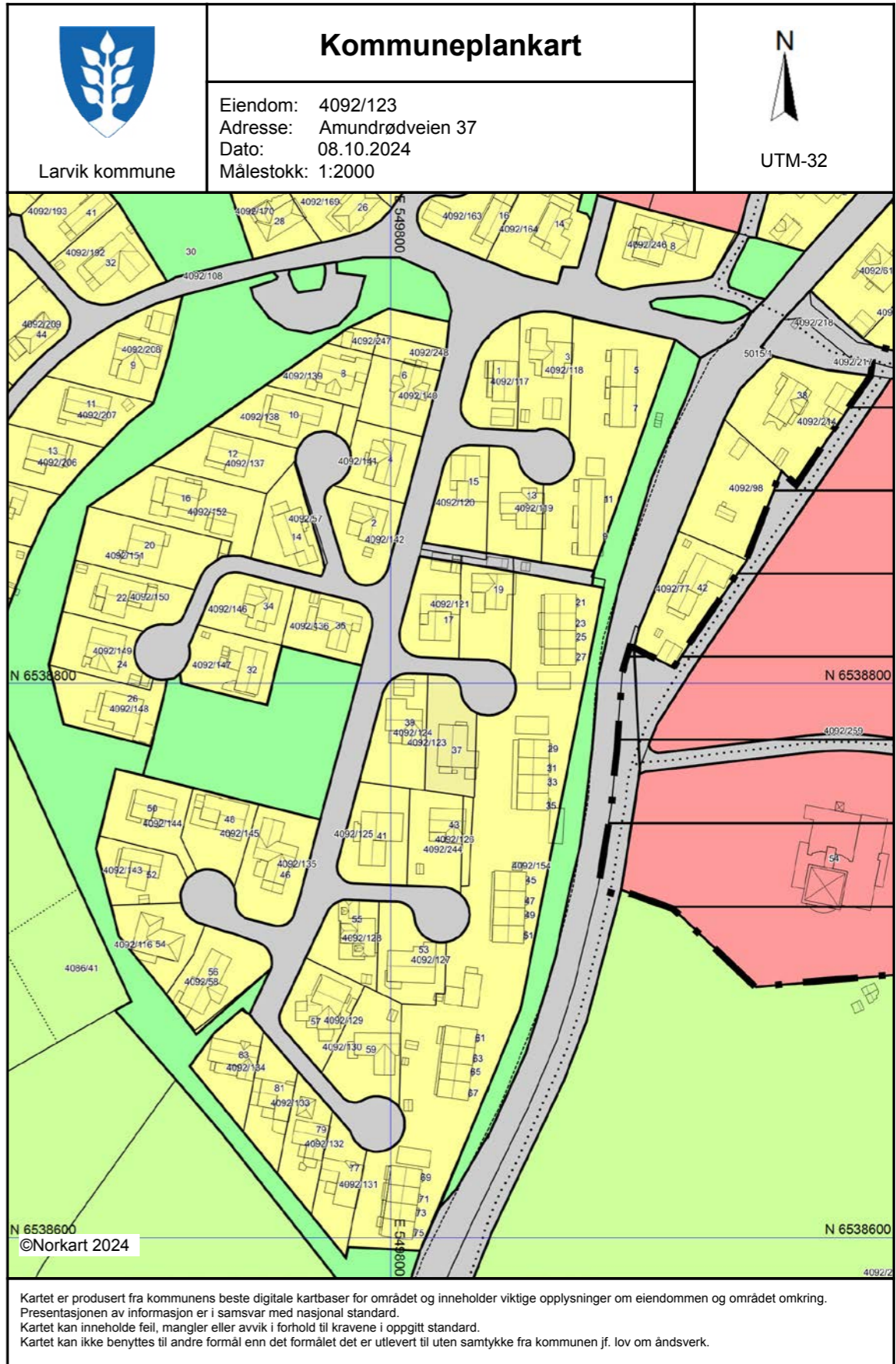
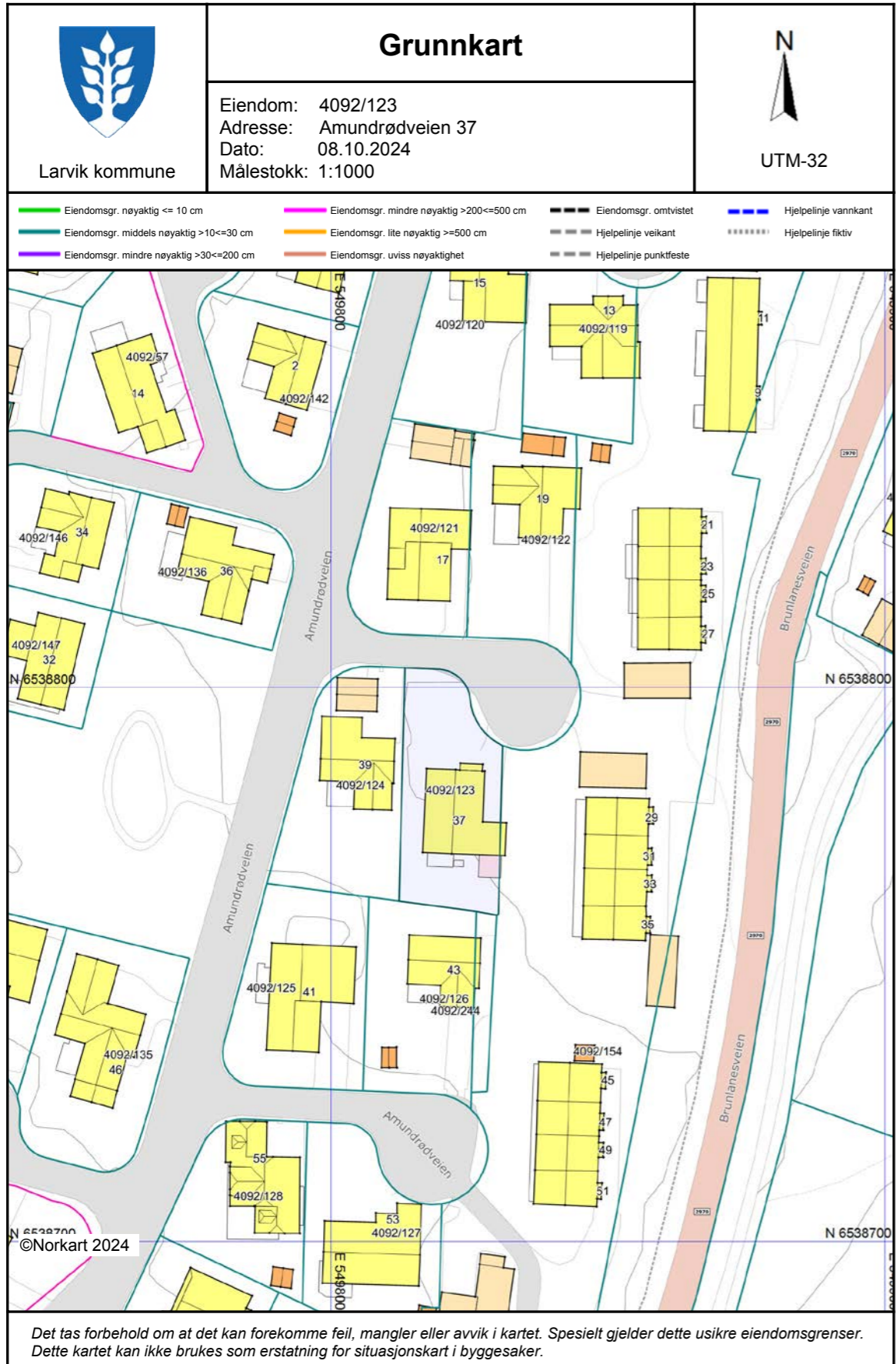


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- 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 punktffeste | ----- 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	699,60 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6538787,58	Øst	549821,4	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6538784,45	549830,9	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	5,00	
2	6538758,99	549830,23	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,47	
3	6538758,85	549829,92	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,34	
4	6538759,52	549826,25	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,73	
5	6538761,39	549812,3	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	14,07	
6	6538798,49	549813,27	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	37,11	
7	6538803,48	549813,4	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	4,99	
8	6538803,23	549819,45	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	6,06	
9	6538797,74	549825,17	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	8,66	6,06
10	6538789,45	549831,03	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	10,65	10,06





Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4092/123//

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Uteoppholdsareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

- Naturområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsliv

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

- Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

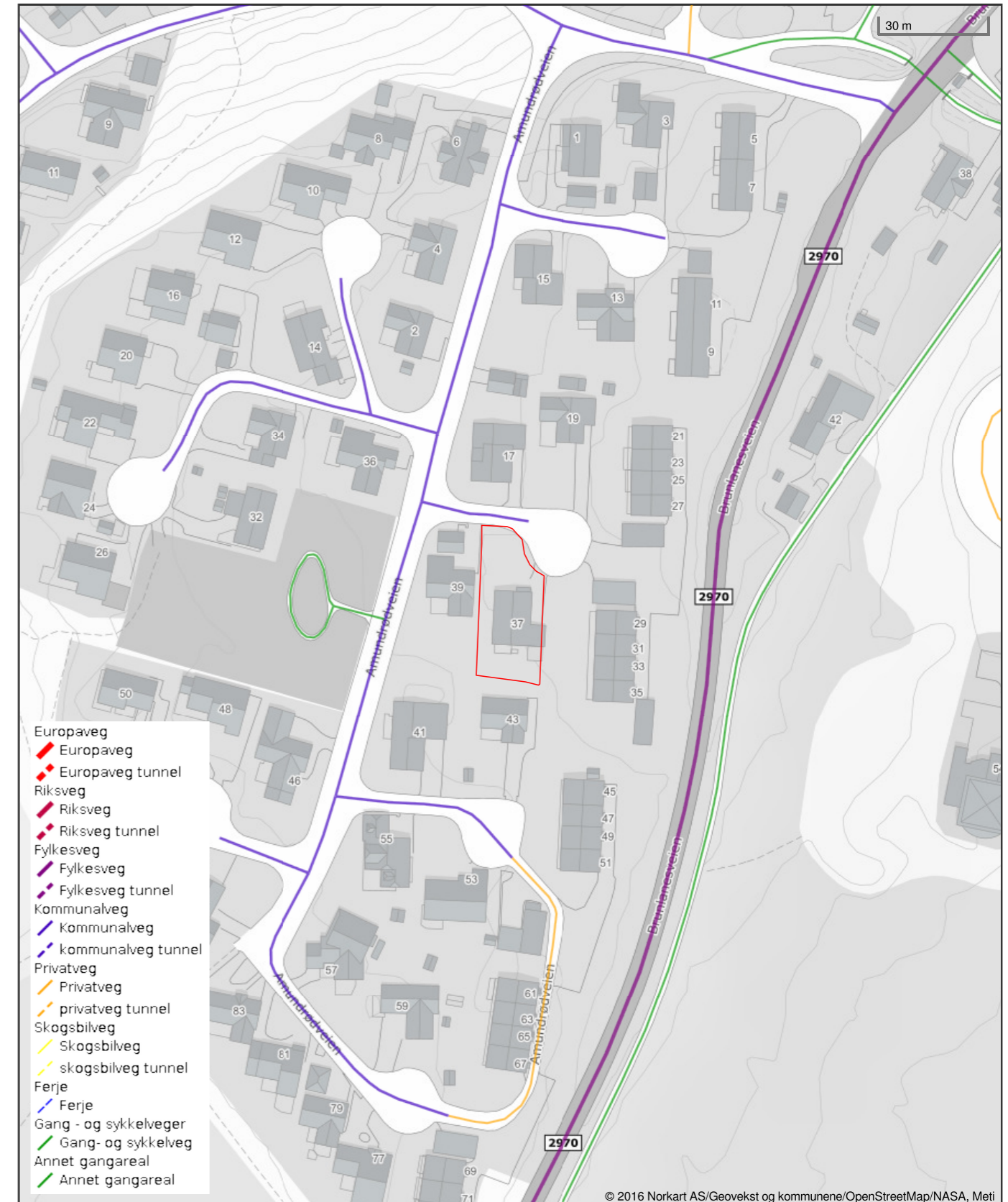
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Farled - nåværende

Bygninger

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



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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Amundrødveien 37, 3295 HELGEROA								

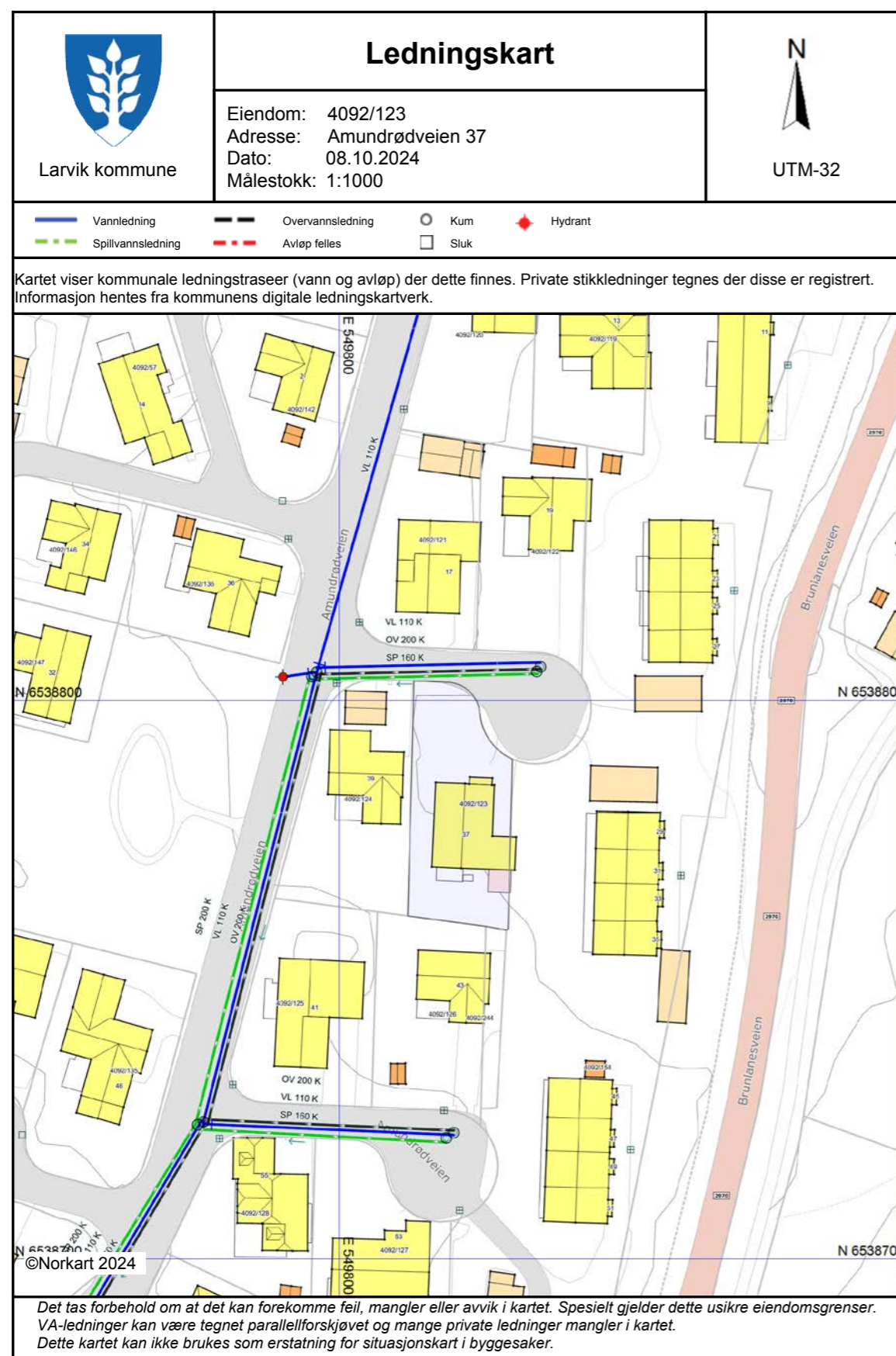
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED 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 kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 08.10.2024

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4092	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	202565698	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162821822	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Amundrødveien 37, 3295 HELGEROA

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		21.06.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202565698

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:



Larvik brann og redning



Larvik
kommune



Advokatforeningen

EIENDOM NORGE

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Amundrødveien 37
3295 HELGEROA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Saksbehandler: Gry Lilja

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre